

COMUNE DI SOLTO COLLINA

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

TITOLO I

IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMPOSTA

Articolo 1

Presupposto dell'imposta

1. Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati e di aree fabbricabili e di terreni agricoli- così come definiti nei successivi articoli di questo titolo, siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Articolo 2

Definizione di fabbricato

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano.
2. 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 utilizzato.

Articolo 3

Definizione di area fabbricabile

1. Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo di imposta. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente comma.
2. Sono altresì considerate edificabili:
 - a) le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però – in quanto siano limitrofe ad altre aree inedificate – si mostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli;
 - b) le aree che per caratteristiche di ubicazione, di accessibilità, di sviluppo edilizio già in atto nella zona ed in quelle immediatamente adiacenti, di presenza e di utilizzabilità di collegamenti viari, infrastrutture, servizi pubblici e altre opere a rete, mostrino attitudine all'edificazione, indipendentemente dalla concreta destinazione impressa dal proprietario e dalla loro esclusione dallo strumento urbanistico;
 - c) le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalle demolizioni di fabbricati e quelle, infine, soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n° 457;
 - d) in genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall' articolo 5 bis del decreto legge 11 luglio 1992 n° 333, agli effetti dell' indennità di espropriazione per pubblica utilità.
3. Non sono considerate edificabili:
 - a) le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'articolo 2 del presente regolamento, e quelle che ne costituiscono pertinenze;
 - b) le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità;

- c) i terreni 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, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura, a condizione che siano posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n.9 e soggette a corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. L'iscrizione nei predetti elenchi ha effetto per l'intero periodo d'imposta. la cancellazione ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.

Articolo 4

Definizione di terreno agricolo

1. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

TITOLO II

SOGGETTI DELL'IMPOSTA

Articolo 5

Soggetti passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 1, ovvero il titolare di diritto di usufrutto, uso o 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 classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, 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. L'imposta non si applica per gli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel comma 1 del presente articolo, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

Articolo 6

Soggetto attivo

1. L'imposta è accertata, liquidata e riscossa dal Comune.

TITOLO III

BASE IMPONIBILE

Articolo 7

Base imponibile

1. La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'articolo 1, così come determinato a norma di questo titolo.

Articolo 8

Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto vigenti al primo gennaio dell'anno di imposizione ed aumentati del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 34** volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale **C/1** (negozi e botteghe).
- 50** volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale **A/10** (uffici e studi privati) ed in categoria catastale **D** (immobili a destinazione speciale).
- 100** volte, per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali **A** (immobili a destinazione ordinaria), **B** (immobili per uso di alloggi collettivi) e **C** (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti.

Articolo 9

Base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico

1. Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'articolo 3 della legge 1° giugno 1939, n° 1089, e successive modificazioni, 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, il moltiplicatore di 100 volte.

Articolo 10

Base imponibile dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D

1. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente possedute da imprese ed 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, dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, ed applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti annualmente stabiliti con decreto del Ministero delle Finanze.
2. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle Finanze del 19/04/1994, 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.
3. 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.

Articolo 11

Base imponibile degli altri fabbricati non iscritti in catasto

1. Per i fabbricati, diversi da quelli indicati nell'articolo precedente, non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati iscritti ma per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamenti di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita proposta, se è stata esperita la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle Finanze del 19/04/1994, n° 701.
2. In mancanza della rendita proposta a norma del comma precedente, il valore è determinato sulla base della rendita catastale attribuita ai fabbricati simili già iscritti.

Articolo 12

Base imponibile delle aree fabbricabili

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° 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, nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Articolo 13

Base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero edilizio

1. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n° 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 3, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Articolo 14

Base imponibile dei terreni agricoli

1. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione ed aumentato del 25%, un moltiplicatore pari a settantacinque.

Articolo 15

Base imponibile dei terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli a titolo principale

1. i terreni agricoli posseduti e condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente lire 50 milioni e con le seguenti riduzioni:
 - a) del 70% dell'imposta gravante, sulla parte di valore eccedente i predetti 50 milioni di lire fino a 120 milioni di lire;
 - b) del 50% di quella gravante sulla parte di valore eccedente i 120 milioni di lire e fino a 200 milioni di lire;
 - c) del 25% di quella gravante sulla parte di valore eccedente 200 milioni di lire e fino a 250 milioni di lire.
2. agli effetti di cui al comma 1 si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati sul territorio di più comuni; l'importo delle detrazioni e quelli sui quali si applicano le riduzioni, indicati nel comma medesimo, sono ripartiti proporzionalmente ai valori dei singoli terreni e sono rapportati al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte ed alle quote di possesso.

TITOLO IV

DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA RIDUZIONI E DETRAZIONE

Articolo 16

Determinazione delle aliquote

- 1 L'aliquota è stabilita dal Comune, con deliberazione da adottare entro il 31 ottobre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo.
- 2 Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota del 4 per mille..

Articolo 17

Diversificazione tariffaria

1. Fermo quanto stabilito dall'art. 23, comma 3, del presente regolamento 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 scopo di lucro.

