



COMUNE DI SAN COSTANZO

Provincia di Pesaro e Urbino

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

IL PRESENTE REGOLAMENTO E' ENTRATO IN VIGORE DALL' 1-01-2007

- Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 23-1-2007, esecutiva ai sensi e per gli effetti di legge,
- Pubblicato per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune di San Costanzo dal 10-2-2007 al 25-2-2007
- Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 3-2-2009, esecutiva ai sensi e per gli effetti di legge,
- Pubblicato per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune di San Costanzo dal 25-2-2009 al 12-3-2009

Dalla Residenza Municipale, li 13-03-2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Claudia Conti)

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Art. 1 - FINALITA'

1. Il presente regolamento, adottato in attuazione degli artt. 52 e 59 del d.lgs.15/12/1997 n. 446, integra le disposizioni contenute nel d.lgs. 30/12/1992 n. 504 e successive modificazioni per l'applicazione in questo Comune dell'imposta comunale sugli immobili al fine di assicurarne la gestione secondo principi di efficienza, economicità , funzionalità e trasparenza.

Art. 2 -TERRENI CONSIDERATI NON FABBRICABILI

1. 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 imprenditori agricoli a titolo principale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento del bestiame.

2. Agli effetti dell'applicazione dell'art. 9 del d.lgs. 30/12/1992 n. 504, si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi previsti dall'articolo 11 della legge 9/1/1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità , vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo.

3. La tassazione quale terreno agricolo delle aree di cui al comma 1 é concessa, previa domanda, a condizione che:

- a. il contribuente non abbia eseguito opere di urbanizzazione o, comunque, lavori di adattamento del terreno finalizzati alla successiva edificazione;
- b. il contribuente non abbia fatto specifica richiesta per ottenere l'adozione dello strumento urbanistico che ha reso edificabile l'area.

4. La domanda deve essere presentata, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si é verificata la fattispecie impositiva, al funzionario responsabile della gestione del tributo.

5. La domanda, che ha effetto anche per gli anni successivi fino a quando ne ricorrono le condizioni, é redatta in carta semplice e deve contenere, a pena di nullità tutti i seguenti elementi:

- a. l'indicazione delle generalità , della residenza o domicilio legale e del codice fiscale ovvero della partita IVA del richiedente;
- b. l'ubicazione del terreno e la indicazione della partita catastale, del foglio, della particella e del subalterno;
- c. la dichiarazione che ricorrono le condizioni previste dall'articolo 2, 1[^] comma, lettera b), 2[^] periodo del decreto legislativo 30/12/1992, n. 504;

- d. la sottoscrizione dell'impegno a fornire tutti i documenti ed i dati che si riterranno necessari all'istruttoria dell'atto;
- e. l'autocertificazione attestante il sussistere delle condizioni di cui al punto a) del comma 3.

Art. 3 - ESENZIONE PER FABBRICATI DI ENTI NON COMMERCIALI

1. L'esenzione dall'imposta prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i) del d.lgs. 30/12/1992 n. 504 si applica ai soli fabbricati utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lett. c) del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il D.P.R. 22/12/1986 n. 917 e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lett. a) della legge 20/5/1985 n. 222, a condizione che i fabbricati stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti a titolo di proprietà, di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dall'ente non commerciale utilizzatore.

Art. 4 - PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili si considera parte integrante dell'abitazione principale la sua pertinenza, anche se distintamente iscritta in catasto.
2. Ai fini di cui al comma 1 per pertinenza si intende il box o posto auto, la soffitta o la cantina classificate o classificabili in categoria C/2 - C/6 - C/7, che risulti ubicata nello stesso o in un diverso complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale, purché risulti esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
3. In presenza di più pertinenze asservite alla medesima abitazione le agevolazioni si applicano comunque soltanto su una sola.
4. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o il 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.
5. Ad ogni altro effetto stabilito nel d.lgs. 30/12/1992 n. 504, ivi compresa la determinazione del proprio valore secondo i criteri previsti dallo stesso decreto, resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate.
6. La detrazione d'imposta spetta soltanto per l'abitazione principale. Per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1, si traduce nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per la pertinenza la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

