

Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili - Modifica

Delibera Consiglio Comunale n. 87 del 19/12/2011

INDICE GENERALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Ambito di applicazione e scopo del regolamento
- Art. 2 - Area di pertinenza del fabbricato
- Art. 3 - Area fabbricabile
- Art. 4 - Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- Art. 5 - Terreni incolti o di piccole dimensioni
- Art. 6 - Fabbricati di interesse storico ed artistico
- Art. 7 - Terreni inclusi in area con vincolo di inedificabilità
- Art. 8 - Fabbricato parzialmente costruito o in ristrutturazione
- Art. 9 - Aliquote
- Art. 10- Determinazione reddito dominicale dei terreni
- Art. 11- Particolare casi di utilizzo della rendita presunta

TITOLO II - DICHIARAZIONE O DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

- Art. 12 - Dichiarazione o denuncia
- Art. 13 - Attività di controllo
- Art. 14 - Accertamento con adesione
- Art. 15 - Notifica avvisi di liquidazione o di accertamento

TITOLO III - VERSAMENTI E RIMBORSI

- Art. 16 - Versamenti e riscossioni
- Art. 17 - Rimborsi in genere
- Art. 18 - Pagamenti rateali

TITOLO IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

- Art. 19- Detrazioni e riduzioni
- Art. 20 - Abitazione principale
- Art. 21 - Fabbricati inagibili e inabitabili
- Art. 22 - Immobili degli enti non commerciali

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 23 - Entrata in vigore
- Art. 24 - Norme transitorie

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, disciplina l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, di seguito denominata I.C.I., di cui al D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

2. Per quanto non previsto nel presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, approvato con deliberazione C.C. n. 127 del 21.12.1998, e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2

Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza del fabbricato ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 504/1992, si intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al predetto fabbricato.

2. L'area di cui al comma 1, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria.

Art. 3

Area fabbricabile

1. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'articolo 2, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 504/1992, è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel Piano Regolatore Generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti. Il contribuente può richiedere al Settore Urbanistica del Comune il certificato di destinazione urbanistica.

Art. 4

Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. A tal fine, può costituire una Commissione Tecnica di valutazione, chiamando costituita a parteciparvi tecnici degli Uffici Comunali ed esperti esterni; se costituita la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti. La Commissione succitata propone alla Giunta Comunale i valori ai fini della definitiva determinazione.

2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 504/1992, non si procede ad accertamento del loro maggiore valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli determinati dall'ente.

3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

4. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati e agli interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del Decreto Legislativo n. 504/1992.

5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti hanno effetto con riferimento agli anni d'imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento; per gli anni d'imposta precedenti il Comune procederà all'accertamento dell'eventuale maggiore valore dell'area sulla base di valutazioni caso per caso, ferma la possibilità dei contribuenti di avvalersi dell'accertamento con adesione secondo le modalità stabilite nel relativo Regolamento comunale.

Art. 5

Terreni incolti o di piccole dimensioni

1. I terreni incolti o di piccole dimensioni sono esclusi dall'imposta nei limiti stabiliti dai successivi commi.

2. Non sono considerati incolti i terreni agricoli ritirati temporaneamente dalla produzione per la Politica Agraria Comunitaria (P.A.C.).

3. I piccoli appezzamenti di terreno, se pure riportati in catasto con autonoma partita e relativo reddito dominicale e agrario, non sono considerati imponibili ai fini I.C.I. se risultano:

- a) coltivati occasionalmente;
- b) senza impiego di mezzi organizzati;
- c) i cui prodotti non vengono commercializzati.

4. Tali requisiti devono essere dichiarati dal contribuente attraverso una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445.

5. L'esclusione prevista nel comma 3 ha decorrenza dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

Art.6

Fabbricati di interesse storico e artistico

1. Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico secondo il criterio dell'articolo 2, comma 5, del D.Lgs. 23 gennaio 1993, n. 16 convertito dalla Legge 24 marzo 1993, n.75, e qualora l'immobile sia di categoria catastale diversa dalla A), la consistenza in vani di tale immobile è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo, che si assume pari a 18 mq. e, per la quantificazione del relativo valore, la rendita così risultante va moltiplicata per il coefficiente di legge stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o la categoria catastale di appartenenza.

