



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini
P.IVA 00343840401

<http://www.cattolica.net>
email: info@cattolica.net



SETTORE 1: SERVIZI FINANZIARI
Ufficio Tributi

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con atto di Consiglio Comunale n. 22 del 25-3-1999.

Testo coordinato con le modifiche approvate con atti:

- C.C. n. 17 del 28.2.2000;
- C.C. n. 7 del 5.2.2001;
- C.C. n. 12 del 27.12.2002;
- C.C. n. 27 del 27.4.2010.

SOMMARIO

- ART. 1 - OGGETTO
- ART. 2 - TERRENI CONSIDERATI NON FABBRICABILI
- ART. 3 - FABBRICATI PARZIALMENTE COSTRUITI O IN PARZIALE RISTRUTTURAZIONE
- ART. 4 - AREA FABBRICABILE
- ART. 4 bis - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
- ART. 5 - SOGGETTI ASSEGNATARI DI ALLOGGI
- ART. 5 bis - ABITAZIONE PRINCIPALE
- ART. 5 ter - IMMOBILI CONCESSI IN USO GRATUITO A PARENTI
- ART. 6 - FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI - FABBRICATI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO
- ART. 7 - IMMOBILI DEGLI ENTI NON COMMERCIALI: ESENZIONE
- ART. 8 - AREE DIVENUTE INEDIFICABILI - RIMBORSO DELL'IMPOSTA
- ART. 9 - VERSAMENTI - VERSAMENTI DEI CONTITOLARI
- ART. 10 - ACCERTAMENTO CON ADESIONE - ESCLUSIONE C.D. SANZIONI FORMALI.
- ART. 11 - ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO - LIQUIDAZIONE - DICHIARAZIONI NON FIRMATE: REGOLARIZZAZIONE - CAUSE DI NON PUNIBILITA'
- ART. 12 - IRROGAZIONE DELLA SANZIONE
- ART. 13 - COMPENSI INCENTIVANTI AL PERSONALE DELL'UFFICIO TRIBUTI
- ART. 14 - RIMBORSI
- ART. 14 bis - INTERESSI
- ART. 15 - VIGENZA

ART. 1 - OGGETTO

Le norme del presente regolamento integrano le disposizioni contenute nel Capo I del Decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 per l'applicazione in questo Comune dell'imposta comunale sugli immobili, al fine di assicurare la gestione secondo principi di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.

Il presente regolamento è adottato in attuazione di quanto stabilito dagli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 15.12.1997 n. 446.

ART. 2 - TERRENI CONSIDERATI NON FABBRICABILI

Al fine dell'applicazione delle disposizioni contenute nel secondo periodo della lettera b) del comma 1 dell'art. 2 del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504, sono considerati non fabbricabili i terreni i quali, ancorché utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle effettive possibilità di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, sono posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale, mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

L'agevolazione compete a condizione che, oltre al titolare, anche la maggioranza dei componenti il nucleo familiare di età superiore ad anni 18 presti la propria opera in maniera prevalente nelle attività di cui al precedente comma e risultino iscritti negli appositi elenchi previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963 n. 9 quali soggetti all'obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattie.

ART. 3 - FABBRICATI PARZIALMENTE COSTRUITI O IN PARZIALE RISTRUTTURAZIONE

In caso di fabbricato in corso di costruzione ove una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari ultimate sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori dichiarata o accertata o, se antecedente, dalla data in cui le stesse sono comunque utilizzate. Conseguentemente la superficie dell'area edificabile sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi è ridotta della quota risultante dal rapporto esistente tra la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato e la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato.

Il medesimo criterio si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992: viene individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la volumetria delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato.

ART. 4 - AREA FABBRICABILE

Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come definita dall'art. 2, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 504/1992, si fa riferimento all'art.36, comma 2, D.L. 4/7/2006, n.223.

