

REGOLAMENTO GENERALE DELLE ENTRATE TRIBUTARIE E PATRIMONIALI DEL COMUNE DI PORLEZZA

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 26 marzo 1999

TITOLO II IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI)

DISCIPLINA DELL'IMPOSTA

Art. 4

Presupposto dell'imposta

1. Presupposto dell'imposta é il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e terreni agricoli, siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.
2. Il Comune di Porlezza è classificato in area montana o di collina ai sensi dell'art. 15 della L. 984/77. Quindi i terreni agricoli sono esenti dall'imposta comunale sugli immobili ai sensi dell'art. 7 lettera H del DLGS 504/92.

Art. 5

Definizione di fabbricati e aree

1. Ai fini dell'imposta di cui al presente regolamento si intendono:
 - per fabbricato, l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza: il fabbricato di nuova costruzione é soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui é comunque utilizzato;
 - per area fabbricabile, l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. L'ufficio tecnico comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio é fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;
 - per terreno agricolo, il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile. Non sono considerati terreni agricoli, al fine dell'applicazione del presente tributo, i terreni incolti o, comunque, non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile oppure i piccoli appezzamenti condotti da soggetti sprovvisti della qualifica di imprenditore agricolo, così come precisati dagli articoli 2082 e 2083 del Codice Civile.

Art. 6

Terreni considerati non fabbricabili

1. Sono considerati non fabbricabili, ai fini dell'applicazione delle disposizioni del secondo periodo della lettera b) del comma 1 del DLGS 504/92 i terreni coltivati direttamente dai proprietari e

familiari conviventi, che conseguono dall'attività agricola, almeno il 50% del reddito dichiarato ai fini IR.PE.F., per l'anno precedente, o che impieghino, nei lavori agricoli, annualmente, almeno numero 120 giornate lavorative. Tali condizioni devono essere dichiarate, con autocertificazione, da uno dei proprietari coltivatori diretti iscritti negli elenchi comunali previsti dall'art. 11 della L.9/63.

Art. 7 Soggetti passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 1, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricati di cui all'articolo 9, comma 3 del presente regolamento, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.
3. Nel caso di assegnazione di alloggio a riscatto o con patto di futura vendita da parte di Istituti o Agenzie Pubbliche l'imposta è dovuta dall'assegnatario dalla data di assegnazione.
4. L'assegnazione di alloggio a favore del socio di società cooperative a proprietà indivisa, fa assumere al socio stesso la veste di soggetto passivo dalla data di assegnazione.

Art.8 Soggetto attivo

1. L'imposta è liquidata, accertata e riscossa dal Comune per gli immobili di cui al presente regolamento la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul proprio territorio. L'imposta non si applica agli immobili dei quali il Comune è proprietario, ovvero titolare dei diritti indicati nel precedente articolo 7, per i quali avrebbe la soggettività passiva, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.
2. In caso di variazione della propria circoscrizione territoriale, anche se dipendente dall'istituzione di nuovi comuni, si considera soggetto attivo questo Comune se sul suo territorio risultano ubicati gli immobili al primo gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

Art. 9 Base imponibile

1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili.
2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto e aumentate del 5%, vigenti al primo gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori:
 - 34 volte per i fabbricati iscritti in categoria catastale C/1;
 - 50 volte per i fabbricati iscritti in categoria A/10 e in categoria D;
 - 100 volte per tutti gli altri iscritti nelle categorie A B C, diverse dalle precedenti.
3. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi saranno iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili ed applicando i coefficienti di aggiornamento stabiliti ogni anno dal Ministero delle Finanze pubblicati nella Gazzetta Ufficiale. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento

adottato con il Decreto del Ministero delle Finanze del 19 aprile 1994, n.701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali. In mancanza di rendita proposta il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

4. Per i fabbricati, diversi da quelli indicati nel comma 3, non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita dei fabbricati simili già iscritti, ovvero con riferimento alla rendita proposta, se è stata seguita la procedura di cui al Regolamento adottato con D.M. 701/94.
5. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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.
6. In caso di edificazione dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero sino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.
7. In caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure in caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c, d, e, della Legge 5 agosto 1978, n.457, sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato la base imponibile è data dal solo valore dell'area.

Art. 10¹

Valore di riferimento delle aree fabbricabili

1. Al fine di ridurre al minimo l'insorgenza del contenzioso, l'Amministrazione, con specifico provvedimento di limitazione del suo potere di accertamento, determina periodicamente e per zone omogenee, in conformità delle disposizioni di legge, i valori di riferimento delle aree fabbricabili.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art.5 del D.Lgs. n. 504/92, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti versata, nei termini stabiliti dalla vigente normativa, sulla base di valori non inferiori a quelli determinati periodicamente dall'Amministrazione. I valori di riferimento stabiliti ai sensi del precedente comma 1 restano in vigore fino all'adozione di successivo provvedimento.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che deriverebbe dall'applicazione dei valori indicati dall'Amministrazione ai sensi del presente articolo, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza di imposta versata a tale titolo.

Art. 11

Determinazione dell'aliquota e dell'imposta

1. L'aliquota è stabilita dal Consiglio comunale, con deliberazione da adottare entro il termine di approvazione del bilancio preventivo. Se la deliberazione non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota del 4 per mille.

¹ Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 2 novembre 2005

2. L'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati; l'aliquota può essere agevolata in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopi di lucro.
3. L'imposta é determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente nel Comune.
4. Il Comune può deliberare una aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa residenti nel Comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per quelle locatate con contratto registrato ad un soggetto che lo utilizzi come abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.