Art. 7

Terreni inclusi in area con vincolo di inedificabilità

1. Per tutte le aree definite dal Piano Regolatore Generale quali fabbricabili, ma di fatto non tali per il sussistere di vincoli di inedificabilità archeologica, storici o altro, se coltivate verrà applicata la normativa relativa ai terreni agricoli nella sua interezza.

2. Nel momento in cui vengono a decadere i vincoli suddetti, l'area si dovrà intendere edificabile a tutti gli effetti.

Art. 8

Fabbricato parzialmente costruito o in ristrutturazione

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione o di ristrutturazione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o se antecedente dalla data di ultimazione dei lavori o se antecedente dalla data di effettivo utilizzo della costruzione, indipendentemente che sia stato rilasciato o meno il certificato di abitabilità o di agibilità. L'utilizzo dei fabbricati è dimostrabile a mezzo di prove indirette e purchè siano riscontrabili gli elementi strutturali necessari funzionali all'uso (abitativo, industriale, commerciale). Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

2. Qualora gli interventi di cui al comma 1, riguardino unità immobiliari per le quali non sia possibile individuare un lotto di proprietà ben definito (es. case coloniche), l'I.C.I. verrà pagata su di un lotto virtuale così determinato:

VOLUME TOTALE FABBRICATO DI PROPRIETA'/INDICE DI FABBRICABILITA'
DELLA ZONA (indice di fabbricabilità per zona B1=1,8 mc./mq.; B2=2,4mc./mq.; B3=3 mc./mq.).

Art. 9 Aliquote

1. L'organo comunale competente può deliberare aliquote inferiori all'aliquota minima del 4 per mille prevista dalla legge per particolari necessità ed in considerazione della situazione sociale, economica, produttiva e culturale del territorio comunale.

Art.10 Determinazione reddito dominicale dei terreni

1. Ai fini della determinazione del reddito dominicale dei terreni se la coltura effettivamente praticata non corrisponde a quella risultante dal catasto, i contribuenti possono determinare il reddito dominicale applicando la tariffa d'estimo media attribuibile alla qualità di coltura praticata e le deduzioni fuori tariffa.

2. Nel caso in cui le variazioni di coltura comportino un aumento del reddito la suddetta determinazione decorre dal periodo d'imposta successivo a quello in cui esse si sono verificate.

3. Nel caso in cui le variazioni di coltura comportino una diminuzione del reddito, la suddetta determinazione decorre dal periodo d'imposta in cui si sono verificate se la denuncia della variazione all'Agenzia del Territorio è avvenuta entro i termini di legge ovvero dal periodo d'imposta in cui la stessa è stata presentata se la denuncia è avvenuta dopo detto termine.

4. La nuova determinazione del reddito dominicale del terreno dovrà essere comunicata mediante trasmissione della copia dell'apposito modello di denuncia di variazione colturale entro il termine di presentazione della dichiarazione dell'imposta comunale sugli immobili relativa all'anno in cui le determinazioni sono state applicate.

Art.11 Particolari casi di utilizzo della rendita presunta.

1. Nel caso in cui il contribuente abbia presentato ricorso all'Agenda del Territorio avverso l'attribuzione della rendita catastale nelle forme e nei modi previsti dalla legge, l'imposta può essere calcolata dietro presentazione di apposita istanza sulla base della rendita proposta dal contribuente, determinata con perizia di un tecnico abilitato. All'istanza suddetta deve essere allegata copia del ricorso.

2. L'Ufficio Tributi utilizzerà per eventuali operazioni di liquidazione e di accertamento la rendita proposta dal contribuente di cui al comma 1.

3. L'Ufficio Tributi, a seguito dell'annotazione della rendita negli atti catastali, determinata con sentenza definitiva dagli organi della giurisdizione tributaria, procederà al recupero della differenza di imposta con applicazione di eventuali sanzioni ed interessi ovvero alla restituzione della differenza d'imposta e dei relativi interessi.

