



COMUNE DI GAETA
(Provincia di Latina)

* * * * *

REGOLAMENTO

**per la disciplina dell'Imposta Municipale propria
"I.M.U."**

* * * * *

(Approvato con deliberazione consiliare n° 26 del 30.04.2016)

Indice

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....	3
ART. 2 – PRESUPPOSTO DEL TRIBUTO	3
ART. 3 – DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE, FABBRICATI ED AREE FABBRICABILI.....	3
ART. 4 – SOGGETTI PASSIVI	4
ART. 5 – BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI.....	4
ART. 6 - BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI.....	4
ART. 7 – RIDUZIONI	5
ART. 8 – ALIQUOTE E DETRAZIONI.....	6
ART. 8 bis – ALIQUOTA AGEVOLATA PER CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO A CANONE CONCORDATO.....	6
ART. 9 – DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE	7
ART. 10 – FATTISPECIE EQUIPARATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE.....	7
ART. 11 – ESENZIONI.....	7
ART. 12 – VERSAMENTI.....	8
ART. 13 – DICHIARAZIONE.....	9
ART. 14 – ACCERTAMENTO CON ADESIONE.....	10

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) istituita dall'art. 13 del Decreto Legge 6/12/2011, n°201, convertito con modificazioni dalla Legge 22/12/2011, n°214 e disciplinata dal medesimo articolo 13, dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs 14/03/2011, n°23, dall'art. 4 del D.L. 2/03/2012, n°16, convertito con modificazioni dalla Legge 26/04/2012, n°44, dall'art. 1, comma 380, della Legge 24/12/2012, n°228 e dall'art. 1, commi 707-729, della Legge 27/12/2013, n°147.
2. La disciplina regolamentare contenuta nel presente regolamento è adottata nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15/12/1997, n°446, dall'art. 13, comma 13, del Decreto Legge 6/12/2011, n°201, convertito con modificazioni dalla Legge 22/12/2011, n°214 e dall'art. 14, comma 6, del Decreto Legislativo 14/03/2011, n°23.
3. Per quanto non previsto dal presente titolo si applicano le disposizioni di legge vigenti.
4. Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Gaeta. Nel caso di immobili che insistono sul territorio di più comuni, l'imposta deve essere corrisposta al Comune in proporzione alla superficie degli stessi che insiste sul suo territorio.

ART. 2 – PRESUPPOSTO DEL TRIBUTO

1. Il presupposto dell'imposta municipale propria è il possesso di immobili, esclusa, a decorrere dal 01/01/2014, l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1-A/8 e A/9.

ART. 3 – DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE, FABBRICATI ED AREE FABBRICABILI

1. Per le definizioni di fabbricato, area fabbricabile e terreni agricoli si rimanda a quanto disposto dall'art.13 del D.L.201/2001 e dall'art.2 del d.lgs 504/1992.
2. Per abitazione principale si intende, ai sensi dell'art. 13 del D.L.6/12/2011 n°201, l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Sono pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
3. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio

comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale si applicano per un solo immobile. Ove due coniugi non legalmente separati abbiano stabilito invece la dimora abituale e la residenza anagrafica in due immobili situati in comuni diversi, le agevolazioni anzidette competono ad entrambi gli immobili solo a condizione che sia fornita idonea documentazione o altro elemento di prova idonei a dimostrare l'effettività dell'esigenza del mantenimento di dimore e residenze separate. In mancanza, le agevolazioni competono ad un solo immobile.

ART. 4 – SOGGETTI PASSIVI

1. Sono soggetti passivi dell'imposta:
 - il proprietario di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
 - il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie su fabbricati, aree edificabili e terreni;
 - il concessionario, nel caso di concessione di aree demaniali;
 - il locatario, per gli immobili anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

ART. 5 – BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI

1. L'imposta è dovuta sul valore degli immobili, determinato ai sensi del presente articolo e del seguente.
2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 per cento ai sensi del comma 48 dell'articolo 3 della legge 23/12/1996, n°662, i moltiplicatori previsti dall'articolo 13, comma 4, del Decreto Legge 6/12/2011, n°201, convertito dalla Legge 22/12/2011, n°214.
3. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è determinato secondo i criteri del comma 3 dell'articolo 5 del D.Lgs. 30/12/1992, n°504.

