

COMUNE DI CELENZA SUL TRIGNO

Provincia di Chieti

REGOLAMENTO SULL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

TITOLO I

Immobili soggetti all'imposta

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili nel Comune di Celenza nell'ambito della potestà regolamentare prevista dagli artt. 52 del Decreto Legislativo 15 Dicembre 1997, n° 446, e da ogni altra disposizione normativa. Per quanto non previsto da 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.

Articolo 2 - Presupposto dell'imposta

Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli – così come definiti nei successivi articoli di questo titolo – siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa.

Articolo 3 - Definizione di fabbricato

Per fabbricato si intende l'unità immobile iscritta o che deve essere iscritta nel Catasto Edilizio Urbano.

Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

Articolo 4 - Definizione di area fabbricabile

Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti nel Comune durante il periodo d'imposta. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se l'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente comma.

Sono altresì considerate edificabili:

- le aree con estensione inferiore a quella minima occorrente secondo i regolamenti urbanistici vigenti nel periodo d'imposta, che però – in quanto siano limitrofe ad aree in edificate – si mostrino idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti altri suoli;
- le aree che per caratteristiche di ubicazione, di accessibilità, di sviluppo edilizio già in atto nella zona ed in quelle immediatamente adiacenti, di presenza e di utilizzabilità di collegamenti viari, infrastrutture, servizi pubblici e altre opere a rete, mostrino attitudine all'edificazione, indipendentemente dalla concreta destinazione impressa dal proprietario e dalla loro esclusione dallo strumento urbanistico;

- le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalla demolizione dei fabbricati e quelle, infine, soggetti ad interventi di recupero edilizio a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della Legge 5 Agosto 1972, n° 457.;
- in genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'art. 5 -bis del Decreto Legge 11 Luglio 1992, n°333, agli effetti di espropriazione per pubblica utilità.

Non sono considerate edificabili:

- Le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'articolo 3 del presente regolamento, e quelle che ne costituiscono pertinenze;
- Le aree espressamente assoggettate a vincolo di in edificabilità;
- I terreni sui quali persiste l'utilizzazione agro- silvo - pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura, a condizione che siano posseduti o condotti da persone fisiche esercenti l'attività di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, iscritte negli elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della Legge 9 Gennaio 1963, n° 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. L'iscrizione nei predetti elenchi ha effetto per l'intero periodo d'imposta.

La cancellazione ha effetto a decorrere dal 1° Gennaio dell'anno successivo.

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

Articolo 5 - Definizione di terreno agricolo

Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali, nonché alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

TITOLO II Soggetti dell'Imposta

Articolo 6 - Soggetti passivi

Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 2, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione, enfiteusi, 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.

Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti nel catasto, interamente posseduti da imprese distintamente contabilizzati, il locale assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.

Per gli immobili di proprietà comunale concessi in locazione a privati, siano essi persone fisiche o società, per attività commerciali, professionali e/o artigianali soggetto passivo è il locatario, se non diversamente specificato nel contratto e/o convenzione di successione. La relativa imposta è determinata in base alla categoria catastale attribuibile ai fini dell'utilizzazione per i metri quadri complessivamente concessi.

L'imposta non si applica per gli immobili di cui il Comune è proprietario ovvero titolare dei diritti indicati nel comma 1 del presente articolo, quando la loro superficie insiste interamente e prevalentemente sul suo territorio.

Articolo 7 - Soggetto attivo

1. L'imposta è accertata, liquidata e riscossa dal Comune tramite versamento su apposito c/c postale.

TITOLO III

Base Imponibile

Articolo 8 - Base imponibile

La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui l'articolo 2, come determinato a norma di questo titolo.

Articolo 9 - Base imponibile dei fabbricati iscritti nel catasto

Per i fabbricati iscritti nel catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto vigenti al 1° Gennaio dell'anno di imposizione ed aumenti del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 34 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale C/1 (negozi e botteghe);
- 50 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati) ed in categoria catastale D (immobili a destinazione speciale);
- 100 volte, per tutti gli altri iscritti nelle categorie catastali A (immobili destinazione ordinaria), B (immobili per uso di alloggi collettivi) e C (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti.

Articolo 10 - Base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico

Per immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della Legge 1 giugno 1939, n° 1089 e successive modificazioni ed integrazioni, la base imponibile è 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 è sito il fabbricato, il moltiplicatore di 100 volte.

Articolo 11 - Base imponibile dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, ed applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti annualmente stabiliti con decreto del Ministro delle Finanze. In caso di locazione finanziaria il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con 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 primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale tale rendita è stata annotata negli atti catastali.

In mancanza di rendita proposta, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

Articolo 12 - Base imponibile degli altri fabbricati non iscritti in catasto

Per i fabbricati, diversi da quelli indicati nell'articolo precedente, non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il

applicano le riduzioni, indicati nel comma medesimo, sono ripartiti proporzionalmente ai valori dei singoli terreni e sono rapportati al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte ed alle quote di possesso.

