

COMUNE DI COLLAGNA

Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO

per l'applicazione della

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Approvato con delibera consiliare n. 70 del 21.12.1998
Modificato con delibera consiliare n. 18 del 30.03.1999
Modificato con delibera consiliare n. 3 del 22.01.2001
Modificato con delibera consiliare n.6 del 27.01.2003
Modificato con delibera consiliare n.8 del 25.02.2004
Modificato con delibera consiliare n. 21 del 22.03.2007

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/denuncia accertamento e controlli

- Art. 8 - Dichiarazione e denuncia
- Art. 9 - Attività di controllo
- Art. 10- Avviso di accertamento *in rettifica e d'ufficio*
- Art. 10 bis – Avviso di accertamento per liquidazione d'imposta o maggior imposta*

Titolo III - Versamenti e rimborsi

- Art. 11 - Aliquota e riscossione

Titolo IV - Agevolazioni ed esenzioni

- Art. 12 - Detrazioni e riduzioni
- Art. 13 - Abitazione principale
- Art. 13 bis – Pertinenze dell'abitazione principale*
- Art. 14 - Immobili posseduti da enti non commerciali
- Art. 15 - Fabbricati inagibili o inabitabili
- Art. 15 bis – Utilizzazione agricola di area fabbricabile**

Titolo V - Disposizioni finali e transitorie

- Art. 16 - 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 legge, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I.;
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 comunali, approvato con deliberazione consiliare n. 69 del 21.12.1998 e successive modificazioni.

Articolo 2 - Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato, 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

Abrogato

(Il contenuto dell'articolo è superato da quanto imposto dall'articolo 36, comma 2 del DL 04/07/2006 n.223 convertito in L.04/08/2006 n.248).

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 commercio 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 con le modalità di cui al comma 1. Si fa comunque luogo ad accertamento qualora da atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o da altri documenti rilevanti ai fini fiscali aventi data anteriore al 1° gennaio dell'anno di imposizione considerato risulti un valore dell'area superiore a quello assegnatole in base alla tabella predetta.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

COMUNE DI COLLAGNA
Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili
Articolo 5 - Qualifica di coltivatore diretto

1. Ai fini di quanto disposto dalla normativa in materia la qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi con assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.
2. Il pensionato, già iscritto negli elenchi suddetti come coltivatore diretto, conserva la qualifica di coltivatore diretto ai fini richiamati nel comma 1, se 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. In ogni caso il volume di affari derivante da attività agricole del pensionato 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'I.V.A. 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.
3. Comma soppresso.

Articolo 6 - Fabbricati di interesse storico e artistico

1. Per gli immobili di interesse storico ed artistico sottoposti al vincolo di cui alla Legge n.1089 del 1939 e *succ. mod.* la base imponibile e' 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 e' sito il fabbricato, i moltiplicatori di cui all'articolo 5, comma 2, del D.Lgs. n.504 del 30.12.1992.
2. Qualora detti immobili siano censiti in categorie del gruppo C o D, per i quali la consistenza e' espressa in metri quadrati, ai fini dell'applicazione della su indicata norma agevolativa e' necessario trasformare la consistenza in vani, utilizzando il concetto di vano catastale medio pari a metri quadrati 18 e dividendo la superficie complessiva netta per il coefficiente predetto.

Articolo 7 - Fabbricato parzialmente costruito e/o ristrutturato o in ristrutturazione

1. 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 unita' 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 o *ristrutturazione* continuerà ad essere soggetta all'ICI in misura ridotta in base al rapporto esistente tra la superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile non ancora autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Articolo 7 bis – Fabbricati privi di rendita

Abrogato

(Il contenuto dell'articolo è superato da quanto imposto col combinato disposto dall'art.1,comma 336,della Legge n.311 del 30/12/2004,Legge Finanziaria 2005 e dall'articolo 1,comma 173 della L.27/12/2006,n.296-Finanziaria 2007).

TITOLO II - DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI

Articolo 8 – Dichiarazione

1. I soggetti passivi dell'imposta devono presentare la dichiarazione degli immobili posseduti, le modificazioni ad essi intervenute e tutti gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta, dal giorno 1 gennaio dell'anno successivo all'avvenuta variazione, sino al termine massimo di legge. Tale obbligo viene escluso solo nei casi previsti dalle norme in materia.