ART. 6 - BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Per le aree fabbricabili, il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari

per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

2. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n°380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato e comunque fino alla data di accatastamento del fabbricato come ultimato.
3. La giunta comunale ha la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.
4. I valori di cui al comma precedente hanno l'esclusivo effetto finalizzato a ridurre il contenzioso con i contribuenti, fermo restando che il valore imponibile delle aree fabbricabili è quello di cui all'art.5, comma 5, del d.lgs.504/1992, per tale motivo non è dovuto alcun rimborso in caso di versamento superiore a quello derivante dall'applicazione di valori di cui sopra.

ART. 7 – RIDUZIONI

1. La base imponibile è ridotta del 50 per cento:
 - per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del Decreto Legislativo 22/01/2004, n°42;
 - per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n°445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente.

Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. Non sono considerati inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento conseguibili con interventi di manutenzione.

La riduzione dell'imposta di cui sopra si applica alla data di presentazione della domanda di perizia al settore tributi oppure alla data di presentazione al settore tributi di dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o inabitabilità. La richiesta di riduzione nonché la cessazione delle cause ostative all'uso dei locali è portata a conoscenza del comune con la dichiarazione di cui al successivo art.13;

- per gli immobili dati in uso gratuito ai parenti in linea retta entro il primo grado che li utilizzano come abitazione principale, ossia vi hanno la residenza anagrafica e la dimora abituale, purchè siano rispettate le seguenti condizioni:
 1. il comodato deve essere fra parenti in linea retta di primo grado;
 2. l'immobile oggetto di comodato non deve appartenere alle categorie catastali A/1,A/8,A/9;
 3. Il contratto di comodato deve essere regolarmente registrato;
 4. Il comodante deve risiedere nello stesso comune del comodatario.

Per ottenere il beneficio è necessario che il comodante possieda un solo immobile in Italia ed abbia la residenza anagrafica e dimori abitualmente nello stesso comune in cui si trova l'abitazione data in comodato. Il beneficio si applica altresì nel caso in cui il comodante possieda nello stesso comune, oltre all'appartamento concesso in comodato, un altro appartamento comunque "non di lusso" (A/1,A/8,A/9) adibito a propria abitazione principale. Tali requisiti devono essere attestati nel modello di dichiarazione IMU da presentarsi entro i termini di legge.

2. L'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune è ridotta al 75% per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 9/12/1998 n. 431.

ART. 8 – ALIQUOTE E DETRAZIONI

1. Le aliquote e la detrazione del tributo sono stabilite con deliberazione del Consiglio comunale, adottata ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legislativo 15/12/1997, n°446, nei limiti di quanto previsto dai commi 6 e 7 dell'art. 13 del Decreto Legge 6/12/2011, n°201 e dell'art. 1, comma 380, let. g, della Legge 24/12/2012, n°228 e comunque nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art. 52 del Decreto Legislativo 15/12/1997, n°446, entro il termine previsto dalle norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione. In mancanza, sono confermate le aliquote e la detrazione vigenti nell'anno precedente, oppure, in assenza anche di queste, le aliquote e la detrazione di base fissata dalla legge.
2. La deliberazione di approvazione delle aliquote e della detrazione del tributo deve essere pubblicata nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del Decreto Legge 28/09/1998, n°360, ai sensi dell'art. 13, comma 13-bis, del Decreto Legge 6/12/2011, n°2011. L'efficacia della deliberazione decorre dalla data di pubblicazione nel predetto sito informatico. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 28 ottobre, si applicano gli atti adottati l'anno precedente.

ART. 8 bis – ALIQUOTA AGEVOLATA PER CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO A CANONE CONCORDATO

Gli immobili ad uso abitativo oggetto di contratto di locazione a canone concordato stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 09/12/1998 n. 431 scontano un'aliquota agevolata rispetto agli immobili oggetto di locazione ordinaria.

Tale aliquota agevolata verrà stabilita dal C.C. per ciascun anno di imposta con la Deliberazione di cui al precedente art. 8.

Per usufruire della suddetta aliquota agevolata il locatore deve inoltrare al Comune-Ufficio Ricchezza Territoriale, direttamente o a mezzo raccomandata A.R. o tramite posta elettronica all'indirizzo: funzionario.tributi@pec.comune.gaeta.lt.it, apposita comunicazione a pena di decadenza entro il termine massimo della seconda rata, allegando copia del contratto di locazione registrato.