Art. 5 - ABITAZIONI CONCESSE A PARENTI IN USO GRATUITO

(Articolo abrogato con deliberazione consiliare n. 7 del 3-02-2009, esecutiva)

Art. 6 - AREE DIVENUTE INEDIFICABILI - RIMBORSO DELL'IMPOSTA

1. Per le aree divenute inedificabili il rimborso spetta limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per il periodo di tempo decorrente dall'entrata in vigore di un qualsiasi vincolo normativo che, fermo restando la previsione di utilizzabilità dell'area a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, non consenta di fatto l'edificazione; detto periodo di tempo non è, comunque, eccedente cinque anni.
2. Il rimborso di cui al comma 1 spetta a condizione che:
 - a) la domanda di rimborso venga presentata, a pena di decadenza, entro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo definitivo di inedificabilità;
 - b) non siano state rilasciate concessione e/o autorizzazioni edilizie per l'esecuzione di interventi di qualunque natura sulle aree interessate;
 - c) le varianti agli strumenti urbanistici generali ed attuativi, che istituiscono il predetto vincolo definitivo di inedificabilità, abbiano ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti.

Art. 7 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

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. 30/12/1992 n. 504, non si fa luogo ad accertamento di maggiore valore nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con apposita delibera di Giunta da adottarsi entro il 30 aprile, e da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune per i successivi 30 giorni.
2. La delibera di cui al comma precedente può essere modificata annualmente. In mancanza si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.
3. Il valore delle aree deve essere proposto alla Giunta da apposita Commissione coordinata dal Responsabile del Settore Finanziario e composta dai Responsabili dei Servizi "Urbanistica", "Lavori Pubblici", "Tributi".
4. Il valore delle aree viene definito tenuto conto dei seguenti elementi:
 - a) valore definitivamente accertato per aree simili dall'Ufficio del Registro ovvero dalla valutazione attribuita dall'Ufficio Tecnico Erariale, secondo le modalità previste dal primo periodo dell'ultimo comma dell'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26/4/1986, n. 131;
 - b) valore attribuibile all'area sulla base di informazioni assunte dal mercato immobiliare e sulla base delle eventuali alienazioni effettuate dal Comune.

Art. 8 - AGEVOLAZIONI

1. La detrazione di cui all'art. 8, comma 3, del d.lgs. 30/12/1992 n. 504 si applica all'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa unità immobiliare non risulti locata.
2. Ai soggetti passivi d'imposta intestatari di un'unica unità immobiliare di categoria non superiore ad A/4, adibita ad abitazione principale, a condizione che la media del reddito del nucleo familiare occupante sia uguale o inferiore a quello della pensione minima INPS, si applica l'aliquota minima di cui all'art. 6, comma 2, del D.Lgs

30/12/1992 n. 504 pari al 4 per mille, agli stessi spetta la detrazione fissata per l'abitazione principale.

3. A favore di proprietari che eseguano opere, nei centri storici, volte al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico per tutto il periodo dell'intervento si applica la stessa aliquota del precedente comma 2.

4. Agli immobili di proprietà dell'E.R.A.P. si applica la stessa aliquota deliberata per l'abitazione principale, agli stessi non spetta alcuna detrazione.

Art. 9 - RIDUZIONI PER I FABBRICATI DIVENUTI INAGIBILI E INEDIFICABILI

1. Al fine di usufruire della riduzione del 50% di cui all'art. 8 c. 1 del D.Lgs. 504/92, i soggetti tenuti alla presentazione della dichiarazione di cui all'art. 10 comma 4 del D.Lgs. 504/92 riferita ai fabbricati divenuti inagibili o inabitabili e di fatto inutilizzati, devono allegare idonea documentazione attestante l'inagibilità o inabitabilità, non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria; su richiesta del contribuente, l'inagibilità o inabitabilità può essere accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del richiedente; in alternativa il contribuente ha facoltà di allegare dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 445/2000, che deve contenere:

