

Comune di Sardara

Provincia del Medio Campidano



REGOLAMENTO

per l'APPLICAZIONE

dell'IMPOSTA COMUNALE

sugli IMMOBILI

Approvato con Delibera C.C. n. 77 del 30.11.1998;

Integrato con Delibera C.C. n. 13 del 22.03.1999;

Modificato con Delibera C.C. n. 53 del 20.12.1999;

Modificato con Delibera C.C. n. 47 del 24.10.2000;

Integrato con Delibera C.C. n. 55 del 30.11.2000;

Integrato con Delibera C.C. n. 67 del 28.12.2001;

Modificato con Delibera C.C. n. 13 del 11.04.2006;

Modificato con Delibera C.C. n. 16d del 02/04/2007.

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Art. 2 - Definizione di fabbricati ed aree

Art. 3 - Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta

TITOLO II

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 4 - Abitazione principale

Art. 5 - Aree edificabili e altri fabbricati

Art. 6 - Valore delle aree edificabili

Art. 6/Bis - Valore dei fabbricati

Art. 7 - Riduzioni d'imposta

Art. 8 - Esenzioni

TITOLO III

DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

Art. 9 - Denunce e comunicazioni

Art. 10 - Versamenti

Art. 11 - Versamenti diretti

Art. 12 - Accertamenti

Art. 13 - Interessi di mora

Art. 14 - Riscossione coattiva

Art. 15 - Rimborsi

Art. 16 - Contenzioso

Art. 16-bis - Potenziamento Ufficio Tributi

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 17 - Norme di rinvio

Art. 18 - Entrata in vigore

Art. 19 - Norme finali

Art. 20 - Norme transitorie

TITOLO I

Art. 1

Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di SARDARA, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, e da ogni altra disposizione normativa.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni generali previste dalle vigenti leggi per l'applicazione dell'imposta I.C.I. e relative attività di accertamento, riscossione, sanzioni, contenzioso.

Art. 2

Definizione di fabbricati ed aree

Gli immobili soggetti ad imposta ai sensi dell'art. 1 del D. Lgs. 504/1997 sono così definiti:

- **fabbricato:** l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella di pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- **area fabbricabile:** l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. L'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.

Sono tuttavia considerati terreni agricoli quelli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, se si verificano le seguenti condizioni:

la condizione del soggetto passivo quale coltivatore diretto o imprenditore agricolo deve essere confermata dall'iscrizione negli appositi elenchi comunali dei coltivatori diretti, mezzadri e coloni ed appartenenti ai rispettivi nuclei familiari, previsti dall'art. 1 della legge 9-1-1963, n. 9, con obbligo di assicurazioni per invalidità, vecchiaia e malattia;

il lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte del soggetto passivo e dei componenti il nucleo familiare deve fornire un reddito superiore al .50 % del reddito complessivo imponibile IRPEF determinato per l'anno precedente;

- **terreno agricolo:** il terreno adibito alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ed attività connesse.

Art. 3

Determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta

Le aliquote e detrazioni d'imposta sono approvate annualmente dal Consiglio Comunale con deliberazione adottata contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento.

TITOLO II

AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 4

Abitazione principale

Oltre alla definizione di abitazione principale così come stabilita dal D. Lgs. N. 504/92 e successive modifiche ed aggiunte, si considera abitazione principale quella concessa in uso gratuito dal proprietario ai suoi familiari legittimi: figli, genitori, fratelli.

Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale, il Comune di Sardara applica la detrazione d'imposta determinata in misura fissa dalla legge (L. 200.000), essa si applica sull'imposta dovuta per l'abitazione principale, fino a concorrenza del suo ammontare; se l'abitazione è utilizzata da più soggetti la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione della quota di utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.

La detrazione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.

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 titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di 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 4, si intende per pertinenza il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale ovvero ad una distanza non superiore a 100 metri.

Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo del 30 dicembre 1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo. Resta, altresì, fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, con la 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.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

Gli immobili adibiti ad abitazione principale costituiti da due unità immobiliari distinte catastalmente ma formanti una unica abitazione perchè collegati da scala interna facente parte integrante della struttura della casa, possono, previa autocertificazione ai sensi della Legge n. 15/68, soggetta ad accertamento dell' Ufficio di Polizia Urbana, effettuare il versamento dell' ICI usufruendo per tutto l' immobile dell' aliquota per la abitazione principale nonchè della detrazione nei modi stabiliti dalla normativa vigente.

Si considera direttamente adibita ad abitazione principale, l' unità immobiliare posseduta 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 la stessa non risulti locata.

Art. 5

Aree edificabili e altri fabbricati

Nel caso in cui all' UTE risulti una rendita catastale per un fabbricato ultimato, ma realmente esiste solo l' area edificabile, previa presentazione da parte del contribuente di autocertificazione, che identifica la situazione reale, ai sensi della Legge 4.1.1968, n. 15, si considera il valore dell' area come disciplinato dal comma 5 dell' art. 5 del D. Lgs. 30.12.1992, n. 504; Tale disposizione si estende anche agli anni pregressi.

Allo stesso modo dicasi per i fabbricati composti da uno o più appartamenti accatastati erroneamente in sede di progettazione come finiti e realmente ancora in costruzione o quando solo alcuni di essi sono stati terminati mentre altri sono ancora in costruzione, in tal caso, per gli appartamenti ancora in costruzione si applica il disposto del comma 6 dell' art. 5 del D. Lgs. 504/92 succitato, in base al valore millesimale;

Art. 6

Valore delle aree edificabili

La Giunta con propria deliberazione determina per zone omogenee e per un periodo non superiore allo anno, il valore venale delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento del comune.

Art. 6/Bis

Valore dei fabbricati

In deroga all' art. 5 comma 2 del Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992, n. 504, in caso di riclassamento di rendita effettiva a seguito istanza dell' interessato all' Ufficio del Territorio o alla Commissione Tributaria adita, la rendita riclassata è efficace e retroattiva.

Art. 7

Riduzioni d'imposta

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. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Il fabbricato può essere costituito da una o più unità immobiliari (unità immobiliari individuate secondo le vigenti procedure di accatastamento), anche con diversa destinazione d'uso, ove risulti inagibile o inabitabile l'intero fabbricato o le singole unità immobiliari.

In quest'ultimo caso le riduzioni d'imposta dovranno essere applicate alle sole unità immobiliari inagibili o inabitabili e non all'intero edificio.

Si intendono tali i fabbricati o le unità immobiliari con le sottodescritte caratteristiche:

Immobili che necessitino di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed ai sensi delle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale e che, nel contempo, risultino diroccati, pericolanti e fatiscenti.

A titolo esemplificativo, si possono ritenere tali se ricorrono le seguenti condizioni:

strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;

strutture verticali (muri perimetrali o di confine) con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;

edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone;

edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per il quale erano destinati, quali la vetustà della costruzione accompagnata dalla mancanza delle parti ornamentali e di finitura del fabbricato (mancanza di infissi, di allaccio alle opere di urbanizzazione primaria, etc.);

L'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:

mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario;

da parte del contribuente con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4-1-1968, n. 15.

Il Comune si riserva comunque di verificare la veridicità della dichiarazione presentata dal contribuente ai sensi del precedente comma, mediante l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero mediante tecnici liberi professionisti all'uopo incaricati.

Art. 8

Esenzioni

Nell' art. 7, comma 1, lett. i) del D. Lgs. N. 504 del 30-12-1992, concernente le esenzioni dall' imposta comunale sugli immobili per gli enti non commerciali, 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".

TITOLO III

DENUNCE, ACCERTAMENTO, CONTROLLI

Art. 9

Denunce e comunicazioni

Fermo restando che per l'anno 1999 è stata introdotta la comunicazione con conseguente sanzione per omissione da L. 200.000 a L. 1.000.000;

Si dispone, la soppressione dell'obbligo della comunicazione e la reintroduzione dell'obbligo di presentazione della denuncia di variazione a norma del comma 4 dell'art. 10 del D. Lgs. N. 504/92.

