



**COMUNE DI CASTELNUOVO**  
(Provincia di Trento)

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA  
DELL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE  
(IMIS)**

Approvato con deliberazione n. 2 del Consiglio Comunale di data 11.03.2015

## INDICE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento	PAG.	3
Art. 2 – Deliberazioni	“	3
Art. 3 – Valore aree fabbricabili	“	3
Art. 4 – Esenzioni ed esclusioni	“	4
Art. 5 – Riduzioni	“	4
Art. 6 – Abitazione principale e assimilazioni	“	5
Art. 7 – Dichiarazioni e comunicazioni	“	5
Art. 8 – Versamento	“	6
Art. 9 – Differimento termini di versamento	“	6
Art. 10 – Accertamento e riscossione coattiva	“	7
Art. 11 – Rimborsi	“	7
Art. 12 – Calcolo degli interessi	“	8
Art. 13 – Funzionario responsabile	“	8
Art. 14 – Norme di rinvio	“	8
Art. 15 – Entrata in vigore	“	8

### **Art. 1 – Oggetto del Regolamento**

1. Il presente Regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dall'art. 52 del D.Lgs. 15.12.1997 n. 446 e da quanto disposto dall'art. 8 della L.P. 30.12.2014 n. 14, disciplina l'applicazione dell'imposta immobiliare semplice (IMIS), di cui all'articolo 1 e seguenti della Legge Provinciale 30.12.2014 n. 14, quale tributo proprio del Comune.
2. Presupposto d'imposta, soggetti passivi, criteri e parametri di applicazione dell'IMIS sono definiti dalla normativa di cui al comma 1, salvo quanto disposto dal presente regolamento.

### **Art. 2 – Deliberazioni**

1. Le decisioni in materia di IMIS di competenza comunale, ai sensi della normativa di cui all'art. 1, sono assunte dall'organo competente per legge con deliberazione adottata entro la data di approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento e comunque prima dell'approvazione del bilancio medesimo, fatto salvo quanto disposto dall'art. 9bis della L.P. 15.11.1993 n. 36.
2. Il termine di cui al comma 1 non si applica alla deliberazione di cui all'art. 3 comma 2, il cui termine è fissato almeno 30 giorni prima della scadenza del versamento della rata in acconto dell'imposta.
3. Le deliberazioni adottate in materia di aliquote, deduzioni e detrazioni di cui al comma 1 si intendono prorogate di anno in anno in assenza di ulteriori provvedimenti deliberativi.

### **Art. 3 – Valore aree fabbricabili**

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta, il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione.
2. Nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso il Consiglio Comunale fissa con propria deliberazione, ai sensi dell'art. 6 comma 6 della L.P. 30.12.2014 n. 14, i valori ed i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento, tenendo in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, i valori utilizzati in sede di procedure di espropriazione per pubblica utilità e quelli dichiarati in sede di compravendita, successione ereditaria e donazione.
3. La deliberazione di cui al comma precedente viene periodicamente aggiornata e comunque ogni tre anni, e trova applicazione per il periodo d'imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e per tutti i periodi d'imposta successivi fino all'aggiornamento.
4. In deroga a quanto stabilito al comma 2, ai sensi dell'art. 6 comma 5 della L.P. 14/2014, trova comunque applicazione il valore dichiarato dal contribuente per la medesima area edificabile, ovvero definitivamente accertato dai competenti uffici dello Stato, in sede di dichiarazioni comunque rilevanti ai fini dell'applicazione dei tributi erariali collegati ad atti, anche preliminari, di modifica a qualsiasi titolo dei diritti reali relativi alle aree edificabili. Tale valore trova applicazione per tre periodi d'imposta successivi a quello iniziale, trascorsi i quali il contribuente può avvalersi della facoltà di presentare una nuova comunicazione, ai sensi dell'art. 7, corredata da idonea documentazione probatoria atta a comprovare, comunque nel rispetto dei valori di cui al comma 2, la modifica del valore dell'area.
5. Qualora il contribuente abbia calcolato un valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 2, allo

stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

6. L'area circostante un fabbricato ad uso abitativo, considerata fabbricabile in base agli strumenti urbanistici o attuativi in vigore, appartenente allo stesso proprietario, è assoggettata ad imposta per la parte che non costituisce pertinenza del fabbricato medesimo; il vincolo di pertinenzialità deve essere oggetto di espressa manifestazione di volontà da parte del soggetto passivo e sull'area medesima deve persistere la destinazione effettiva e concreta al servizio e/o ornamento del fabbricato.

