

COMUNE DI FORMIA

Provincia di Latina



REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

INDICE

Introduzione

Capo I

principi generali

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Art. 2 - Finalità del regolamento

Note al Capo I

Capo II

criteri per la determinazione
di aliquote e detrazioni

Art. 3 - Aliquote

Art. 4 - Detrazioni

Note al Capo II

Capo III

Esenzioni dall'imposta

Art. 5 - Enti non commerciali

Note al Capo III

Capo IV

Agevolazioni per le abitazioni principali

Art. 6 - Pertinenze dell'abitazione principale

Note al Capo VI

Capo V

Potenziamento attività accertativa

Art. 7 - Devoluzione quota del gettito

Art. 8 - Potenziamento ufficio tributi

Art. 9 - Incentivazione del personale

Note al Capo V

Capo VI

Semplificazione ed agevolazione
delle modalità di versamento

Art. 10 - Versamento effettuato da un contitolare

Art. 11 - Soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale

Note al Capo VI

Capo VII

Aree fabbricabili

Art. 12 - Razionalizzazione dell'attività accertativa

Art. 13 - Aree divenute inedificabili

Note al Capo VII

Capo VIII

fabbricati inagibili od inabitabili

Art. 15 - Riduzione d'imposta

Note al Capo VIII

Capo IX

sanzioni amministrative

Art. 15 - Criteri applicativi

Note al Capo IX

Capo X

Immobili con rendita U.T.E. errata

INTRODUZIONE

L'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, ha sancito l'attribuzione a comuni e province della potestà regolamentare in materia di entrate proprie, fatta salva l'individuazione e la definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei tributi che, in virtù della riserva stabilita dall'art. 23 della Costituzione, devono essere stabiliti con provvedimento di legge.

La potestà regolamentare comunale in materia di ICI può quindi essere esercitata, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti, in conformità a quanto disposto dall'art. 59 dello stesso D.Lgs. n. 446/1997, per la determinazione e/o specificazione di alcune modalità applicative dell'imposta. Non si tratta, dunque, di approvare un regolamento recante l'intera disciplina dell'imposta, ma di un provvedimento che, collegandosi a quella dettato dal D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modifiche, e dalle altre disposizioni vigenti, consenta la risoluzione di alcuni problemi applicativi riscontrati in questi anni, nonché l'adozione di specifiche disposizioni per conseguire la migliore efficacia operativa e lo snellimento e semplificazione delle procedure.

Ciò non significa, tuttavia, che dall'adozione del regolamento non possano conseguire significative modificazioni nell'applicazione dell'imposta. Le disposizioni contenute nello schema proposto, complessivamente rivolto a raggiungere gli obiettivi sopra indicati, comportano l'adozione di misure e strumenti di forte impatto nella gestione dell'imposta.

L'adozione della normativa regolamentare dev'essere quindi oggetto di attente riflessioni in merito agli effetti prodotti nell'applicazione dell'imposta.

Il lavoro che si propone con spirito di servizio è dunque uno schema di riferimento suscettibile di modificazioni ed integrazioni da parte dell'ente nell'esercizio della propria autonoma potestà regolamentare.

Capo I

principi generali

Art. 1

Oggetto del regolamento

1. In conformità agli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, con il presente regolamento è stabilita la disciplina per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili per quanto non disposto dal D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, indicato nel prosieguo con "decreto", e dalle altre disposizioni vigenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni vigenti.
2. Il presente regolamento ha effetto dal 1° gennaio dell'anno di imposta successivo a quello in corso alla data di adozione.

Art. 2

Finalità del regolamento

1. La potestà regolamentare del Comune in materia di imposta comunale sugli immobili è esercitata dall'ente per conseguire il miglior livello di efficienza dell'attività impositiva e la semplificazione e lo snellimento delle procedure nei rapporti con i contribuenti.

NOTE AL CAPO I

Il regolamento è adottato in conformità agli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, e costituisce la normativa complementare del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 ed alle altre disposizioni vigenti, alle quali lo stesso art. 52 rinvia per quanto non regolamentato.