Non costituisce area fabbricabile il lotto che per le sue dimensioni o conformazione, e non essendo accorpabile ad altri lotti confinanti in quanto di proprietà di soggetti diversi, non consente di fatto la edificazione di alcun tipo di fabbricato. Non è considerato in ogni caso fabbricabile il lotto di superficie fino a mq. 100, salvo il caso in cui sul medesimo sia stata rilasciata concessione od autorizzazione edilizia.

L'area che nel catasto urbano risulta asservita a fabbricato costituisce pertinenza di fabbricato ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a) del decreto legislativo 504/1992; essa costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva utilizzazione edificatoria. Se l'area nel catasto urbano non risulta asservita a fabbricato è autonomamente tassabile ai fini ICI, salvo la prova contraria di pertinenzialità che deve essere fornita dal possessore.

ART. 4 bis - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI ¹

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 2, del decreto legislativo 504/1992, la Giunta, può periodicamente determinare dei valori imponibili minimi di riferimento al fine di agevolare i contribuenti nel corretto adempimento dei propri obblighi. La disposizione si applica anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992.

Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato ai sensi del comma precedente, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo.

Si fa luogo ad accertamento di maggior valore nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito per il medesimo anno di imposta e/o per quelli precedenti, a fini comunque fiscali, il valore dell'area in misura superiore rispetto a quello dichiarato ai fini I.C.I., anche se mutuato dalla deliberazione della Giunta di cui al comma 1, semprechè le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti agli effetti del valore commerciale.

1 Art. aggiunto con atto C.C. n. 17 del 28.2.2000

ART. 5 - SOGGETTI ASSEGNATARI DI ALLOGGI

Per le unità immobiliari di cooperativa edilizia non a proprietà indivisa, assegnate ai soci anche in via provvisoria, soggetto passivo dell'imposta è il socio assegnatario.

Per le unità immobiliari di proprietà dello Stato, anche nel caso in cui siano affidate in gestione agli istituti autonomi per le case popolari, concesse in locazione con patto di futura vendita e riscatto, soggetto passivo d'imposta è l'assegnatario, in quanto titolare di diritto reale di abitazione.

ART. 5 bis ABITAZIONE PRINCIPALE²

Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o il titolare del diritto reale di godimento, anche se in quota parte dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare del diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

Ai fini di cui al comma 1, si intende per pertinenza il garage o posto auto (categoria catastale C/6), anche se ubicati in diverso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale, nel numero di 1 per ogni unità immobiliare.

Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel D.Lgs. n. 504/92, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nel medesimo decreto. Se l'ammontare della detrazione non trova totale capienza

nell'imposta dovuta per l'abitazione principale deve essere computato, per la parte residua, sull'imposta dovuta per le pertinenze.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi, per quanto applicabili, valgono anche per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi già di proprietà dell'Azienda Casa Emilia Romagna – ACER regolarmente assegnati e adibiti ad abitazione principale dell'assegnatario.³

ART. 5 ter IMMOBILI CONCESSI IN USO GRATUITO A PARENTI ⁴

Le abitazioni concesse in uso gratuito a parenti in linea retta fino al primo grado e che nelle stesse hanno stabilito la propria residenza, sono equiparate alle abitazioni principali. I concedenti, intendendosi per tali i genitori o i figli devono avere la piena proprietà delle abitazioni. Per tali fattispecie viene applicata l'aliquota ridotta o, nei casi previsti dal D.L. 27 maggio 2008, n.93, l'esclusione dal pagamento dell'ICI.[nonché la detrazione prevista per l'abitazione principale. La detrazione spetta in ragione della quota percentuale di possesso]⁵.

Il beneficio di cui sopra decorre dall'anno successivo a quello in cui si è verificata la condizione prevista al comma 1 e viene concesso previa comunicazione al Comune da presentare entro il termine per la presentazione delle dichiarazioni I.C.I. su modello conforme a quello allegato sotto la lett. "B".