#### **Art. 4 – Esenzioni ed esclusioni**

1. Sono esenti dall'imposta le fattispecie elencate al comma 1 dell'art. 7 della L.P. 30.12.2014 n. 14.
2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta gli immobili posseduti da Stato, Regioni, Province, Comuni, Comunità, consorzi fra questi enti, se non soppressi, loro enti strumentali, enti del Servizio sanitario nazionale e Aziende sanitarie, a qualsiasi fine destinati o utilizzati.

#### **Art. 5 – Riduzioni**

1. La base imponibile dell'imposta è ridotta del 50 per cento, senza possibilità di cumulo, per:
  - a) i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, iscritti con tale indicazione nel Libro Fondiario;
  - b) i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla lettera b) del precedente comma:
  - ⇒ l'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, come definiti dalla L.P. 04.03.2008 n. 1 art. 99 comma 1. Inoltre deve essere accertata la presenza, anche non contemporanea, delle seguenti condizioni:
    - gravi carenze statiche: ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e/o orizzontali (solai) ovvero delle scale o del tetto, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;
    - gravi carenze igienico sanitarie. Tale requisito non ricorre se per l'eliminazione delle carenze igienico sanitarie comunque rilevabili è sufficiente un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definito dalla normativa provinciale vigente in materia urbanistico – edilizia;
  - ⇒ l'inagibilità o l'inabitabilità può essere accertata:
    - da parte dell'ufficio tecnico comunale mediante perizia tecnica con spese a carico del proprietario;
    - da parte del contribuente mediante dichiarazione sostitutiva, ai sensi dell' art. 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, in cui dichiara che l'immobile è inagibile/inabitabile e che lo stesso non è di fatto utilizzato; il Comune si riserva di verificare la veridicità di tali dichiarazioni;
  - ⇒ la riduzione decorre dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale lo stato di inagibilità o di inabitabilità, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva e cessa con l'inizio dei lavori di risanamento edilizio;

- ⇒ qualora risultino inagibili o inabitabili delle singole unità immobiliari di uno stesso edificio, catastalmente autonome, anche con diversa destinazione d'uso, la riduzione d'imposta dovrà essere applicata alle singole unità e non all'intero edificio;
  - ⇒ lo stato di inagibilità o inabitabilità sussiste anche nel caso di pericolo derivante da stati di calamità naturali (frana, alluvione, ecc.) che abbiano comportato l'emissione di un'ordinanza di evacuazione o sgombero da parte dell'autorità competente e fino alla revoca della stessa. Lo stato di inagibilità e la relativa riduzione decorrono dalla data di emissione dell'ordinanza e a condizione che il fabbricato effettivamente non sia utilizzato nel medesimo periodo.
3. Ai fini delle agevolazioni previste dal comma 1, lett. b) del presente articolo, restano valide, se non sono variate le condizioni oggettive del fabbricato, le dichiarazioni già presentate ai fini ICI/IMU per fruire della medesima riduzione.

### **Art. 6 – Abitazione principale e assimilazioni**

1. Per abitazione principale si intende il fabbricato nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente e per pertinenze si intendono esclusivamente i fabbricati classificati in categoria catastale C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di due unità.
2. Sono assimilate ad abitazione principale:
  - a) le fattispecie di cui all'art. 5 comma 2 lett. b) della L.P. 30.12.2014 n. 14;
  - b) l'unità immobiliare comprese le eventuali pertinenze come individuate al comma 1, concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado e agli affini entro il medesimo grado, che la utilizzano come abitazione principale e che in essa pongono residenza anagrafica e dimora abituale. L'assimilazione è riconosciuta solo se dimostrata con contratto di comodato registrato, dalla data di decorrenza del contratto stesso ed è fissata per un solo fabbricato abitativo.
  - c) l'unità immobiliare comprese le eventuali pertinenze come individuate al comma 1, posseduta a titolo di proprietà, usufrutto o diritto di abitazione, compreso il diritto di cui all'art. 540 del Codice Civile, 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 sia locata o comunque occupata da altri soggetti diversi da quelli presenti nel nucleo familiare al momento del ricovero.
3. Le assimilazioni di cui al comma 2 lett. b) e c) sono riconosciute a seguito di presentazione di specifica comunicazione, secondo le modalità di cui all'articolo 7.