Gli obiettivi indicati sono strettamente correlati al processo di riforma dell'amministrazione locale che non poteva non incidere anche sulla gestione della capacità tributaria dell'ente, e cioè sul diretto rapporto di natura patrimoniale sussistente fra Comune e cittadino. Altre finalità potranno essere espressamente specificate in relazione alle politiche tributarie che l'amministrazione intende perseguire nonché a particolari situazioni locali.

Capo II

Criteria per la determinazione di aliquote e detrazioni

Art. 3

Aliquote

1. La determinazione della misura delle aliquote è effettuata annualmente dal Comune ai sensi dell'art. 6 del decreto, entro i limiti minimi e massimi dallo stesso stabiliti, tenuto particolarmente conto:
 - a) delle effettive esigenze di acquisire al bilancio le risorse necessarie e per assicurarne l'equilibrio economico-finanziario, motivate con idonei riferimenti nell'atto deliberativo;
 - b) delle diversificazioni previste dalle norme vigenti;
 - c) delle agevolazioni previste per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per i soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale.

Art. 4

Detrazioni

1. La misura delle detrazioni per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale è stabilita annualmente dal Comune, nei limiti stabiliti dalle disposizioni vigenti, ponendo particolare riguardo:
 - a) alle effettive esigenze di acquisire al bilancio le risorse necessarie per assicurarne l'equilibrio economico-finanziario;
 - b) alle agevolazioni da accordarsi ai contribuenti per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

NOTE AL CAPO II

La determinazione delle aliquote, riduzioni e detrazioni è effettuata, in conformità all'art. 32 della legge 8 giugno 1990, n. 142 e successive modificazioni, e dell'art. 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, dal Consiglio comunale in sede di approvazione del bilancio di previsione.

Le disposizioni contenute nel presente Capo sono quindi rivolte ad esplicitare i criteri che lo stesso Consiglio seguirà nella determinazione annuale delle aliquote e detrazioni.

In questo contesto sono state tenute in particolare attenzione sia le unità immobiliari adibite ad abitazione principale che le persone in situazioni di particolare disagio economico-sociale, questi ultimi interessati anche da specifiche norme regolamentari proposte più avanti.

Capo III

Esenzioni dall'imposta

Art. 5

Enti non commerciali

1. Nell'art. 7, comma 1, lett.i) del D.Lgs. n.504 del 30.12.1992, concernente le esenzioni dall'imposta comunale sugli immobili, le parole “ gli immobili utilizzati” sono sostituite dalle seguenti: “ i fabbricati posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, ed utilizzati”.

NOTE AL CAPO III

La disposizione del presente Capo integra quelle recate dall'art. 7 del D.Lgs. n. 504/1992, in conformità a quanto stabilito dalle lett. b) e c), del primo comma dell'art. 59 del decreto n. 446/1997.

Comune.

L'art. 5 limita l'applicazione delle esenzioni di cui all'art. 7, primo comma, lett. i), del D.Lgs. n. 504/1992, ai soli immobili posseduti ed utilizzati dall'ente non commerciale.

1.

NOTE AL CAPO IV

L'art. 6 (Pertinenze dell'abitazione principale) costituisce attuazione della lett. d) del primo comma del citato art. 59, tenendo presente le indicazioni fornite in tal senso dalla circolare del Ministero delle Finanze 17 aprile 1998, n. 101/E, alla quale, peraltro, il presente lavoro si è riferito soltanto limitatamente non condividendone l'impostazione generale.

È stata prevista l'applicazione delle agevolazioni per la prima casa alle sole pertinenze ubicate nella stessa unità immobiliare o complesso immobiliare (condominio, residence od altro), non comprendendo cioè quelle ubicate in altri differenti edifici.

Capo V

Potenziamento attività accertativa

Art. 7

Devoluzione quota del gettito

1. Nel bilancio previsionale annuale è stabilita la quota dell'imposta da destinare al potenziamento dell'ufficio tributi comunale.

