

COMUNE DI TREMOSINE

REGOLAMENTO

SULL'IMPOSTA COMUNALE

SUGLI IMMOBILI.

SOMMARIO

- [Art. 1 Presupposto dell'imposta](#)
- [Art. 2 Definizione di fabbricati e aree](#)
- [Art. 3 Soggetti passivi](#)
- [Art. 4 Soggetto attivo](#)
- [Art. 5 Base imponibile](#)
- [Art. 6 Determinazione dell'aliquota](#)
- [Art. 7 Esenzioni](#)
- [Art. 8 Riduzione d'imposta](#)
- [Art. 9 Nozione di abitazione principale](#)
- [Art. 10 Unità immobiliari equiparate all'abitazione principale](#)
- [Art. 11 Detrazione per l'abitazione principale](#)
- [Art. 12 Versamenti](#)
- [Art. 13 Liquidazione ed accertamento e nomina funzionario responsabile](#)
- [Art. 14 Riscossione coattiva](#)
- [Art. 15 Sanzioni ed interessi](#)
- [Art. 16 Contenzioso](#)
- [Art. 17 Compensi speciali](#)
- [Art. 18 Casi particolari](#)
- [Art. 19 Entrata in vigore](#)

Art.1

Presupposto dell'imposta

1. Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso, così come definito dal successivo articolo 3, di fabbricati, di aree fabbricabili e terreni agricoli, siti nel territorio del comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Art.2

Definizione di fabbricati e aree

1. Ai fini dell'imposta di cui al precedente articolo 1:
 - a) Per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione o quella che ne costituisce pertinenza: il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
 - b) Per **area fabbricabile** si intende 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. Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo professionale, purché dai medesimi condotti, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali Il Comune è tenuto a comunicare al contribuente il divenire dell'edificabilità del suolo posseduto, mediante notifica a mezzo del servizio postale. Il responsabile del settore tecnico su richiesta del contribuente attesta se un'area è fabbricabile in base ai criteri di cui sopra.
 - c) Per **terreno agricolo** si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile. Non sono considerati terreni agricoli i terreni incolti o, comunque, non adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del Codice Civile oppure i piccoli appezzamenti di terreno, condotti da non imprenditori agricoli, i cui prodotti sono utilizzati per uso proprio del possessore o della propria famiglia.

Art.3

Soggetti passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui al precedente art.1, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, concessione 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. Nel caso di concessione su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricati di cui al successivo art. 5, comma 3, 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 divisa fa assumere la veste di soggetto passivo dalla data di assegnazione.

Art. 4

Soggetto attivo

1. L'imposta è liquidata, accertata e riscossa dal Comune per gli immobili di cui al precedente art.1 la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente sul proprio territorio. L'imposta non si applica agli immobili di cui al precedente art. 1 dei quali il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel precedente art. 3 quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

Art.5

Base imponibile

1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui al precedente art.1.
2. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è determinato applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al primo gennaio dell'anno di imposizione, i moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo dell'ultimo comma dell'art. 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nonché le rivalutazioni stabilite con atto normativo generale.
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 sono 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, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'art.7 del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazione, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti di aggiornamento stabiliti ogni anno dal Ministero delle Finanze

e 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 ministro 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 ed estensione della procedura prevista nel terzo periodo dell'articolo 11, comma 1 del decreto legislativo n.504/92; 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 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 di eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. La Giunta determina il valore minimo delle aree edificabili. Tali valori debbono essere derogati dall'Ufficio allorché i valori così determinati risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati. Tale provvedimento della Giunta, quindi, non assume carattere di limite invalicabile del potere di accertamento e di rettifica dell'Ufficio, così come invece stabilito dall'articolo 59, comma 1, lettera g) del decreto legislativo n. 446 del 1997.
5. In caso di utilizzo edificatorio dell'area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero se antecedente alla data 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.
6. In caso di demolizione del fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure nel caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'art.31, comma 1, lettere c, d, e, della legge 5 agosto 1978, n. 457, sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o di recupero edilizio, ovvero, se antecedente, sino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area.
7. Per gli immobili di interesse storico ed artistico sottoposti al vincolo di cui alla Legge n. 1089 del 1939 e successive modificazioni, in quanto destinati ad abitazione e non strumentali per l'esercizio di una attività economica, la base imponibile è costituita dal valore che risulta applicando alla rendita catastale, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato, i moltiplicatori di cui all'art.5, comma 2, del D. L.vo n. 504 del 30.12.1992. Qualora detti immobili siano censiti in categorie del gruppo C o D, per le quali la consistenza è espressa in metri quadrati od in metri cubi, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente comma, la superficie è trasformata in vani catastali dividendola per il coefficiente 16, con arrotondamento al mezzo vano.