### **Art. 7 – Dichiarazioni e comunicazioni**

1. Salvo quanto disposto dai commi seguenti, il contribuente non è soggetto ad alcun obbligo dichiarativo ai fini dell'applicazione dell'IMIS.
2. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore, entro novanta giorni dalla sua nomina, deve presentare al comune di ubicazione degli immobili, una dichiarazione attestante l'avvio della procedura.
3. Per le assimilazioni ad abitazione principale di cui all'art. 6 comma 2 lett. b) e c), entro il termine per il pagamento del saldo d'imposta, il contribuente è tenuto a presentare apposita comunicazione, su modello predisposto dal Comune oppure con modelli diversi purché contengano le medesime notizie.
4. Per le comunicazioni di cui all'art. 3 comma 4 e 6, relative alle aree fabbricabili, il contribuente può presentare apposita comunicazione, su modello predisposto dal Comune oppure con

modelli diversi purché contengano le medesime notizie. Tali comunicazioni hanno effetto tributario dalla data della loro presentazione.

5. E' comunque facoltà del contribuente presentare in ogni momento documentazione o comunicazioni che lo stesso ritenga utili per la corretta applicazione dell'imposta, anche in relazione all'invio del modello di calcolo precompilato di cui all'articolo 8.
6. Rimangono valide le comunicazioni già presentate dal contribuente, qualora continuino a sussistere i relativi presupposti.

### **Art. 8 – Versamento**

1. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; nei casi di variazione della soggettività passiva o dei presupposti di determinazione dell'imposta nel corso del mese, si applica quanto stabilito dall'art. 2 commi 3 e 4 della L.P. 30.12.2014 n. 14.
2. L'imposta è versata autonomamente da ogni soggetto passivo in due rate: la prima con scadenza il 16 giugno, per l'importo dovuto per il primo semestre e la seconda con scadenza il 16 dicembre, a saldo dell'importo dovuto per l'intero anno con eventuale conguaglio sulla prima rata già versata; è facoltà del contribuente versare l'imposta complessivamente dovuta in più versamenti, anche mensili, comunque effettuati entro le scadenze previste da questo comma. Il Comune può deliberare, anche per singoli periodi d'imposta, un unico versamento annuale a scadenza 16 dicembre.
3. Il versamento è effettuato, mediante utilizzo del Modello F24, secondo le disposizioni dell'art. 17 del D.Lgs. 09.07.1997 n. 241. In alternativa è ammesso il versamento diretto in tesoreria comunale; in questo caso il contribuente dovrà indicare nella causale di versamento, il codice fiscale e gli importi distintamente versati con i relativi codici tributo.
4. Il versamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
5. I versamenti d'imposta non devono essere eseguiti quando l'importo annuo complessivo risulta inferiore o uguale ad Euro 15,00. Se l'ammontare relativo alla prima rata non supera tale importo minimo, l'importo annuo complessivo può essere versato interamente a saldo.
6. Per semplificare il versamento il comune applicherà quanto previsto dall'art. 9 della L.P. 30.12.2014 n. 14 comma 5 (invio al contribuente del modello di versamento precompilato) e comma 6 (predisposizione di un sistema informatico di calcolo on line).
7. Per la gestione, anche parziale o disgiunta, delle fasi del procedimento di riscossione ordinaria il Comune può avvalersi di soggetti esterni ai sensi dell'articolo 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 1997.

### **Art. 9 – Differimento termini di versamento**

1. La Giunta Comunale, se non diversamente disposto con apposito decreto ministeriale, può stabilire il differimento di sei mesi del termine di pagamento dell'imposta nel caso di calamità naturali di grave entità.
2. Nel caso di decesso del soggetto passivo, il termine di versamento è differito di dodici mesi, sia per il versamento dell'importo dovuto dal deceduto, sia per i versamenti dovuti dagli eredi, relativamente agli immobili compresi nell'asse ereditario.

