

Allegato alla deliberazione del C.C. n. 10 del 15.03.2007



COMUNE di BUSACHI

Provincia di Oristano

Piazza Italia, 1

Tel. 0783 62010 - 62274 - Fax 0783 62433 - P. IVA 00541880951

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI)

approvato con delibera del consiglio Comunale n. del --.03.2007

ART.1 FINALITA'

1. Il presente Regolamento è adottato per disciplinare l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili ed ha lo scopo di:

- a - ridurre gli adempimenti in capo ai cittadini;
- b - semplificare e razionalizzare i procedimenti di accertamento;
- c - potenziare la capacità di controllo e di verifica della platea contributiva;
- d - definire i criteri di stima per l'accertamento del valore delle aree fabbricabili;
- e - indicare i procedimenti per una corretta, efficace, efficiente ed economica gestione del tributo.

Art. 2 PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

1. Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Art. 3 ESENZIONI

1. Sono esenti dall'imposta i seguenti immobili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:

a - gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche di cui all'articolo 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

b - gli immobili di cui il comune è proprietario, ovvero titolare dei diritti di usufrutto, di uso, di abitazione o di enfiteusi sugli stessi, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio;

c - i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1a E/9;

d - i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le destinazioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione e loro pertinenze;

e - gli immobili posseduti ed utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c, del Testo Unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a, della Legge 20 maggio 1985 n. 222 che non abbiano esclusivamente natura commerciale, art. 39 comma 2 bis Legge n. 248 del 4 agosto 2006;

f - i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina individuati ai sensi dell'art. 15 della legge 984/77.

Art. 4 DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELLE DETRAZIONI D'IMPOSTA

1. Le aliquote e le detrazioni d'imposta sono approvate dall'organo comunale competente che delibera le aliquote e le detrazioni ICI entro la data fissata dalle norme statali per l'approvazione del bilancio di previsione e anche se deliberate successivamente all'inizio dell'esercizio hanno effetto dal primo gennaio dell'anno di riferimento.

2. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le aliquote si intendono prorogate di anno in anno come previsto dal comma 169 della legge 296 del 27/12/2006;

3. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente.

Art. 5 - BASE IMPONIBILE

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è il valore costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori:

34	per la categoria c/1
50	per il gruppo D e la categoria a/10
100	per i gruppi A, B, C, escluso il gruppo catastale C/1 – A/10.

2. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (posseduti da imprese) non iscritti in catasto ed individuati al 3° comma dell'art. 5 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la base imponibile è determinata dal valore costituito dall'importo, al lordo, delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, aggiornato con i coefficienti indicati ai sensi del medesimo art. 5 del D. Lgs. N. 504/92.

3. Per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, determinato secondo i criteri del successivo art. 16.

Dal 1/1/1997 per gli immobili delle categorie A – B - C la rendita catastale deve essere rivalutata del 5% , come previsto dall'art. 3 comma 48 della Legge 662/96.

Art. 6 SOGGETTO ATTIVO

1. Il soggetto attivo dell'imposta è il Comune in cui insiste, interamente o prevalentemente, la superficie dell'immobile oggetto di imposizione.

2. La prevalenza viene intesa per una quota parte non inferiore al 50 % della superficie dell'immobile.

Art. 7 SOGGETTI PASSIVI

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, di uso, di abitazione, di enfiteusi o di 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, così come definito dall'art. 3 del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario.

3. Per i 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 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria. Il locatore o il locatario possono esprimere la procedura di cui al regolamento adottato con il decreto del ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali, ed estensione della procedura prevista nel 3° periodo del comma 1 dell'art. 11, in mancanza di rendita proposta il valore determinata sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

Dall'1-1-2001, nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo dell'imposta è il concessionario.

Art. 8 DEFINIZIONE DI FABBRICATO

1. Fabbricato è quella unità immobiliare che è iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con la attribuzione di autonoma e distinta rendita, ovvero quella unità immobiliare che secondo la legge catastale deve essere iscritta al catasto per ottenere l'attribuzione della rendita catastale.
2. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, vale a dire quell'area che non avrebbe ragione di esistere in mancanza del fabbricato.
3. Il fabbricato è soggetto all'imposta a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori, certificata ai sensi di legge, ovvero, se antecedente a tale data, dal momento in cui si verifica il suo effettivo utilizzo, rilevato dalla residenza anagrafica.

Art. 9 UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE PRINCIPALE

1. Si intende per abitazione principale:
 - a - L'unità immobiliare di proprietà del soggetto passivo nella quale il medesimo ha residenza anagrafica come previsto dal comma 173 lettera b) della legge 296 del 27/12/2006;
 - b - L'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da soggetto anziano o disabile che ha acquisito la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.
2. Per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale è prevista la seguente agevolazione:
 - detrazione d'imposta, per le abitazioni di cui al comma 1; l'ammontare della detrazione è determinato in misura fissa dalla legge, e si applica sull'imposta dovuta per l'abitazione principale e pertinenze fino a concorrenza del suo ammontare; se l'abitazione è utilizzata da più soggetti la detrazione spetta a ciascuno di essi in ragione al periodo di utilizzo, indipendentemente dalla quota di possesso.
3. Il Comune ha facoltà di aumentare l'importo della detrazione, con la deliberazione annuale prevista dall'art. 5; in alternativa può prevedere una riduzione percentuale dell'imposta dovuta: dette facoltà possono essere esercitate anche limitatamente a situazioni di particolare disagio economico sociale, individuate con la medesima deliberazione.