Art.6

Determinazione dell'aliquota e dell'imposta

1. L'aliquota è stabilita con deliberazione del Comune da adottare entro il 31 dicembre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo, salvo proroghe stabilite per legge e salvo quanto disposto dall'art. 54 del decreto legislativo 15.12 1997, n. 446 e successive modificazioni. Se la deliberazione non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota stabilita dal Comune nella precedente annualità che comunque non può essere inferiore al 4 per mille, ferma restando la disposizione di cui all'art.84 del Decreto L.vo 25 febbraio 1995, n. 77, come modificato dal D. L.vo 11 giugno 1996, n. 336.
2. Alle pertinenze dell'abitazione principale, da individuarsi sulla base dei principi stabiliti dall'articolo 817 del codice civile, è applicata l'aliquota stabilita dal Comune per l'abitazione principale. A tal fine, il soggetto passivo è tenuto a denunciare al Comune con la dichiarazione di cui all'articolo 12 del presente regolamento oppure con successiva comunicazione gli estremi catastali dell'abitazione principale e delle sue pertinenze. Tale adempimento ha valore a tempo indeterminato, salvo modifiche d'uso o di destinazione delle unità immobiliari che comportino un loro diverso assoggettamento all'imposta comunale sugli immobili.

Art. 7

Esenzioni

1. Sono esenti dall'imposta gli immobili indicati nell'art.7 del D. L.vo 30.12.1992, n. 504 e successive modifiche ed integrazioni posseduti da gli enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali. Le esenzioni di cui all'art.7, lettera i), del D. L.vo precitato si applicano soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che direttamente utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore.
2. L'esenzione disposta dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si intende applicabile alle attività indicate nella medesima lettera che non abbiano esclusivamente natura commerciale; la qualifica di ente non commerciale, non avente per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, è determinata in conformità a quanto disposto dagli articoli 143, 148 e 149 del D.P.R. n. 917/86;
3. Il diritto all'esenzione è subordinato alla presentazione al Comune da parte dello Ente non commerciale di apposita autocertificazione, vistata dall'organo di controllo, attestante la sussistenza dei requisiti con allegazione dello Statuto e periodicamente del rendiconto economico e finanziario secondo le disposizioni statutarie onde comprovare l'assenza delle condizioni che ai sensi dell'articolo 149 del DPR 917 del 1986 comportano la perdita della qualifica di ente non commerciale.
4. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Art.8

Riduzioni d'imposta

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 dette condizioni. L'inagibilità o inabilità è accertata dal funzionario responsabile del settore edilizia privata, con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il contribuente ha la facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della Legge 04.01.1968, n. 15 rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. Non sono da considerarsi inagibili o inabitabili gli immobili il cui mancato utilizzo sia dovuto a lavori edilizi di qualsiasi tipo diretti alla conservazione, ammodernamento o miglioramento dell'immobile. La riduzione dell'imposta nella misura del 50% si applica dalla data di presentazione della domanda di perizia all'ufficio tributi oppure alla data di presentazione all'ufficio tributi di dichiarazione sostitutiva attestante, oltre che il non uso, lo stato di inagibilità o di inabitabilità. L'eliminazione della causa ostativa all'uso dei locali è portata a conoscenza del Comune con la dichiarazione di cui all'art. 12 del presente regolamento;
2. Non possono godere della presente riduzione i fabbricati non ultimati ed i fabbricati non completamente inutilizzati, nonché quelli non utilizzati per mera volontà del possessore.

Art.9

Nozione di abitazione principale

1. Per abitazione principale si intende, salvo prova contraria, l'unità immobiliare nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, ha la residenza anagrafica.

Art.10

Unità immobiliari equiparate all'abitazione principale

1. Sono equiparate all'abitazione principale per quanto concerne la detrazione:
 - a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
 - b) gli alloggi regolarmente assegnati in locazione abitativa dagli Istituti Autonomi per le case popolari, le unità immobiliari possedute 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 non risultino locate o totalmente utilizzate a qualsiasi titolo da altri soggetti;
 - c) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate e comunque almeno parzialmente loro disponibili;

- d) le pertinenze utilizzate direttamente dal possessore e destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, così come individuate dall'articolo 817 del codice civile e ciò indipendentemente dal loro numero e della loro tipologia catastale.
- 2.. E' altresì equiparata all'abitazione principale l'abitazione locata con contratto registrato a soggetto che la utilizza come abitazione principale.

Art. 11

Detrazione per l'abitazione principale

1. Dall'imposta dovuta per la sola unità adibita ad abitazione principale da parte del soggetto passivo, si detraggono, fino alla concorrenza del suo ammontare, euro 103,29 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in parti uguali indipendentemente dalla percentuale di possesso.
2. Con la deliberazione di cui all'art. 6 del presente regolamento, la detrazione di cui al comma precedente, può essere elevata fino a euro 258,23, nel rispetto degli equilibri di bilancio.
3. L'importo della detrazione può essere elevato anche oltre euro 258,23, fino alla concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale da parte del soggetto passivo. **In tal caso il comune non può stabilire una aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente.**
4. La facoltà di aumentare le detrazioni a norma dei precedenti commi 2 e 3 , può essere esercitata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazione di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.
5. Se l'ammontare della detrazione stabilita per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale non trova capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale deve essere computato, per la parte residua, sull'imposta dovuta per le pertinenze.

