



COMUNE DI TOANO
Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO

per l'applicazione della

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 28 novembre 1998 ;
modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 29 aprile 2003;
modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 11 febbraio 2004;
modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 01 febbraio 2005;
modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 14 luglio 2005.**

INDICE

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 - Qualifica di coltivatore diretto
- Art.6 - Fabbricati di interesse storico e artistico
- Art.7 - Fabbricato parzialmente costruito
- Art.7 bis – Fabbricati privi di rendita

Titolo II – Dichiarazione denunce e controlli

- Art.8 - Dichiarazione di denuncia
- Art.9 - Attività di controllo
- Art.10 - Accertamento

Titolo III - Versamenti e rimborsi

- Art.11 - Versamenti e riscossione

Titolo IV - Agevolazioni ed esenzioni

- Art.12 - Detrazioni e riduzioni
- Art.13 - Abitazione principale
- Art.14 - Immobili posseduti dallo Stato e da Enti Territoriali
- Art.15 - Immobili posseduti dal Enti non commerciali
- Art.16 - Pertinenze dell'abitazione
- Art.17 - Fabbricati inagibili o inabitabili

Titolo V - Disposizioni finali e transitorie

- Art.18 - Entrata in vigore

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

1. Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà prevista dalla legge¹, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili – I.C.I.²
2. Per quanto non previsto dal 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 consiliare del 20.12.2000, n. 63.

Articolo 2 - Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato³, s'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, sia come ampliamento orizzontale che verticale.

Articolo 3 - Area fabbricabile

Per la sussistenza della edificabilità dell'area⁴, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti.

Articolo 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 del Comune. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizio, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.
2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio⁵ non si fa luogo ad accertamento del maggiore valore, nel caso in cui l'imposta risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella che sarà approvata con atto separato. Si procederà ad accertamento qualora il contribuente, a fini fiscali, abbia dichiarato o gli sia stato attribuito, anche per anni d'imposta pregressi o per frazione d'anno, un valore dell'area in misura superiore rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale.

¹Artt.52 e 59 D.Lgs.15.12.1997 n. 446

²D.Lgs.30.12.1992 n.504/92

³Art.2, comma 1, lett. a) D.lgs.504/92

⁴Art.2, comma 1, lett. b) D.lgs.504/92

⁵Art. 5, comma 5, D.Lgs.504/92

⁶Art. 5, comma 5, D.Lgs.504/92

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

Articolo 5 - Qualifica di coltivatore diretto

1. Ai fini di quanto disposto dalla normativa in materia⁷ la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi⁸ con assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.
2. Il pensionato che continua a coltivare il fondo con il lavoro proprio e di persone della sua famiglia, con lui conviventi e dedite in modo prevalente alla stessa attività agricola, conserva la qualifica di coltivatore diretto. Tuttavia, l'agevolazione di cui all'art.2, comma 1, lettera b), secondo periodo, nonché le agevolazioni contenute nell'art.9 del D.Lgs.n.504/92, si applicano solo alle persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali, di cui al comma 2 dell'art.58 del D.Lgs.n.446/97.
3. In ogni caso il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, da comprovare, a richiesta dell'Ente impositore, mediante idonea documentazione.

Articolo 6 - Fabbricati di interesse storico e artistico

Per la determinazione della base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico⁹ 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 medio abitativo che si assume pari a mq. 14, 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.

Articolo 7 - Fabbricato parzialmente costruito

In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale per una parte sia stata comunicata la fine lavori ovvero sia di fatto utilizzato, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dal momento di cui sopra. 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 superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Articolo 7 bis – Fabbricati privi di rendita

Per i fabbricati privi di rendita catastale, l'Ufficio invita il contribuente ad attivarsi presso l'Agenzia del Territorio per gli adempimenti di conseguenza, assegnando un termine minimo di 30 gg.

⁷Art. 2, comma 1, lett. b) e Art.9 D.Lgs.n.504/92

⁸Art.11, L.09.01.1963, n.9

⁹Art. 2, comma 5, D.L. 23.1.1993, n. 16, convertito dalla L. 24.3.1993, n. 75

Trascorso inutilmente il termine assegnato, l'Ufficio provvederà ad accertare sulla base della rendita di fabbricati similari nel rispetto dell'art.5, comma 4 del D.Lgs.n.504/92, secondo le modalità di cui all'art.11, comma 2 del Regolamento delle Entrate, con riserva di riliquidazione d'imposta ad attribuzione della rendita definitiva.

TITOLO II – DICHIARAZIONE DENUNCIA E CONTROLLI

Articolo 8 - Dichiarazione e denuncia

I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni intervenute¹⁰.

Articolo 9 - Attività di controllo

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 9 del regolamento generale delle entrate tributarie, il Dirigente responsabile cura il potenziamento dell'attività medesima, anche mediante collegamenti con sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.
2. Nel determinare il programma selettivo dell'attività di controllo di cui ai commi 2 e 3 del precitato articolo 9 del regolamento generale, il dirigente tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

Articolo 10- Accertamento.

1. Per l'accertamento dell'imposta si applicano le norme stabilite dall'articolo 13 del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali. Pertanto, anche alla correzione degli errori materiali e di calcolo incidenti sulla determinazione del tributo, commessi dal contribuente in sede di dichiarazione o di versamento, si provvede mediante motivato avviso di accertamento.
2. Quanto disposto dal precedente comma 1 si applica anche con riferimento all'attività di controllo relativa ai periodi d'imposta pregressi.