4. Le agevolazioni sopra descritte sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale permane la destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale

Art. 10 PERTINENZE

1. Si considera parte integrante dell'abitazione principale n. 1 pertinenza, anche distintamente iscritta in catasto. L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento della pertinenza lo sia, anche se in quota parte, dell'abitazione principale nella quale abitualmente dimora, e che la pertinenza sia durevole ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

2. Ai fini del precedente comma, si intende pertinenza il garage o box auto e la cantina, iscritta al catasto con categoria C6 -C7, che è ubicata nello stesso edificio o complesso nel quale è sita l'abitazione principale.

3. Alla pertinenza come sopra individuata si applica la medesima aliquota della abitazione principale.

Art. 11 FABBRICATI RURALI

1. I fabbricati rurali sono quelli previsti dall'art. 9 del D.L. 30/12/1993 n. 557. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:

a - il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso, o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno su cui l'immobile è asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;

b - l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti di cui al punto 1.o da dipendenti esercitanti attività agricola nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato con un numero di giornate lavorative superiori a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento;

c - il terreno su cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario; Qualora sul terreno siano effettuate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra cultura intensiva ovvero il terreno ubicato in comune sia considerato montano ai sensi del art. 1 comma

3 della legge 31/1/1994 n. 97 il suddetto limite viene ridotto a 3000 metri quadrati; 4. il volume di affari derivanti da attività agricola del soggetto che conduce il terreno deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo determinato senza confluire in esso trattamenti pensionistici corrisposti a seguito attività agricola.

Non possono essere considerati rurali i fabbricati ad uso abitativo che hanno:
- le caratteristiche di unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale A1 e A 8 - le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 agosto 1969

Art. 12 RIDUZIONI PER I FABBRICATI INAGIBILI ED INABITABILI

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, le cui strutture orizzontali (solai e tetto) e verticali (muri perimetrali) presentano gravi lesioni che possono costituire pericolo e rischio di crollo o per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione. La riduzione è limitata al periodo dell'anno durante il quale sussistono le suddette condizioni e decorre dalla data della richiesta.

2. Le caratteristiche di fatiscenza sopravvenute del fabbricato, non superabili con interventi di manutenzione, per l'applicazione della riduzione è determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale o da un Tecnico abilitato.

3. La sussistenza e la data di inizio delle condizioni di non utilizzo per inagibilità o inabitabilità deve essere denunciata , entro 60 giorni dal verificarsi delle suddette condizioni. Analoga denuncia deve essere fatta entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione ovvero, se antecedente, la data dalla quale l'immobile è comunque utilizzabile.

4. Il proprietario può chiedere che l'inagibilità o l'inabitabilità venga accertata e certificata dal Servizio Tecnico Comunale. Il costo dell'accertamento sarà definito dal Responsabile del Servizio stesso e posto a carico del richiedente

Art. 13 DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE

1. Area fabbricabile è qualsiasi terreno che sia suscettibile di utilizzazione edificatoria, sulla base degli strumenti urbanistici vigenti per l'anno di imposizione, così come specificate dal PUC vigente.

2. Il Responsabile del Servizio tecnico, su richiesta del contribuente, attesta la destinazione urbanistica dell'area sita nel territorio comunale.

3. Le aree fabbricabili si dividono in:

- a) aree inedificate;
- b) aree in corso di edificazione, intendendosi per tali quelle su cui è in corso la costruzione.

Art. 14 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione in relazione alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità fondiario, alla destinazione d'uso, agli oneri per l'eventuale adattamento del terreno per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

2. Il predetto valore viene stabilito dalla Giunta Comunale.

Art. 15 DECORRENZA . AREA FABBRICABILE

1. Per le aree inedificate, già fabbricabili all'anno 1993, l'imposta si applica dal momento di entrata in vigore del D. Lgs. 504/92.

2. Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da varianti al PUC, l'imposta si applica dal 1° gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

3. Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti al PUC, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

Art. 16 COMUNICAZIONE DI VARIAZIONE

1. A decorrere dall'anno 2007, è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini dell'Imposta Comunale sugli immobili, di cui all'art, 10, comma 4, del D.Lvo 504/92. Tuttavia tale obbligo di presentazione della comunicazione rimane in vigore fino alla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali. (articolo 37 comma 53 della legge 223/2006).In attesa di poter fruire dei dati catastali i Contribuenti hanno l'obbligo di comunicare gli acquisti cessazioni e modificazioni di soggettività passiva verificatesi per il periodo di cui trattasi.