- a) se trattasi di persona fisica, l'indicazione delle generalità, della residenza o domicilio legale e del codice fiscale ovvero della partita IVA del richiedente;
- b) se trattasi di persona giuridica, l'indicazione della ragione sociale e del tipo di società, della sede legale, del codice fiscale e della partita IVA, delle generalità e della residenza o domicilio del rappresentante legale con la specifica indicazione della carica di questi;
- c) l'ubicazione e l'individuazione catastale del fabbricato;
- d) la specifica dichiarazione di inabitabilità od inagibilità;
- e) la sottoscrizione dell'impegno a fornire tutti i documenti ed i dati che si riterranno necessari all'istruttoria dell'atto.

2. Il contribuente comunica al funzionario responsabile della gestione del tributo, entro trenta giorni dal verificarsi delle condizioni, anche con raccomandata semplice, la data di ultimazione dei lavori di ricostruzione ovvero, se antecedente, la data dalla quale l'immobile è comunque utilizzato. Il Comune può effettuare accertamenti d'ufficio per verificare la veridicità di quanto dichiarato dal contribuente."

3. La riduzione prevista ha termine con la cessazione dell'inagibilità o inabitabilità, da dichiararsi ai sensi dell'art. 10 comma 4 del D. Lgs. 504/92; tale cessazione avviene comunque con l'inizio dei lavori di risanamento edilizio.

Art. 10 - VERSAMENTI E DICHIARAZIONI

1. Ai fini degli obblighi di versamento previsti nel d.lgs. 30/12/1992 n. 504 si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri soggetti obbligati; pertanto, laddove il versamento sia unitariamente eseguito, si considera effettuato da ciascun contribuente proporzionalmente alla propria quota di possesso.

2. I soggetti obbligati al versamento dell'imposta possono eseguire i versamenti sia in autotassazione che a seguito di accertamento tramite:

- a. concessionario della riscossione;
- b. c/c postale intestato alla tesoreria comunale;

c. versamento diretto alla tesoreria comunale.

3. Le dichiarazioni dei soggetti passivi di imposta relative agli immobili posseduti di cui all'art. 10 comma 4 del D.Lgs. 504/92, sono ritenute tempestivamente presentate entro il 31 ottobre dell'anno successivo a quello in cui il possesso ha avuto inizio e/o sono intervenute modificazioni; per le società di capitali e per gli enti, il cui esercizio non coincide con l'anno solare i termini sono quelli indicati nell'art. 10 comma 4 del D.Lgs. 504/92.

Art. 11 - RISCOSSIONE COATTIVA

1. Le somme liquidate dal comune per l'imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro il termine di 90 giorni dalla notifica dell'avviso di liquidazione o di accertamento sono rimosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente mediante ruolo secondo le disposizioni di cui al D.P.R. 28 gennaio 1988, n. 43, e successive modificazioni. In alternativa, il Funzionario Responsabile dell'imposta, valutate le esigenze del servizio ed al fine di tendere all'efficacia e all'efficienza del servizio stesso, potrà prevedere la riscossione coattiva dell'imposta in proprio, con la procedura prevista dal R.D. n.639 del 14/4/1910.

2. Nel caso di avvisi di liquidazione o di accertamento riguardanti più anni d'imposta, qualora la somma complessiva, comprensiva di sanzioni ed interessi, dovuta da soggetti titolari di pensione sociale sia superiore a 516 euro su richiesta del contribuente, può essere rateizzata in quattro rate trimestrali, con l'applicazione degli interessi calcolati al tasso legale vigente. Per i soggetti, non titolari di pensione sociale, qualora la suddetta somma complessiva sia superiore a 1.032 euro su richiesta del contribuente si potrà procedere alla rateizzazione dell'importo dovuto in due rate trimestrali, sempre con applicazione degli interessi calcolati al tasso legale vigente.