Art. 10

Versamenti

L'imposta è di norma versata autonomamente da ogni soggetto passivo; si considerano tuttavia regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri, qualora sia stata presentata dichiarazione o comunicazione congiunta, purché il versamento corrisponda all'intera proprietà dell'immobile condiviso;

Non sono dovuti i versamenti spontanei in autotassazione di importo inferiore a Euro 2,00;

Art. 11

I versamenti dell' imposta comunale sugli immobili, sono effettuati su conto corrente postale intestato alla tesoreria del Comune e, in alternativa su modello F24.

I contribuenti possono compensare tramite modello F24, le somme a credito per tributi erariali, contributi e premi, con quelle dovute al comune a titolo di ICI; E' vietata la compensazione di crediti ICI con debiti ICI;

Art. 12

Accertamenti

1. Gli enti locali, procedono alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. Gli avvisi devono contenere, altresì, l'indicazione dell'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni complete in merito all'atto notificato, del responsabile del procedimento, dell'organo o dell'autorità amministrativa presso i quali è possibile promuovere un riesame anche nel merito dell'atto in sede di autotutela, delle modalità, del termine e dell'organo giurisdizionale cui è possibile ricorrere, nonché il termine di sessanta giorni entro cui effettuare il relativo pagamento. Gli avvisi sono sottoscritti dal funzionario designato dall'ente locale per la gestione del tributo;
- 1-bis. In considerazione delle attività di istruttoria e di controllo che l'ufficio comunale deve effettuare per pervenire alla riscossione dell' ICI, l'importo minimo al di sotto del quale non si fa luogo ad accertamento e non si effettuano rimborsi è stabilito in Euro 10,00”;
2. Si applica, in quanto compatibile, l'istituto dell'accertamento con adesione, sulla base dei criteri stabiliti dal regolamento comunale approvato con delibera C.C. n. 37 del 13.07.1998.

Art. 13

Interessi di mora

La misura annua degli interessi relativi alle riscossioni e ai rimborsi è pari a quella del tasso di interesse legale vigente. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili;

Art. 14

Riscossione coattiva

Nel caso di riscossione coattiva il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo;

Art. 15

Rimborsi

Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

È comunque riconosciuto il diritto al rimborso, anche oltre il citato termine e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia erroneamente stata versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso; devono in tal caso essere possibili le azioni di accertamento e recupero da parte del Comune soggetto attivo del tributo.

Art. 16

Contenzioso

Contro l'avviso di accertamento e di liquidazione, il ruolo, la cartella di pagamento, l'avviso di mora, il provvedimento di irrogazione di sanzioni, il diniego di rimborso, può essere proposto ricorso alla Commissione Tributaria competente per territorio, entro 60 giorni dalla data di notificazione dell'atto impugnato, secondo le disposizioni del D. Lgs. 31-12-1992, n. 546.

Art. 16-bis

Potenziamento Ufficio Tributi

Ai fini del potenziamento dell'Ufficio tributi del Comune, ai sensi dell'art. 3 comma 57 della Legge 23 Dicembre 1996, n. 662, si attribuisce una percentuale del gettito complessivo dell'imposta comunale sugli immobili, quale compenso incentivante, al personale addetto. La misura di tale percentuale è stabilita da apposita delibera della Giunta Comunale;

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 17

Norme di rinvio

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo 31-12-1992, n. 504, e successive modificazioni, ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

Art. 18

Entrata in vigore

le presenti modifiche e integrazioni entrano in vigore dal 1° gennaio 2007;

Art. 19

Norme finali

Le norme di cui al presente regolamento si applicano per gli immobili per i quali questo comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992.

Art. 20

Norme transitorie

La comunicazione di acquisto, cessazione o comunque modificazione della soggettività passiva, così come introdotta per l'

anno 1999 e soppressa con il modificato art. 7, per quanto riguarda le variazioni intervenute nell'anno 1999, deve essere presentata comunque entro il termine del 30 giugno 2000.

A seguito della soppressione, con il precedente art. 7, dell'obbligo della comunicazione, la dichiarazione di variazione art. 10 c. 4 D.Lgs. 504/92, sarà presentata a partire dalle variazioni intervenute nell' anno 2000.