4. Il contribuente è obbligato a comunicare all'Ufficio Tributi l'esito delle varie fasi del contenzioso tributario allegando i documenti prodotti e la sentenza degli organi della giurisdizione tributaria.

TITOLO II

DICHIARAZIONE O DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

Art. 12

Dichiarazione o denuncia.

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute, secondo quanto stabilito dall'articolo 10 del D.Lgs. n. 504/1992.

2. I soggetti passivi (persone fisiche) di cui al comma 1 sono tenuti a presentare la dichiarazione ICI entro il termine stabilito dalla normativa per la trasmissione in via telematica della dichiarazione dei redditi. Restano salve le specifiche norme stabilite per i soggetti di cui all'art. 87 del T.U.I.R.

Art. 13

Attività di controllo.

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 8 del regolamento generale delle entrate tributarie, la Giunta Comunale con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante collegamenti con altre banche dati, rilevanti per la lotta all'evasione.

2. Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo di cui i commi 2 e 3 del precisato articolo 8 del regolamento generale, la Giunta Comunale tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

3. Ai costi per l'istituzione dei collegamenti telematici di cui al comma 1 potrà farsi fronte con una percentuale del gettito I.C.I., da allocare in apposito capitolo di bilancio.

4. Per il potenziamento dei controlli può essere destinata una percentuale del gettito I.C.I., riscosso a seguito dell'attività di controllo, all'incentivazione del personale addetto.

Art. 14
Accertamento con adesione

1. Gli avvisi di accertamento dell'imposta possono essere oggetto di adesione, nei limiti e con le procedure previste dal Regolamento sull'accertamento con adesione dei tributi comunali, approvato con delibera C.C. n. 128 del 21.12.1998.

Art.15
Notifica avvisi di liquidazione o di accertamento

1. Gli avvisi di liquidazione sulla base delle dichiarazioni e gli avvisi di accertamento in rettifica o d'ufficio di norma sono notificati al contribuente a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

2. Le spese di notifica della raccomandata sono a carico dell'utente e sono addebitate nell'avviso di liquidazione e/o di accertamento.

TITOLO III
VERSAMENTI E RIMBORSI

Art. 16
Versamenti e riscossione

1 A partire dall'anno 2012, il versamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, dovrà essere effettuato, in sostituzione del versamento tramite il concessionario della riscossione, nel seguente modo:

- su apposito c/c postale intestato al Comune;
- direttamente presso la Tesoreria Comunale;
- tramite sistema bancario;
- tramite modello F24;
- altri canali di pagamenti, se appositamente previsti.

2. L'imposta, di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Tuttavia, si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro o degli altri (anche qualora la dichiarazione non sia congiunta), purchè la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso. Tale situazione deve essere dichiarata dal contribuente attraverso una dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445.

3. La norma del comma 2 precedente, secondo periodo, si applica anche per i versamenti effettuati con riferimento a periodi d'imposta pregressi.

4. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili:

a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purchè accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata;

b) i versamenti effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.

5. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, si computa per intero il mese di 31 giorni quando il possesso si è protratto per almeno 16 giorni; si computa per

intero il mese di 30 giorni quando il possesso si è protratto per i primi 15 giorni ovvero per i successivi 16; si computa per intero il mese di febbraio quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

Art. 17 Rimborsi in genere.

1. In aggiunta ai casi di cui al combinato disposto dall'articolo 17 del Regolamento Generale delle Entrate Tributarie, è riconosciuto il diritto al rimborso oltre il termine triennale stabilito dall'articolo 13 del D.Lgs. n. 504/1992 e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per gli immobili ubicati in altro Comune.

2. Le somme da rimborsare costituiscono obbligazione pecuniaria ai sensi dell'articolo 1282 del Codice Civile, per cui producono interessi di pieno diritto, i quali sono calcolati nella misura stabilita dalla legge vigente e decorrono dalla data in cui è stato effettuato il pagamento delle somme medesime. Conseguentemente, con riguardo alla prescrizione di interessi, trova piena applicazione il termine di cui all'articolo 2964 del Codice Civile.