Art. 8

Potenziamento uffici tributi

1. Una quota dell'importo determinato con le modalità di cui all'articolo precedente è destinato all'acquisizione di materiale informativo ed informatico, attrezzature e macchinari da adibire all'utilizzo dell'ufficio tributi del comune e per la costituzione e gestione della banca dati inerente l'applicazione dell'imposta anche mediante collegamenti con i sistemi informatici immobiliari del Ministero delle finanze e con altri banche dati rilevanti per la lotta all'evasione, nonché per la stipulazione di contratti di lavoro a termine, consulenze, collaborazioni o altre tipologie di rapporti disciplinati dalla normativa vigente e dal CCNL, con le modalità stabilite dal Regolamento d'Organizzazione dei servizi.

Art. 9

Incentivazione del personale

1. La quota residua dell'importo determinato secondo quanto disposto dall'art. 7, dedotta la parte destinata al potenziamento dell'ufficio tributi di cui all'articolo precedente, è attribuita al personale comunale addetto alle attività di controllo e recupero dell'evasione, quale compenso incentivante, da corrispondere in aggiunta ai fondi aventi tali finalità previsti dai contratti collettivi di lavoro, secondo le modalità stabilite annualmente dalla Giunta.

NOTE AL CAPO V

Gli artt. 7, 8 e 9 si ricollegano a quanto stabilito dall'art. 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, che consente di destinare al potenziamento degli uffici tributari del Comune una percentuale del gettito dell'imposta; in conformità alla lett. p) del primo comma dell'art. 59 del decreto n. 446/1997, una quota del gettito - considerata residuale rispetto a quella utilizzata per il potenziamento "materiale" dell'attività tributaria - può così essere destinata all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto.

Capo VI

Semplificazione ed agevolazione delle modalità di versamento

Art. 10

Versamento effettuato da un contitolare

1. Nel caso di più comproprietari o contitolari di diritti reali sull'immobile oggetto d'imposizione il versamento regolarmente effettuato da uno di essi per l'intero ammontare dell'imposta dovuta ha piena efficacia liberatoria degli altri comproprietari o contitolari, a condizione che siano comunicati al Comune i nominativi dei soggetti interessati.
2. Qualora uno o più comproprietari o contitolari versino l'importo dagli stessi dovuto, il soggetto che ha effettuato il versamento di cui al precedente comma può ottenere il rimborso della maggiore imposta pagata, limitatamente alla somma complessivamente versata eccedente l'imposta dovuta per l'immobile in questione da tutti i soggetti di cui sopra.
3. La disposizione di cui al comma 1 ha effetto a partire dall'anno successivo a quello dell'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 11

Soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale

1. Il Comune può eccezionalmente consentire il pagamento dell'imposta dovuta in quattro rate di eguale importo da versare nei mesi di luglio, ottobre, dicembre e gennaio dell'anno successivo, senza addebito di interessi, su richiesta dell'interessato che si trovi in una delle condizioni economico-sociali indicate nel secondo comma. Nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata, il soggetto decade dal beneficio e deve provvedere al pagamento del debito residuo entro 30 giorni dalla scadenza della rata non adempiuta. Il soggetto interessato può in ogni momento estinguere il debito residuo in unica soluzione.
2. Il soggetto che può beneficiare del pagamento rateale dell'imposta di cui al comma precedente è la persona fisica che si trova in situazioni di disagio economico-sociale determinate dalle seguenti condizioni:
 - a) disoccupati da più di due anni ;
 - b) portatori di handicap ;
 - c) pensionati oltre sessantacinque anni ;
 - d) vedovi/e con minori a carico;
 - e) nucleo familiare nel quale sono presenti una o più persone che versano nelle condizioni di cui alle precedenti lett. b), c) , d);
a condizione che il reddito dichiarato ai fini IRPEF nell'anno precedente da tutti i componenti il nucleo familiare sia complessivamente inferiore a £ 18.000.000 aumentato di £ 1.000.000 per ogni componente, per i nuclei familiari composti da oltre 6 persone.
La sussistenza delle condizioni di cui al presente comma è dimostrata dal soggetto interessato con la presentazione di idonea documentazione ovvero di apposita autocertificazione che l'Amministrazione si riserva di verificare.