2. La facoltà di cui al comma precedente può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico - sociale, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Il Comune può deliberare una aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi dei soci di cooperative edilizie proprietà indivisa, residenti nel Comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per quelle locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato.
4. l'aliquota può essere stabilita dai Comuni nella misura del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili.
5. La deliberazione è pubblicata per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Articolo 18

Determinazione dell'imposta

1. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile le aliquote vigenti nel comune nel periodo di imposta.

Articolo 19

Riduzione per fabbricati inagibili

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, purché non vengano utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.
3. In alternativa il contribuente ha facoltà di provare l'inagibilità o l'inabitabilità con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n° 15 o mediante autocertificazione ai sensi dell'articolo 3 comma 9, legge 127/97 e dell'articolo 2 del D.P.R. n° 403/98.

Articolo 20

Riduzione per i fabbricati fatiscenti

1. la riduzione di cui all'articolo precedente si applica anche agli immobili che prestino le seguenti caratteristiche di fatiscenza:
 - a).....
 - b).....
 - c).....

Articolo 21

Nozione di abitazione principale

1. 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, in conformità alle risultanze anagrafiche.

Articolo 22

Unità immobiliari equiparate all'abitazione principale

1. Sono equiparate alle abitazioni principali:
 - a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari;

- b) gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi delle case popolari;
 - c) 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;
 - d) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate;
 - e) le pertinenze destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, ancorché possedute a titolo di proprietà o di altro diritto reale da persone fisiche conviventi con il possessore della predetta abitazione principale. Si considerano pertinenziali anche le unità immobiliari iscritte in categoria catastale C/2 (depositi, cantine e simili) C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) C/7 (tettoie chiuse o aperte, soffitte e simili), e sebbene ubicate in edifici diversi da quello in cui è situata l'abitazione principale.
2. sono altresì equiparate alle abitazioni principali le unità immobiliari concesse a uso gratuito:
- a) ai parenti in linea retta e collaterali fino al terzo grado(genitori e figli, nonni e nipoti, zii e nipoti);
 - b) al coniuge, ancorché separato o divorziato;
 - c) agli affini entro il secondo grado (suoceri; generi e nuore; cognati)

Articolo 23

Detrazione per l'abitazione principale

1. Dalla 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 è 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.
2. con la deliberazione di cui all'articolo 17 del presente regolamento, la detrazione di cui al comma precedente può essere elevata fino a 500.000 lire, nel rispetto degli equilibri di bilancio.
3. l'importo della detrazione può essere elevato anche oltre 500.000 lire, e fino a concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo. In tal caso, tuttavia l'aliquota per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente non può essere deliberata in misura superiore a quella ordinaria.
4. la facoltà di aumentare la detrazione a norma dei precedenti commi 2 e 3 può essere esercitata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale, individuate con deliberazione del consiglio comunale.

TITOLO V

Articolo 24

Comunicazione delle variazioni concernenti la soggettività passiva

1. Entro la fine del mese di Di ciascun anno i contribuenti devono comunicare al Comune le variazioni nella titolarità dei diritti reali relativi agli immobili soggetti al tributo, e le cause che hanno determinato il diritto ad un' esenzione ovvero quelle che lo hanno fatto cessare. L' unità immobiliare deve essere identificata attraverso i suoi dati catastali ovvero, in mancanza di detti dati e se si tratta di unità immobiliare urbana, attraverso l' indirizzo, il numero civico, il piano, la scala e l' interno.

2. E' facoltà della Giunta di approvare, su proposta del funzionario responsabile all' applicazione del tributo, il modello per la comunicazione di cui al comma precedente, ma sono valide anche le comunicazioni redatte senza l' impiego del modello, sempre che contengano tutti i dati necessari.
3. Le comunicazioni devono essere sottoscritte dal soggetto passivo e possono essere spedite per lettera raccomandata senza ricevuta di ritorno, ovvero presentate al Comune che è tenuto a rilasciare ricevuta. In caso di mancata sottoscrizione della comunicazione, il Comune invita l' interessato a regolarizzarla, assegnandogli un termine non inferiore a quindici giorni. Se l' interessato non la regolarizza nel termine assegnatogli, la comunicazione è considerata nulla a tutti gli effetti.
4. Il funzionario responsabile dell' applicazione del tributo ricorda alla cittadinanza l' esecuzione dell' adempimento previsto da questo articolo con manifesti da far affiggere almeno quindici giorni prima e con altre forme di informazione.

Articolo 25

Immobili appartenenti a più soggetti passivi

1. Nel caso di contitolarità, su un medesimo immobile, dei diritti reali da parte di più soggetti, la dichiarazione si ritiene valida anche se presentata da uno dei contitolari per conto degli altri.
2. Per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n° 2) del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio.

Articolo 26

Rimborso dell'imposta per sopravvenuta inedificabilità

1. Per le aree divenute inedificabili al contribuente spetta il rimborso limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per il periodo di tempo decorrente dell'ultimo acquisto per atto tra vivi dell'area e comunque, per un periodo non eccedente dieci anni, a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni. In tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità.

Articolo 27

Norma di rinvio

1. Per quanto concerne l'accertamento, la riscossione anche coattiva, le esenzioni e le agevolazioni, le sanzioni, si rinvia agli specifici regolamenti.

Articolo 28

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2000.