La richiesta di applicazione dell'aliquota agevolata esplicherà i suoi effetti dalla data di sottoscrizione del contratto fino alla sua scadenza naturale prevista nell'atto. In ogni caso, la richiesta non può avere efficacia retroattiva rispetto all'anno di imposta nel quale la stessa viene presentata.

In caso di proroga tacita o espressa del contratto è necessario presentare a pena di decadenza nuova comunicazione.

In caso di recesso anticipato dal contratto è fatto obbligo di darne comunicazione all'Ufficio con le stesse modalità di presentazione della richiesta.

ART. 9 – DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, € 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale di più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.
2. La detrazione di cui al comma precedente può essere incrementata con la deliberazione annuale di approvazione delle aliquote e della detrazione fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.

ART. 10 – FATTISPECIE EQUIPARATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulta locata.

ART. 11 – ESENZIONI

1. A decorrere dal 01/01/2014 l'IMU non è dovuta sull'abitazione principale e relative pertinenze. Non si applica altresì:
 - a. alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari

- soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica (art. 1 comma 15, L. 28/12/2015, n. 208);
- b. ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/06/2008 del Ministro delle infrastrutture;
 - c. alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito del provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
 - d. ad un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento civile e militare, nonché al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del Decreto Legislativo 19/05/2000, n°139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
2. Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
 3. Si applicano le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d) e), f), h) ed i) del Decreto Legislativo 30/12/1992, n°504 come modificato dall'art. 2, comma 3, del Decreto Legge 31/08/2013, n°102, convertito con modificazioni dalla Legge 28/10/2013, n°124 .
 4. Le esenzioni di cui ai commi 1 e 2 spettano per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dalla norma.
 5. Sono esenti dall'imposta i fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'articolo 9 comma 3 bis del decreto legge 30/12/1993, n°557 convertito dalla Legge 26/02/1994, n°133.
 6. Sono esenti dal tributo i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.
 7. Per poter usufruire delle esenzioni di cui al presente articolo, ad eccezione della fattispecie relativa all'abitazione principale, i soggetti passivi sono obbligati a presentare, a pena di decadenza, entro il termine ordinario apposita dichiarazione, ai sensi dell'art. 13 del presente regolamento.

ART. 12 – VERSAMENTI

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tale fine il mese durante il

quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero. A ciascun degli anni solari corrisponde un'obbligazione tributaria autonoma.

2. Il versamento dell'imposta dovuta al Comune per l'anno in corso è effettuato in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, oppure in un'unica soluzione annuale da corrispondere entro il 16 giugno, mediante utilizzo del Modello F24 secondo le disposizioni dell'articolo 17 del Decreto Legislativo 241/97 e dell'apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate di approvazione del modello e dei codici tributo.
3. Gli enti non commerciali effettuano il versamento dell'imposta esclusivamente mediante modello F24, secondo le disposizioni dell'art. 17 del Decreto Legislativo 241/1997, in 3 rate. Le prime due, di importo ciascuna pari al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, entro i termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento. La terza rata, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento. Gli enti non commerciali possono compensare i versamenti con i crediti nei confronti del Comune risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente al 01/01/2014.
4. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta annuale complessivamente dovuta risulta inferiore a euro 12,00 (dodici/00).
5. Il pagamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è pari o inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo. L'arrotondamento, nel caso di impiego del modello F24, deve essere operato per ogni codice tributo.

ART. 13 – DICHIARAZIONE

1. I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con l'apposito decreto ministeriale. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Al fine di acquisire le informazioni riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna, nella dichiarazione delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, devono essere obbligatoriamente indicati i dati catastali, il numero civico di ubicazione dell'immobile e il numero dell'interno, ove esistente.
2. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili.
3. È fatta salva la facoltà per il contribuente di presentare la dichiarazione anche in via telematica, seguendo le modalità di cui al successivo comma 4.

4. Gli enti non commerciali presentano la dichiarazione esclusivamente in via telematica, secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

ART. 14 – ACCERTAMENTO CON ADESIONE

1. Ai sensi dell'art.9, comma 5 del D.Lgs 23/2011 si applica all'imposta municipale propria l'istituto dell'accertamento con adesione, così come disciplinato dal D.lgs 218/1997 e successive modifiche ed integrazioni.