NOTE AL CAPO VI

L'art. 10 (Versamento effettuato da un contitolare) costituisce applicazione della lett. i) del primo comma dell'art. 59 del decreto n. 446/1997.

Le norme recate dall'art. 11 (Soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale) consentono la concessione del pagamento rateale dell'imposta per le persone fisiche che versino in tali situazioni - le cui caratteristiche devono essere specificate dall'ente - in piena conformità a quanto disposto dalla lett. o) del primo comma dell'art. 59 sopra citato, il quale consente di "stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari".

Capo VII

Aree fabbricabili

Art. 12

Razionalizzazione dell'attività accertativa

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art.5 del D.Lgs.n.504 del 30.12.1992, il comune non procede all'accertamento di maggior valore di aree fabbricabili qualora l'imposta per le stesse dovuta sia tempestivamente versata sulla base di valori imponibili non inferiori a quelli stabiliti in un'apposita tabella allegata alla deliberazione di cui al comma successivo.
2. Il Consiglio Comunale individua annualmente, entro il termine di approvazione del Bilancio , con apposita deliberazione, su proposta dell'ufficio tecnico-urbanistico d'intesa con l'ufficio tributi, importi rappresentativi del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili aventi caratteristiche simili per zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita ed eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione. I valori di riferimento, indicati in un'apposita tabella allegata alla deliberazione, sono determinati distintamente in base all'articolazione del territorio comunale nelle microzone omogenee di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.
3. I valori rappresentativi di cui ai precedenti commi hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione della relativa deliberazione.
4. Per l'anno 1999 la deliberazione di cui al comma 2 è adottata entro il termine del 31.3.1999 con effetto dal 1 gennaio dell'anno in corso.
5. Per gli anni precedenti , nelle fasi dell'eventuale accertamento e contenzioso, il valore venale in comune commercio è determinato dall'ufficio tributi in base alla stima effettuata, sulla base degli elementi sopraindicati, dall'ufficio tecnico urbanistico che correde la stessa di una propria motivata relazione illustrativa.

Art. 13

Aree divenute inedificabili

1. Il contribuente può richiedere il rimborso delle somme versate a titolo d'imposta per aree fabbricabili divenute inedificabili entro il termine di tre anni dal giorno del pagamento.
2. Il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata maggiorata degli interessi calcolati nella misura legale , per il periodo decorrente dal più recente atto d'acquisto tra vivi dell'area e, comunque, per un periodo non eccedente cinque anni, a condizione che il vincolo di inedificabilità perduri per almeno tre anni.

NOTE AL CAPO VII

Il presente Capo stabilisce la regolamentazione delle aree fabbricabili cercando di trovare soluzione ad alcuni problemi riscontrati nell'applicazione dell'imposta per tali unità immobiliari; tuttavia occorre precisare che le possibilità offerte dall'art. 59 del decreto n. 446/1997 consentono soltanto di porre rimedi limitati ad alcuni di essi.

Le più recenti interpretazioni fornite dal Ministero delle Finanze (R.M. 27 maggio 1998, n. 47/E) e, soprattutto, dalla giurisprudenza (Cass. Civ., Sez. Unite, 1 luglio 1997, n. 5900) considerano alla stregua di aree fabbricabili anche quelle così indicate da strumenti urbanistici adottati ma non ancora approvati, pur ritenendo necessario valutare le possibilità future di edificazione al fine di determinare il valore venale in comune commercio delle medesime aree (cfr. art. 17, secondo comma - Valore imponibile). Tali interpretazioni sono state recepite nel primo comma dell'art. 16 (Definizione di aree fabbricabili).

È previsto che la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili sia effettuato dall'ufficio tributi in base ad apposita stima redatta dall'ufficio tecnico.

In applicazione della lett. g) del primo comma dell'art. 59 del decreto n. 446, l'art. 18 (Razionalizzazione dell'attività accertativa) prevede la definizione di importi di riferimento del valore venale in comune commercio per aree fabbricabili con caratteristiche simili, da individuare annualmente dal Consiglio comunale, al fine di semplificare e, conseguentemente potenziare, la gestione dell'imposta.