Art. 12 Esenzioni e Riduzioni

1. Le esenzioni dall'Imposta comunale sugli immobili sono stabilite dall'art. 7 del DLGS 504/92, in particolare l'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lettera i), concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali; si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario dall'ente non commerciale utilizzatore.
2. L'imposta é ridotta del 50 per cento 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 é accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione. In alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 4/1/1968 n.15, fatta salva la possibilità di accertamento da parte dell'ufficio.
3. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inidonei all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. Non possono considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, all'ammodernamento o al miglioramento degli edifici. La riduzione dell'imposta nella misura del 50 per cento si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'ufficio tecnico comunale, oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità. L'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali è portata a conoscenza del Comune con la denuncia di cui all'articolo 14 del presente regolamento.

Art. 13 Detrazioni dell'imposta

1. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, lire 200.000 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare é adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente. Non sono parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, salvo che le stesse siano distintamente iscritte in catasto.
2. Con la deliberazione annuale dell'aliquota, il Comune può stabilire che l'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale può essere ridotta fino al 50 per cento; in alternativa, l'importo di lire 200.000, di cui al comma 1 del presente articolo, può essere elevato, fino a lire 500.000, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.

3. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari o ALER.
4. Si considera inoltre 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 risulti locata.
5. Sono considerate abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta o della detrazione per queste previste, quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale entro il secondo grado, che risulti da un contratto di comodato preventivamente registrato presso il competente ufficio di registro.

Art. 14 Denuncia

1. I soggetti passivi di cui all'art. 7 del presente regolamento, comunicano, con apposita denuncia, all'Ufficio Tributi del Comune le variazioni di possesso o di condizioni agevolative o di valore di immobili, ubicati nel territorio comunale, entro il termine di sei mesi dalla data di acquisto o cessione o trasformazione, anche per mortis causa, del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie.
2. La denuncia è resa direttamente all'Ufficio Tributi del Comune dagli interessati o da loro rappresentanti legali o da persone appositamente delegate, ovvero a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento; in questa ultima ipotesi la denuncia si considera avvenuta alla data di spedizione.
3. La denuncia deve essere resa su apposito modello da ritirare gratuitamente presso l'Ufficio Tributi del Comune. In esso devono essere contenuti almeno i dati identificativi del soggetto passivo, compreso il codice fiscale, i dati identificativi dell'immobile, la data dell'evento modificativo, il valore dell'immobile, la percentuale di possesso e le eventuali condizioni agevolative fruite. Nel caso di contitolarità la denuncia può essere prodotta da uno solo dei contitolari e dovrà indicare i nominativi degli altri contitolari e l'eventuale dichiarazione che l'imposta è assolta interamente dal denunciante.
4. La denuncia ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati

Art. 15 Versamento dell'imposta

1. L'imposta è dovuta per anni solari, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni compiuti prendendo come base il mese commerciale di 30 giorni, è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
2. I soggetti passivi devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate semestrali, di cui la prima scadente il 30 di giugno e la seconda il 20 dicembre. Tuttavia i versamenti possono essere effettuati per l'intero importo anche entro la scadenza del 30 giugno, indicando che si tratta di versamento a saldo.
3. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri. Per ridurre al minimo il contenzioso e per evitare di dover operare accertamenti e rimborsi sullo stesso immobile questa disposizione vale anche per gli anni precedenti.
4. L'imposta dovuta ai sensi del comma 2 del presente articolo deve essere corrisposta mediante versamento diretto al concessionario della riscossione nella cui circoscrizione è compreso il Comune ovvero su conto corrente postale intestato al predetto concessionario, con arrotondamento a mille lire per difetto se la frazione non è superiore a 500 lire o per eccesso se

é superiore.

5. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'imposta risulta inferiore a Lire 20.000
6. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa l'imposta é dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo intercorrente dalla data di inizio del procedimento a quella dell'eventuale decreto di assegnazione dell'immobile, o di chiusura del fallimento nel caso di mancata assegnazione, ed é prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita. Il versamento deve essere effettuato entro il termine di tre mesi dalla data del Decreto di assegnazione dell'immobile oppure dalla data di chiusura del fallimento quando la procedura si chiuda senza la vendita dell'immobile; entro lo stesso termine deve essere presentata la denuncia di cui all'art. 14 del presente regolamento.

Art.16

Indennità di espropriazione

1. In caso di espropriazione di area fabbricabile l'indennità é ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'applicazione dell'imposta, qualora il valore dichiarato risulti inferiore alla indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle norme vigenti.
2. In caso di espropriazione per pubblica utilità, oltre alla indennità, é dovuta una eventuale maggiorazione pari alla differenza tra l'importo dell'imposta pagata dall'espropriato o dal suo dante causa per il medesimo bene negli ultimi cinque anni e quello risultante dal computo dell'imposta effettuato sulla base della indennità. La maggiorazione, unitamente agli interessi legali sulla stessa calcolati, é a carico dell'espropriante.

ART.17

Rimborsi

1. Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso o la compensazione con importi dovuti a titolo d'imposta comunale sugli immobili delle somme versate e non dovute, entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui é stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione. Sulle somme dovute al contribuente spettano gli interessi secondo le vigenti disposizioni di legge.
2. Non si fa luogo a rimborso quando l'importo non risulta superiore a L.20.000.

ART.18

Sanzioni e accertamenti

1. In relazione alle procedure di accertamento, accertamento con adesione e applicazione delle sanzioni, si rimanda al successivo Titolo VII.