Art. 18 Pagamenti rateali

1. Le somme dovute a seguito dell'emissione di avvisi di liquidazione sulla base della dichiarazione o di avvisi di accertamento in rettifica o d'ufficio possono essere pagate anche ratealmente così come previsto dall'art. 16, comma 1, del vigente regolamento generale delle entrate tributarie.

2. In caso di pagamento rateale a seguito di accertamento in rettifica o d'ufficio si applica la riduzione della sanzione ad un quarto se il contribuente rinuncia ad impugnare l'avviso di accertamento e paga la prima rata entro il termine previsto per la proposizione del ricorso innanzi agli organi della giurisdizione tributaria.

TITOLO IV AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 19 Detrazioni e riduzioni

1. Spetta all'organo comunale competente deliberare, con atto di determinazione dell'aliquota, le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge (e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta) relative all'abitazione principale.

2. Quanto deliberato circa la detrazione per abitazione principale ha effetto per il solo anno per la quale è stata adottata la relativa deliberazione. Tuttavia, qualora per l'anno successivo s'intenda confermare in tutto o in parte, quanto precedentemente stabilito, è sufficiente darne atto nel provvedimento annuale di determinazione dell'aliquota.

3. Per effetto dell'unicità dell'atto di cui al comma 1, se la legge concede per un determinato anno un generico differimento del termine per deliberare l'aliquota d'imposta, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.

Art. 20 Abitazione principale

1. In aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoi familiari dimorano abitualmente; unità immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER); unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata), sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'articolo 8, comma 2, del D.Lgs. n. 504/1992 se non diversamente disposto dall'organo comunale competente:

a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

b) due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata Agenzia del Territorio regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tal caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione.

c) l'unità abitativa concessa in uso gratuito a parenti fino al 2° grado e occupata dagli stessi a titolo di abitazione principale;

d) le pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto, classificate o classificabili nelle categorie catastali C2 – C6 – C7. L'equiparazione opera a condizione che le unità immobiliari considerate come pertinenza siano durevolmente ed esclusivamente asservite alla predetta abitazione.

2. L'equiparazione di cui al comma 1 comporta l'applicazione dell'aliquota deliberata per le abitazioni principali e della detrazione di imposta per tutte le fattispecie, fatta eccezione per quella prevista alla lettera c) per la quale non opera la detrazione d'imposta, ma solo l'aliquota prevista per l'abitazione principale.

3. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione dell'aliquota e/o della detrazione per abitazione principale, mediante le modalità disposte dall'articolo 4 comma 4 del regolamento generale delle Entrate tributarie.

Art. 21

Fabbricati inagibili e inabitabili

1. L'imposta è ridotta del 50 % per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), della Legge 5 agosto 1978 n.457 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

3. L'inagibilità o l'inedificabilità deve essere certificata ai sensi del successivo comma 5.

4. Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome e anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità dichiarate inagibili o inabitabili ai sensi del successivo comma 6 e non all'intero fabbricato.

5. Lo stato di inabitabilità o inagibilità può essere accertato:

a) mediante certificazione rilasciata dal Settore Urbanistica, con spese a carico del proprietario dell'immobile;

b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione mediante i tecnici del Settore Urbanistica ovvero mediante professionista esterno.

6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è certificato dal Settore Urbanistica lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

Art. 22

Immobili degli enti non commerciali

1. In applicazione della facoltà di cui all'articolo 59, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n.446/97, si stabilisce che l'esenzione prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del D.Lgs. n. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali, si applica solo a fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano ai fabbricati per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. n. 504/1992 e hanno effetto con riferimento agli anni successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

TITOLO V

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 23

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dal 1° gennaio 1999.

Art. 24

Norme transitorie

1. I soggetti che alla data del 1° gennaio 1998 risultavano titolari di diritto reale di enfiteusi o di superficie, e il locatario di immobili concessi in locazione finanziaria sono tenuti a presentare la dichiarazione di cui all'articolo 10, comma 4 del D.Lgs. n. 504/1992 entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno successivo.