Capo VIII

Fabbricati inagibili od inabitabili

Art. 14

Riduzione d'imposta

1. Ai fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni, si applica la riduzione di cui all'art. 8 del decreto.
2. Sono considerati inagibili od inabitabili i fabbricati per i quali, non sussistendo più i requisiti per il rilascio dei rispettivi certificati di agibilità od abitabilità, risultano permanentemente inidonei all'uso al quale sono destinati. L'inidoneità è presunta qualora non risulti superabile con interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria o straordinaria, limitatamente ai fabbricati non utilizzati da almeno **un anno**;
 - b) manutenzione straordinaria, limitatamente ai fabbricati non utilizzati da almeno **due anni**.
3. L'inagibilità od inabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. Il contribuente, in alternativa, ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n.15 e successive modificazioni, nella quale deve indicare la sussistenza delle condizioni che rendono inagibile od inabitabile e comunque inutilizzabile l'immobile specificando la data dalla quale le stesse hanno avuto inizio, in tal caso il Comune può effettuare ogni accertamento per verificare la veridicità di quanto dichiarato dal contribuente adottando, ove necessario, i conseguenti provvedimenti.

NOTE AL CAPO VIII

L'art. 14 (Riduzione d'imposta) applica la lett. h) del primo comma dell'art. 59 del decreto n. 446/1997, prevedendo che le condizioni di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato siano strettamente correlate all'inidoneità permanente all'uso al quale lo stesso è destinato, correlandola alla necessità di effettuare lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria per riportarlo alla originaria situazione di uso.

Le condizioni indicate dalle lett. a) e b) del secondo comma non consentono l'applicazione della riduzione d'imposta ai fabbricati che risultano semplicemente non utilizzati da un certo numero di anni.

Capo IX

Sanzioni amministrative

Art. 15

Criteri applicativi

1. Le sanzioni amministrative previste per le violazioni delle disposizioni vigenti in materia di imposta comunale sugli immobili sono applicate, in conformità ai decreti legislativi 18 dicembre 1997, nn. 471, 472 e 473 e successive modificazioni.
2. Nel determinare la misura della sanzione in conformità alle disposizioni richiamate nel comma precedente è tenuto particolarmente conto, oltre ai principi ed ai criteri dalle stesse indicati, di circostanze esimenti ed attenuanti al fine di incentivare gli adempimenti tardivi, anche mediante il ricorso all'applicazione dell'istituto dell'accertamento con adesione .

NOTE AL CAPO IX

È stato ritenuto opportuno precisare i criteri applicativi per l'applicazione delle sanzioni amministrative in materia di I.C.I., in conformità all'art. 14 del D.Lgs. n. 504/1992, ed alla nuova normativa recata da decreti legislativi 18 dicembre 1997, nn. 471 e 472, facendo rinvio ad un apposito atto a contenuto regolamentare da adottare da parte dell'ente (1).

Con il secondo comma è specificato che nell'applicazione delle sanzioni - ed in particolare se collegate all'istituto dell'accertamento con adesione - sono previste agevolazioni per incentivare gli adempimenti tardivi da parte del contribuente.

Capo X

Immobili con rendita U.T.E. errata

Art. 16

La base imponibile per gli immobili con rendita U.T.E. errata

1. La disposizione contenuta nel comma 2 dell'art.5 del D.Lgs.n.504 del 30.12.1992, in base alla quale vanno assunte le rendite risultanti in catasto vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, si intende non comprensiva dell'ipotesi in cui le rendite siano modificate in diminuzione a seguito di evidenti errori materiali commessi dall'Ufficio Tecnico Erariale; in tal caso, le rendite così modificate hanno effetto retroattivo.

Note al Capo x

Tale disposizione viene proposta al fine di poter procedere al rimborso della imposta comunale sugli immobili versata sulla base delle rendite erroneamente attribuite dall'U.T.E. (es. E.N.E.L ecc.)