TITOLO III - VERSAMENTI E RIMBORSI

Articolo 11 - Aliquota e Riscossione

1. Il Consiglio Comunale approva le aliquote ai fini dell'approvazione del bilancio. ¹¹
2. In applicazione di quanto previsto dall'art.15, comma 1, del Regolamento generale delle entrate tributarie, il Comune potrà prevedere, in aggiunta o in sostituzione del pagamento del tributo tramite il Concessionario del servizio di riscossione, la possibilità di esecuzione dei versamenti, sia in auto tassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o direttamente presso la Tesoreria predetta, nonché il pagamento tramite sistema bancario.

¹⁰ Art.10 D.Lgs.n.504/92

¹¹ Art.54 D.Lgs.n.446/97

3. I versamenti sono effettuati dal soggetto passivo tramite apposito bollettino di conto corrente che verrà inviato al domicilio del contribuente.
4. L'imposta è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Non saranno sanzionati tuttavia, i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro (anche qualora la dichiarazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell'imposta relativa all'immobile condiviso, sempreché ne dia comunicazione scritta al Comune entro l'anno in cui viene effettuato il versamento o entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento.
5. La norma del comma 2 precedente, secondo periodo, si applica anche per versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.
6. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili: a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non competente, purché accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata; b) i versamenti effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati ad altro Comune.
7. Per la determinazione dei mesi di possesso si computa per intero il mese quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni, o comunque per la maggior parte del mese. Nel caso il periodo di possesso si equivalga, l'imposta dovrà comunque essere pagata da una delle parti.

TITOLO IV - AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Articolo 12 - Detrazioni e riduzioni

1. Spetta al Consiglio comunale deliberare, con l'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. Per effetto della 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, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.

Articolo 13 - 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, di cui la residenza anagrafica costituisce prova; unità immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia e proprietà indivisa, adibita a dimora abituale del socio assegnatario; alloggio regolarmente assegnato dall'istituto Autonomo Case Popolari; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata); : omissis, sono equiparate all'abitazione principale ¹² se non diversamente disposto dal Consiglio Comunale:

¹²Art. 8, comma 2, D.Lgs.n.504/92

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 a titolo oneroso;

b) : omissis.

Articolo 14 - Immobili posseduti dallo Stato e da Enti territoriali

Gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale godimento o in qualità di locatario finanziario, dallo Stato dalle Regioni, dalle Provincie, dagli altri Comuni, dalle Comunità Montane, dai Consorzi, fra detti esenti anche se non destinati a compiti istituzionali. Con riguardo agli immobili posseduti nel territorio comunale da altro Comune, l'esenzione di cui al comma 1 è concessa a condizione di reciprocità.

Articolo 15 - Immobili posseduti da enti non commerciali

Si applica l'esenzione ¹³ agli immobili utilizzati da Enti non commerciali ¹⁴, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente stesso, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

Articolo 16 - Pertinenze dell'abitazione

1. Ai fini delle agevolazioni in materia di ICI, sono considerate pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (limitatamente ad una cantina e una soffitta) e un'immobile di cat. C/6 o C/7, destinate ed effettivamente utilizzate a servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato), nel numero massimo di due di cui una per la categoria C/2 ed una per la categoria C/6 o C/7.
2. Le agevolazioni si estendono alle pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto. L'estensione opera a condizione che il proprietario (o titolare di diritto reale di godimento, o il locatario finanziario) dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario (o titolare di diritto reale di godimento o locatario finanziario) della pertinenza e che questa sia esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilito nel decreto istitutivo dell'ICI. La detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, con possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte della detrazione che non ha trovato capienza nella tassazione dell'abitazione principale.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

¹³ Art.59, comma 1, lett. i) D.lgs.n.446/97 e art.7, comma 1, lett. i) D.lgs.n.504/92

¹⁴ Art.1 D.lgs.n.460/97

Articolo 17 - Fabbricati inagibili o inabitabili

1. L'imposta è 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 tali condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico (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 ¹⁵, ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
3. Si considerano tuttavia inagibili o inabitabili, sempreché non utilizzati, gli immobili sottoposti ad intervento di manutenzione straordinaria ¹⁶ regolarmente autorizzato dagli uffici competenti del Comune per il periodo che va dalla data di inizio lavori alla data di ultimazione degli stessi oppure, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato. Nel caso dovrà essere presentata dichiarazione ICI relativa all'anno in cui si applica la riduzione.
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.
5. Lo stato di inabitabilità o di inagibilità può essere accertato:
 - a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del possessore interessato dell'immobile;
 - b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ¹⁷. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
6. In ogni caso, la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'ufficio tecnico comunale o da altra autorità o ufficio abilitato lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data in cui la dichiarazione sostitutiva viene resa dal contribuente e presentata all'Ufficio Tributario.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 18 - Entrata in vigore

Le disposizioni del presente regolamento si applicano a decorrere dall'1 gennaio 2005.

¹⁵ Art.31, comma 1, lett. c),d) ed e) L. 5.8.1978, n. 457

¹⁶ Art.31, comma 1, lett. b) L. 5.8.1978, n. 457

¹⁷ L. 4.1.1968, n. 15 e successive modificazioni