2. Resta fermo l'obbligo della presentazione della comunicazione nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell' imposta dipendano da atti per i quali non sono

applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3 bis D.Lvo n. 463/97. - comma 174 legge 296/2006.

3. La comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi se non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta; in tal caso il soggetto interessato è tenuto a denunciare, nelle forme sopra indicate, le modificazioni intervenute, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modificazioni si sono verificate.

4. Per gli immobili oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio.

5. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa la dichiarazione deve essere presentata entro 90 giorni dalla nomina del curatore o commissario liquidatore - comma 173 legge 296/2006

Art. 17 VERSAMENTI

1. L'imposta è dovuta dai soggetti passivi per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma imposizione tributaria.

2. I soggetti indicati nel comma precedente possono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente in unica soluzione entro il termine di scadenza della prima rata, o in due rate secondo le scadenze di legge;

3. I versamenti da eseguire ai fini I.C.I., sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, possono essere effettuati, tramite il Concessionario della riscossione, ovvero con altro mezzo di pagamento consentito dalla legge.

4. Il pagamento dell'I.C.I. dev'essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi di euro ovvero per eccesso se superiore a detto valore - comma 166, legge 296/2006.

5. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo di durata del procedimento ed è prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita. Il versamento dell'imposta deve essere effettuato entro il termine di 3 mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili - comma 173 lettera c) della legge 296 del 27/12/2006.

6. Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti tempestivamente effettuati ad un concessionario diverso da quello competente, nel caso in cui venga data comunicazione dell'errore al funzionario responsabile della gestione del tributo e sia possibile il recupero della somma stessa.

7. I versamenti ICI effettuati da un contitolare anche per conto degli altri possono considerarsi regolarmente effettuati, purché l'ICI relativa all'immobile in questione sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento e purché l'avvenuto versamento sia stato comunicato al Comune

Art. 18 ACCERTAMENTI

1. Il Comune procede 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.

2. Gli avvisi di accertamento e d'ufficio devono essere notificati a pena 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 comma 161, legge 296/2006.

Art. 19 RIMBORSI

1. Ai sensi del comma 164 della legge 296 del 27/12/2006 il contribuente può richiedere al Comune il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il termine di cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.

2. L'Ente provvede a effettuare il rimborso entro 180 gg dalla data di presentazione dell'istanza, (comma 164 legge 296/2006).

Art. 20 ACCERTAMENTO CON ADESIONE

1- L'accertamento dell'ICI può essere definito con adesione del contribuente, secondo i criteri stabiliti dal Decreto Legislativo del 19 giugno 1997 n. 218, come recepito dall'apposito regolamento comunale.

Art. 21 INCENTIVI AL PERSONALE INCARICATO DEL SERVIZIO

1. Al personale addetto all'attività di gestione dell'I.C.I. sono attribuiti, annualmente, compensi incentivanti, da definire con separato atto, in riferimento al maggior gettito definitivamente accertato.

Art. 22 RICORSI

1. 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 esser 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. 23 RISCOSSIONE COATTIVA

1. Come previsto dal comma 173 della legge 296/2006 le somme liquidate dal Comune per l'imposta, sanzioni ed interessi, se non versate entro il termine di 60 giorni dalla notifica dell'avviso di accertamento sono rimosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente mediante ruolo.

2. Il ruolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, pena la decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo. (comma 163 legge 296/2006).

Art. 24 SANZIONI ED INTERESSI

1. Si applicano, in quanto compatibili, a tutte le violazioni al presente regolamento le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 471/472/473 del 18/12/1997 e successive modificazioni.

2. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili. Gli interessi competono al contribuente per le somme ad esso dovute dalla data dell'eseguito versamento. (comma 165 legge 296/2006).

3. Ai sensi dell'art. 1 comma 165 della legge 296 del 27/12/2006 il comune determina di applicare gli interessi, nella stessa misura del tasso legale.

Art. 25 RINVIO

1. Per quanto non specificamente 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. 26 ENTRATA IN VIGORE

1. Nel rispetto dell'art. 52 comma 2 D. Lgs. 446/97 il presente regolamento è approvato con delibera di Consiglio Comunale ed ha effetto, ai sensi dell'art. 53 comma 16 L. 23/12/2000 n. 388, dal 1 gennaio 2007, anche se adottato dopo il 31 dicembre 2006 ma entro i termini di approvazione del bilancio di previsione.

2. Entro 30 giorni dalla data in cui è divenuto definitivo, il regolamento e la relativa delibera consiliare sono trasmessi al Ministero delle Finanze – Direzione centrale per la Fiscalità locale e sono resi pubblici mediante avviso sulla Gazzetta Ufficiale.

Art 27 DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento abroga integralmente il regolamento comunale sull'imposta ICI approvato con delibera Consiliare n. 5 del 15.01.2000.