2 Art. aggiunto con atto C.C. n. 17 del 28.2.2000

3 Comma così modificato con atto C.C. n. 12 del 27.2.2002

4 Art. aggiunto con atto C.C. n. 17 del 28.2.2000

5 Le parole fra parentesi sono state soppresse con atto C.C. n. 7 del 5.2.2001

ART. 6 - FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI - FABBRICATI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO

Agli effetti dell'applicazione della riduzione d'imposta di cui al punto 1 dell'art. 8 del decreto legislativo 504/1992, si intendono inagibili o inabitabili i fabbricati in situazione di degrado sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c) e d) della legge 5.5.1978, n. 457, ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

- a) mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico o urbanistica comunale, con spese a carico del proprietario interessato dell'immobile;
- b) da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4.1.1968 n. 15. Il comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o urbanistica o professionista esterno.

In ogni caso la riduzione d'imposta ha decorrenza dalla data nella quale è stata dichiarata l'inagibilità o inedificabilità del fabbricato come previsto al precedente punto a), o è stata presentata all'ufficio comunale la dichiarazione prevista al punto b).

La suddetta riduzione, comunque, non spetta nel caso in cui, ai sensi dell'art. 8 del predetto D.Lgs. n. 504/92, detti fabbricati siano di fatto utilizzati.

Per la determinazione del valore imponibile dei fabbricati dichiarati di interesse storico o artistico, secondo il criterio dell'art. 2, comma 5, del decreto legge 23.1.1993, n. 16, convertito con legge 24.3.1993, n. 75, se il fabbricato è di categoria catastale diversa dalla categoria A, la sua consistenza in vani è determinata dal rapporto tra la sua superficie complessiva e la misura convenzionale di un vano abitativo che si assume pari a mq. 18. La rendita così risultante viene moltiplicata per il coefficiente stabilito per le abitazioni, qualunque sia il gruppo o categoria catastale di appartenenza del fabbricato.

ART. 7 - IMMOBILI DEGLI ENTI NON COMMERCIALI: ESEZIONE

L'esenzione prevista al punto i) dell'art. 7 del D.Lgs. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore, a titolo di proprietà, di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario.

ART. 8 - AREE DIVENUTE INEDIFICABILI - RIMBORSO DELL'IMPOSTA

Abrogato

ART. 9 - VERSAMENTI - VERSAMENTI DEI CONTITOLARI

Al fine di razionalizzare le modalità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, il Comune potrà prevedere in aggiunta o in sostituzione del pagamento tramite il concessionario della riscossione, il versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune e quello direttamente presso la Tesoreria medesima, nonché il pagamento tramite il sistema bancario.

Ai fini degli obblighi di versamento previsti nel decreto legislativo 30.12.1992 n. 504, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri soggetti obbligati.

ART. 9 bis - VERSAMENTI CONSEGUENTI A PROVVEDIMENTI DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA – TERMINI⁶.

Su istanza del contribuente, nel caso di notifica di provvedimenti di accertamento dell'imposta riferiti a più annualità arretrate, le somme dovute, escluse quelle relative all'annualità 1993, possono essere versate con cadenza trimestrale senza l'applicazione di ulteriori interessi. Nel caso di rateizzazione di somme dovute a fronte di accertamenti in rettifica o d'ufficio, la riduzione delle sanzioni prevista in caso di adesione all'accertamento ai sensi dell'art.17, comma 2, D.Lgs. n.472/97 viene mantenuta.

Il versamento relativo all'annualità 1993 deve avvenire entro il termine previsto per il pagamento in via ordinaria; i versamenti restanti devono essere effettuati con cadenza trimestrale a decorrere dalla data di scadenza del versamento riferito all'annualità dell'anno precedente.

6 Art. aggiunto con atto C.C. n. 17 del 28.2.2000

ART. 10 - ACCERTAMENTO CON ADESIONE - ESCLUSIONE C.D. SANZIONI FORMALI.