## **Art. 10 – Accertamento e riscossione coattiva**

1. Il termine per la notifica degli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio è fissato al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui il versamento è stato omesso o parzialmente effettuato. L'avviso di accertamento può essere notificato anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento. La notificazione a mezzo del servizio postale si considera fatta nella data della spedizione; i termini che hanno inizio dalla notificazione decorrono per il contribuente dalla data in cui l'atto è ricevuto. Nel provvedimento di accertamento sono poste a carico del destinatario le spese di notifica dell'atto anticipate dall'Amministrazione.
2. Non si emettono avvisi di accertamento d'importo inferiore ad Euro 15,00, calcolando in tale importo maggiore imposta, sanzioni ed interessi.
3. Nell'esercizio dei propri poteri di verifica ed accertamento, e comunque prima dell'emissione degli avvisi di accertamento, il Comune può chiedere al contribuente chiarimenti, dichiarazioni o documentazione, da presentarsi entro un dato termine, anche in relazione alle eventuali comunicazioni di cui all'articolo 7. In caso di mancata collaborazione da parte del contribuente si applicano le sanzioni di cui all'art. 14 del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504.
4. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per il debito d'imposta degli altri, oppure dal titolare di un diritto reale non soggetto a imposta per l'importo dovuto dal titolare di un diritto reale soggetto all'imposta, a condizione che l'imposta sia stata completamente assolta per l'anno di riferimento e che il contribuente comunichi al Comune i soggetti passivi e gli immobili a cui il versamento si riferisce.
5. Ai sensi dell'art. 10 comma 8 della L.P. 30.12.2014 n. 14 si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione previsto dal D.Lgs. 218/1997. L'accertamento può essere quindi definito con adesione del contribuente sulla base dei criteri stabiliti dal regolamento comunale.
6. Le somme accertate dal Comune, se non versate entro il termine prescritto nell'atto di accertamento, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, sono riscosse coattivamente secondo le disposizioni normative vigenti.
7. Le attività di accertamento e riscossione coattiva possono essere effettuate anche con affidamento a soggetti esterni al Comune, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 446/1997 e possono riguardare disgiuntamente anche solo una o alcune delle fasi e procedure nelle quali si articola il complessivo provvedimento.

## **Art. 11 – Rimborsi**

1. Il contribuente può richiedere al Comune, presentando istanza motivata e documentata atta a dimostrarne il diritto, il rimborso delle somme versate e non dovute entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. In caso di procedimento contenzioso si intende come giorno in cui è stato accertato il diritto alla restituzione quello in cui è intervenuta decisione definitiva. Sull'istanza di rimborso, il comune si pronuncia entro 120 giorni dalla data di presentazione al protocollo comunale, salvo interruzione per richiesta di elementi o documenti integrativi.
2. Il rimborso non è dovuto se l'importo complessivo, comprensivo di interessi, è inferiore ad euro 15,00 per ciascun periodo d'imposta.
3. Sulle somme rimborsate spettano gli interessi a decorrere dalla data di versamento, nella misura di cui all'articolo 12.
4. Ai sensi dell'art. 1, comma 167, della legge 27.12.2006 n. 296, l'imposta per la quale il Comune abbia accertato il diritto al rimborso può essere compensata con gli importi dovuti a titolo dell'imposta stessa. La compensazione avviene su richiesta del soggetto passivo da

prodursi contestualmente alla richiesta di rimborso e può essere utilizzata fino al quinto periodo d'imposta successivo a quello nel quale il provvedimento di rimborso è stato adottato; nella richiesta stessa deve essere indicato l'importo del credito da utilizzare e il debito tributario IMIS oggetto di compensazione. Le somme di cui si richiede la compensazione, o per le quali viene effettuato il pagamento non potendo essere compensate, non sono produttive di ulteriori interessi. L'eventuale importo non compensato viene pagato al contribuente.

5. Nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso, la regolazione contabile avviene, con il consenso del contribuente stesso e del Comune di riferimento, direttamente fra le Amministrazioni interessate, senza applicazione di interessi.

#### **Art. 12 – Calcolo degli interessi**

1. La misura annua degli interessi, per tutti i procedimenti riferibili al presente Regolamento che ne prevedono l'applicazione, è pari al tasso legale vigente al 1° gennaio di ciascun periodo d'imposta.

#### **Art. 13 – Funzionario responsabile**

1. La Giunta Comunale nomina un funzionario responsabile per la gestione dell'IMIS, ai sensi e con i poteri di cui all'articolo 8 comma 5 della L.P. 30.12.2014 n. 14.

#### **Art. 14 – Norme di rinvio**

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni normative vigenti.

#### **Art. 15 – Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2015.