Art. 12 - VIOLAZIONI E SANZIONI

- Per omesso e tardivo pagamento dell'imposta entro i termini previsti è dovuta una sanzione pari al 30% dell'imposta non versata.
- Per omessa o tardiva dichiarazione è prevista una sanzione dal 100 al 200% dell'imposta.
- In caso di tardiva presentazione, entro i 30 giorni, è prevista una sanzione pari al 12, 50% dell'imposta.
- Per dichiarazione infedele è prevista una sanzione dal 50 al 100% dell'imposta.

Ravvedimento : Consente di regolarizzare la violazione sia sostanziali sia formali, con applicazione di sanzioni ridotte, a condizione che l'adempimento omesso o irregolare sia regolarizzato entro determinati termini

Tipo di violazione:

- Omesso versamento del tributo, se viene regolarizzato entro 30 giorni dalla data in cui è stata commessa è dovuta una sanzione pari ad 1/8 del minimo della sanzione con l'imposta e gli interessi; se viene regolarizzato entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso della quale è stata commessa la violazione la sanzione è pari ad 1/5 del minimo della sanzione con l'imposta e gli interessi.
- Omessa presentazione della dichiarazione, se viene regolarizzata entro 90 giorni dal termine di presentazione previsto, la sanzione dovuta è pari dal 1/8 del minimo della sanzione.

- Errori ed omissioni formali (non incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo), se vengono regolarizzate entro tre mesi dall' omissione o dall' errore non è prevista nessuna sanzione; se la regolarizzazione avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione è dovuta una sanzione pari ad 1/5 del minimo della sanzione.
- Errori ed omissioni sostanziali (sono quelli che incidono sulla determinazione o pagamento del tributo) , se la regolarizzazione avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all' anno nel corso del quale è stata commessa la violazione , è dovuta una sanzione pari ad 1/5 del minimo della sanzione con l' imposta (se dovuta) e gli interessi (se dovuta l' imposta).

Modalità di pagamento delle somme dovute.

Il tributo la sanzione e gli interessi, se dovuti devono essere versati con il modulo approvato con DM 12/05/93 o analogo approvato dal Comune, utilizzabile sia per il versamento al concessionario della riscossione che alla posta. Il pagamento può avvenire tramite bollettino di c.c. postale intestato: alla tesoreria del Comune o al concessionario

Art. 13 - RIMBORSI/RECUPERI

1. Non si fa luogo a rimborso o recupero se l'imposta da rimborsare o recuperare non supera Euro 10,50.

Art. 14 - POTENZIAMENTO DELL'UFFICIO TRIBUTI

1. In relazione a quanto consentito dall'art. 3, comma 57, della legge 23/12/1996 n. 662 ed alla lett. p) del comma 1 dell'art. 59 del d.lgs. 15/12/1997 n. 446, una percentuale del gettito dell'imposta comunale sugli immobili é destinata all'attribuzione di compensi incentivanti al personale dell'Ufficio Tributi.

2. La Giunta Municipale determina, annualmente, una percentuale del 5 per cento da conteggiare sui proventi riscossi nell'esercizio precedente a seguito di attività di accertamento.

3. L'importo determinato é destinato all'attribuzione di compensi incentivanti al personale dell'Ufficio, con i criteri e le modalità stabilite in sede di contrattazione decentrata.

4. Il compenso individuale non potrà in ogni caso superare il limite di un terzo dello stipendio annuo tabellare in godimento.

Art. 15 - RINVIO

1. Per quanto non specificatamente ed espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alle norme legislative inerenti all'imposta comunale sugli immobili.

2. Si intendono recepite ed integralmente acquisite al presente regolamento tutte le successive modificazioni ed integrazioni della normativa regolanti la specifica materia.

Art. 16 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entrerà in vigore il 1° gennaio 2007.
2. Divenuta esecutiva la deliberazione consiliare di adozione, il regolamento:
 - è ripubblicato per 15 giorni all'albo pretorio;
 - è inviato, con la delibera, al Ministero delle Finanze, entro trenta giorni dalla data di esecutività mediante raccomandata A/R ai fini dell'art. 52, secondo comma, del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, insieme alla richiesta di pubblicazione dell'avviso nella Gazzetta Ufficiale.