E' introdotto nell'ordinamento comunale, in materia di imposta comunale sugli immobili, l'istituto dell'accertamento con adesione sulla base delle norme di cui al D.Lgs. 19.6.1997, n. 218, e del regolamento comunale in materia, approvato con delibera C.C. n.23 del 25/3/1999 e successive modificazioni.

Nell'irrogazione delle sanzioni si applicano i principi contenuti nel D.Lgs. n.472/97 e nella Legge n.212/2000 c.d. "Statuto del contribuente".

ART. 11 - ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DICHIARAZIONI NON FIRMATE: REGOLARIZZAZIONE - CAUSE DI NONPUNIBILITA'

Ai fini dell'attività di controllo di cui al comma 161 dell'art.1 della Legge 27 dicembre 2006, n.296, l'ufficio provvede con motivato avviso di accertamento, che deve essere notificato al contribuente entro i termini previsti per legge.

La comunicazione dei provvedimenti che devono essere notificati al contribuente può essere effettuata anche mediante raccomandata postale con avviso di ricevimento, come previsto dall'art.1, comma 161, della Legge 27 dicembre 2006, n.296.

La dichiarazione o denuncia non firmata può essere regolarizzata, su invito dell'ufficio, entro 30 giorni dal ricevimento dello stesso invito; in caso di inadempienza, la dichiarazione o denuncia è considerata come non presentata, a tutti gli effetti, anche sanzionatori.

Si applicano le cause di non punibilità, con riferimento alla indeterminatezza dei modelli per la dichiarazione e per il pagamento, indeterminatezza dei modelli per la dichiarazione

e per il pagamento, quando, pur tenendosi conto delle eventuali istruzioni connesse, il contribuente medio non sia in condizioni di compilare tali modelli.

In relazione a quanto sopra e all'art. 10, comma 2, del presente regolamento, viene esclusa la comminazione delle c.d. sanzioni formali I.C.I. per violazioni non incidenti sulla determinazione del tributo, se questo è stato versato nei termini prescritti e nella misura dovuta.

L'esclusione suddetta non opera, invece, per l'omessa comunicazione delle notizie di cui all'art. 11, comma 3, D.Lgs. n. 504/92, e successive modificazioni.

ART. 12 - IRROGAZIONE DELLA SANZIONE

L'irrogazione delle sanzioni previste dall'art. 14 del D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 473 e successive modificazioni, è fatta con atto motivato contestuale all'avviso di accertamento o di rettifica -giusta la procedura di cui all'art. 17 del D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472, con particolare richiamo a quanto previsto nel comma 4 del ricordato art. 14 circa i vantaggi per l'adesione del contribuente.

ART. 13 - COMPENSI INCENTIVANTI AL PERSONALE DELL'UFFICIO TRIBUTI

In relazione a quanto consentito dall'art. 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996 n. 662 ed alla lett. p) del comma 1 dell'art. 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, con atto della Giunta Comunale vengono attribuiti compensi incentivanti al personale addetto.

ART. 14 - RIMBORSI

Ai sensi dell'art.1, comma 164, Legge 27 dicembre 2006, n.296, il contribuente può richiedere il rimborso al Comune 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; per questa ultima fattispecie si intende il caso di decisione definitiva di procedimento contenzioso.

Nel caso di istanza formale di rimborso gli interessi sulle somme da rimborsare sono calcolati nella misura stabilita dalla legge e decorrono dalla data del versamento.

ART. 14 bis - INTERESSI⁷

Gli interessi per il rimborso e la riscossione delle somme dovute a seguito di provvedimenti di accertamento, maturano giorno per giorno e sono dovuti nella misura di tre punti percentuali in più del saggio legale, ai sensi dell'art.1, comma 165, Legge 27 dicembre 2006, n.296.

ART. 15 - VIGENZA

Le norme di questo regolamento entrano in vigore il 1° gennaio 1999. Per quanto non precisato nel presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti o di prassi ministeriale che regolano l'I.C.I..

Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti: in tali casi, in attesa di formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

7 Art. aggiunto con atto C.C. n. 17 del 28.2.2000