Art.12

Versamenti

1. L'imposta è dovuta dai soggetti indicati dal precedente art. 3 per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nel quale si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
2. I soggetti indicati nel precedente art.3 devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate delle quali la prima entro il giorno 16 del mese di giugno, pari al 50% dell'imposta dovuta

calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. La seconda rata deve essere versata dal 1° al 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. Il versamento dell'imposta può essere effettuato in una delle forme previste dall'articolo 52 del D.Lgs.n. 446 del 1997 e successive modificazioni ed integrazioni. Permane la facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, purché sia individuato l'immobile a cui i versamenti si riferiscono e siano precisati i nominativi degli altri contitolari;

3. I versamenti non devono essere eseguiti quando l'importo risulta pari o inferiore ad euro 12,00.
4. **A decorrere dall'anno 2007, e' soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione o della comunicazione prevista dall'articolo 59, comma 1, lettera l), n. 1), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446. Resta fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'articolo 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico.**
5. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, entro 90 giorni dalla data della loro nomina, devono presentare al comune di ubicazione degli immobili una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento della imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.
6. Le disposizioni di cui al precedente comma trovano applicazione anche nei casi di amministrazione straordinaria, così come previsto dall'articolo 36 del D.Lgs.n. 270 del 1999.
7. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale di multiproprietà, il versamento dell'ICI è effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione.
8. L'amministratore è autorizzato a prelevare l'importo necessario al pagamento dell'ICI dalle disponibilità finanziarie del condominio attribuendo le quote al singolo titolare dei diritti di cui al comma precedente, con addebito nel rendiconto annuale.

Art. 13

Liquidazione ed accertamento e nomina funzionario responsabile

1. Ai fini dell'esercizio dell'attività di liquidazione ed accertamento i comuni possono invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti; inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati; richiedere dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti agli uffici pubblici competenti, con esenzione di spese e diritti.
2. Con delibera della giunta comunale è designato un funzionario cui sono conferiti le funzioni e i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta; il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi e i provvedimenti, appone il visto di esecutività sui ruoli e dispone i rimborsi.
3. Con decreti del Ministro delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, saranno stabiliti termini e modalità per l'interscambio tra comuni e sistema informativo del Ministero delle finanze di dati e notizie .

Art. 14

Riscossione coattiva

1. Le somme liquidate dal Comune per imposta, sanzioni ed interessi, se non versate, con le modalità indicate dal comma 3 dell'articolo 10, entro il termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'avviso, sono rimosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente mediante ruolo secondo le disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 28 gennaio 1988, n. 43, e successive modificazioni; In alternativa, la riscossione coattiva può essere effettuata con decreto ingiuntivo di cui al regio decreto n. 639 del 1910, qualora tale sistema sia ritenuto più conveniente.
2. La produzione del ricorso non determina la sospensione della riscossione coattiva del tributo e degli interessi moratori ma delle sole sanzioni, le quali, invece, sono rimosse con le gradualità imposte dall'articolo 68 del D.Lgs.n.546/92.

Art.15

Sanzioni ed interessi

1. Nel caso di evasione totale si applica la sanzione amministrativa dal 100% al 200% per cento del tributo dovuto, con un minimo di euro 51,00.
2. Se la evasione è parziale si applica la sanzione amministrativa dal 50% al 100% della maggiore imposta dovuta.
3. Se l'omissione o l'errore attengono a elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta, qualora l'errore non risulti scusabile ai sensi dell'articolo 10 della legge 212 del 27 luglio 2000 in tema di Statuto del contribuente, si applica la sanzione amministrativa da euro 51 a euro 258. La stessa sanzione si applica per le

violazioni concernenti la mancata esibizione o trasmissione di atti o documenti, ovvero per la mancata restituzione dei questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele.

4. Le sanzioni indicate nei precedenti commi 1 e 2 sono ridotte a un quarto se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, interviene adesione del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, e della sanzione.
5. La contestazione della violazione non collegata all'ammontare del tributo deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è commessa la violazione.

Art.16

Contenzioso

1. Contro gli atti impugnabili ai sensi dell'articolo 19 del D.Lgs.n.546 del 1992 può essere proposto ricorso secondo le disposizioni contenute nel predetto decreto legislativo.

Art.17

Compensi speciali

1. Il Comune può attribuire al personale addetto all'ufficio tributi compensi incentivanti collegati al raggiungimento dei prefissati obiettivi di gettito, con particolare riferimento al recupero dell'evasione. A tal fine può essere istituito un fondo per l'erogazione di compensi speciali al personale addetto all'ufficio medesimo, il cui ammontare è stabilito in percentuale rispetto al recupero d'imposta effettuato.
2. La Giunta Comunale in tal caso determina l'ammontare del fondo ed i criteri per l'erogazione.

Art.18

Casi particolari

1. La Giunta Comunale può stabilire differimenti di termine per i versamenti, per situazioni particolari;
2. La concessione della dilazione è subordinata all'applicazione degli interessi moratori ed alla presentazione di apposita polizza fidejussoria, bancaria od assicurativa.

Art. 19
Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2007.