TITOLO IV

Determinazione della Aliquote e dell'Imposta Riduzioni e Detrazioni

Articolo 17 - Determinazione delle aliquote

L'aliquota è stabilita dal Comune, con deliberazione di Giunta da adottare entro la data di approvazione del bilancio di previsione con effetto dall'esercizio per cui è stata deliberata e per i successivi fino a nuova determinazione delle tariffe.

Articolo 17 - Diversificazione tariffaria

Fermo quanto stabilito dall'art. 23, comma 3, del presente regolamento, l'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per Mille, né superiore al 7 per Mille e può essere diversificata entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle abitazioni o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati; l'aliquota può essere agevolata in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopo di lucro.

La facoltà di cui al comma precedente può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico – sociale, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.

Il Comune può deliberare una aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per Mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per quelle locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato. L'aliquota può essere stabilita dal Comune nella misura del 4 per Mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili.

La Deliberazione è pubblicata per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Articolo 19 - Determinazione dell'imposta

L'imposta è determinata applicando alla base imponibile le aliquote vigenti nel Comune nel periodo d'imposta.

Articolo 20 - Riduzione per i fabbricati

L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

L'inagibilità, l'inabitabilità e/o la non utilizzazione è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

In alternativa il contribuente ha facoltà di provare l'inagibilità, l'inabitabilità e/o la non utilizzazione con dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà ai sensi della Legge 4 Gennaio, n° 15.

Articolo 21 - Nozione di abitazione principale

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente, in conformità alle risultanze anagrafiche.

Articolo 22 - Unità Immobiliari equiparate all'abitazione principale

Sono equiparate alle abitazioni principali:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le case Popolari.

Articolo 23 - Detrazione per l'abitazione principale

Dalla imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, lire 200.000 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione: se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Con la deliberazione di cui all'articolo 18 del presente regolamento, la detrazione di cui al comma precedente può essere elevata fino a lire 500.000, nel rispetto degli equilibri di bilancio.

L'importo della detrazione può essere elevato anche oltre 500.000 lire, e fino alla concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo.

In tal caso, tuttavia,, l'aliquota per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente non può essere deliberata in misura superiore a quella ordinaria.

La facoltà di aumentare le detrazioni a norma dei precedenti commi 2 e 3 può essere esercitata anche limitatamente a determinate categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico –sociale, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.

TITOLO V Norme Finali

Articolo 24 - Comunicazione delle variazioni concernenti la soggettività passiva

Entro il 31 Dicembre i contribuenti devono comunicare al Comune le variazioni nella titolarità dei diritti reali relativi agli immobili soggetti al tributo, e le cause che hanno determinato il diritto ad un'esenzione ovvero quelle che lo hanno fatto cessare. L'unità immobiliare deve essere identificata attraverso i suoi dati catastali ovvero, in mancanza di detti dati e se si tratta di unità immobiliare urbana, attraverso l'indirizzo, il numero civico, il piano, la scala e l'interno.

È in facoltà della Giunta di approvare, su proposta del Funzionamento Responsabile all'applicazione del tributo, il modello per la comunicazione di cui il comma precedente, ma sono valide anche le comunicazioni redatte senza l'impiego del modello, sempre che contengano tutti i dati necessari.

Le comunicazioni devono essere sottoscritte dal soggetto passivo e possono essere spedite per lettera raccomandata senza ricevuta di ritorno, ovvero senza presentare al Comune che è tenuto a rilasciare ricevuta. In caso di mancata sottoscrizione della comunicazione e/o in mancanza dei dati necessari all'identificazione dell'immobile, il Comune invita l'interessato a regolarizzarla, assegnandogli un termine non inferiore ai quindici giorni. Se l'interessato non la regolarizza nel termine assegnatogli, la comunicazione è considerata nulla a tutti gli effetti.

Il funzionamento responsabile dell'applicazione del tributo ricorda alla cittadinanza l'esecuzione dell'adempimento previsto da questo articolo con manifesti da far affiggere almeno quindici giorni prima o con altre forme di informazione.

Articolo 25 - Immobili appartenenti a più soggetti passivi

Nel caso di con titolarità, su un medesimo immobile, dei diritti reali da parte di più soggetti, la comunicazione fatta da uno dei contitolari libera ogni altro, a condizione che questi ultimi siano menzionati nella comunicazione.

Per gli immobili indicati nell'articolo 1117, n° 2) del Codice Civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministrazione del condominio.

Articolo 27 - Riscossione coattiva

Le somme liquidate dal comune per imposta, sanzioni e interessi, se non versate, con le modalità e nei termini indicati nell'avviso di liquidazione o dall'avviso di accertamento, sono riscosse, salvo che sia stato emesso provvedimento di sospensione, coattivamente mediante ruolo secondo le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 Gennaio 1988, n° 43, e successivamente modificazioni.

Articolo 28 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il 1° Gennaio 1999.