Articolo 9 - Attività di controllo

1. Per l'attività di controllo così come prevista nel regolamento generale delle entrate, il Responsabile del servizio tributi 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 del regolamento generale delle entrate, la Giunta Comunale tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

Articolo 10 – Accertamento.

Abrogato.

(Il contenuto dell'articolo è superato dalle norme imposte con l'articolo 1, commi 161 e 162 della L.27/12/2006, n.296-Finanziaria 2007).

Articolo 10 bis: *Avviso di accertamento per liquidazione d'imposta o di maggiore imposta.*

Abrogato.

(Il contenuto dell'articolo è superato dalle norme imposte con l'articolo 1, commi 161 e 162 della L.27/12/2006, n.296-Finanziaria 2007).

TITOLO III - VERSAMENTI E RIMBORSI

Articolo 11 - *Aliquota e Riscossione*

1. *Il Consiglio Comunale approva le aliquote e le detrazioni d'imposta.*
2. *E' stabilita la riscossione diretta dell'imposta ,sia in auto tassazione che a seguito di accertamento, mediante versamento su conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o utilizzando il modello F24. Al fine di semplificare gli adempimenti per il cittadino, il Comune potrà valutare e promuovere modalità alternative di pagamento. Resta affidata al Concessionario del servizio di riscossione la riscossione coattiva a mezzo ruolo dell'imposta. 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.*
3. Si considerano validi e, pertanto, non sono sanzionabili:
 - a) I versamenti tempestivamente eseguiti al Concessionario non *più* 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.
4. Per la determinazione dei mesi di possesso si computa per intero il mese quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni. 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. *Con l'atto di determinazione dell'aliquota, il Comune delibera le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge relative all'abitazione principale, nonché ulteriore/i detrazione/i per categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico.*
2. Abrogato.

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; unità immobiliare, appartenente a cooperativa edilizia a 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 a condizione che non risulti locata), ai fini dell'aliquota ridotta e della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale se non diversamente disposto dal Consiglio Comunale:
 - 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;
 - b) l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti fino al 1° Grado (figli, genitori) che la occupano quale loro abitazione principale;

COMUNE DI COLLAGNA

Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili

- c) due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che a richiesta del Comune venga comprovato che è stata presentata all'Ufficio tecnico Erariale regolare richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale delle unità medesime. In tale caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione;
- d) l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per ragione di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.

2. Il soggetto interessato dovrà attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione dell'*aliquota ridotta e della detrazione d'imposta* per abitazione principale, mediante denuncia o auto dichiarazione con indicazione delle relative motivazioni.

Articolo 13 bis- *Pertinenze dell'abitazione principale*

1. *Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le pertinenze elencate al comma 2, anche se distintamente iscritte in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o il locatario finanziario dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, o locatario finanziario della pertinenza, o si trovi nelle fattispecie previste nell'articolo 13, comma 1, e che le pertinenze siano durevolmente ed esclusivamente asservite alla predetta abitazione.*
2. *Ai fini di cui al comma 1, sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 limitatamente ad una cantina, una soffitta, un immobile di cat. C/6, un immobile di categoria C/7 destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, anche se non appartengono allo stesso fabbricato*
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 legislativo n. 504/1992. Resta, altresì, fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 della possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di 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.*

Articolo 14 - *Immobili posseduti da enti non commerciali*

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

Articolo 15 - 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 **con obbligo di relativa dichiarazione ICI**.
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, 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 regolarmente autorizzato dagli uffici competenti del Comune per il periodo che va dalla data di inizio lavori alla data di ultimazione degli stessi ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.
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. 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.

Articolo 15 bis – Utilizzazione agricola di area fabbricabile

1. L'agevolazione è subordinata all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 per le aree fabbricabili sulle quali persiste l'utilizzo agro silvo pastorale è subordinata allo svolgimento effettivo, da parte del coltivatore diretto o dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dell'attività di coltivazione con prevalente apporto lavorativo proprio e dei componenti del nucleo familiare, anche in deroga alla previsione dell'articolo 58 comma 2, del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 16 - Entrata in vigore

Le disposizioni del presente regolamento *(nel testo così modificato)* **si applicano a decorrere dall'1 gennaio 2007.**
