

# **COMUNE DI ELMAS**

Provincia di Cagliari



## **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELLA IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

## **INDICE**

### **Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 – Ambito di applicazione e scopo del Regolamento**
- Art. 2 – Definizione di fabbricato**
- Art. 3 - Area di pertinenza del fabbricato**
- Art. 4 – Area fabbricabile**
- Art. 5 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili**
- Art. 6 – Qualifica di coltivatore diretto**
- Art. 7 - Fabbricati di interesse storico e artistico**
- Art. 8 – Alloggio non locato e residenza secondaria (o seconda casa)**
- Art. 9 – Fabbricato parzialmente costruito**

### **Titolo II – DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

- Art. 10 – Dichiarazione o denuncia**
- Art. 11 – Attività di controllo**
- Art. 12 – Accertamento**
- Art. 13 – Incentivi per il personale addetto**

### **Titolo III – VERSAMENTI E RIMBORSI**

- Art. 14 – Versamenti e riscossioni**
- Art. 15 – Rimborso per dichiarata inedificabilità di area**

### **Titolo IV – AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

- Art. 16 – Detrazioni e riduzioni**
- Art. 17 – Abitazione Principale**
- Art. 18 – Immobili posseduti dallo Stato e da Enti territoriali**
- Art. 19 – Pertinenze dell'abitazione**
- Art. 20 – Fabbricati inagibili o inabitabili**

### **Titolo V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

- Art. 21 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 dagli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili – I.C.I., di cui al D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le seguenti disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, approvato con deliberazione consiliare n.            del

### **Articolo 2 – Definizione di fabbricato**

1. Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano.
2. 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 comunemente utilizzato.

### **Articolo 3 – Area di pertinenza del fabbricato**

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato ai sensi dell'articolo 2, comma 1 lettera a), del D.Lgs n. 504/1992, 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.

### **Articolo 4 – Area Fabbricabile**

1. Per area fabbricabile si intende l'area che risulti utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune durante il periodo d'imposta. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente comma.
2. 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 altre aree inedificate – 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 vari, 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 e quelle che risultano dalla demolizione di fabbricati e quelle infine, soggette ad interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettera c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, 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 dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

## **Articolo 5 – Determinazione del valore delle aree fabbricabili**

1. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriali di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. 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 di imposta versata a tale titolo.

## **Articolo 6 – Definizione di terreno agricolo. Qualifica di coltivatore diretto**

1. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività diretta 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.
2. A decorrere dall'1/1/1998,, ai fini di quanto disposto dagli articoli 2, comma 1, lett. B), e 9 del D.Lgs n. 504 /1992, alla qualifica di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere confermata dalla iscrizione negli appositi elenchi previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, con assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.
3. Il pensionato, già iscritto negli elenchi suddetti come coltivatore diretto, il quale continua a coltivare il fondo con il lavoro proprio o di persone della sua famiglia, con lui conviventi e dedite in modo prevalente alla stessa attività agricola, conserva la qualifica di coltivatore diretto ai fini richiamati nel comma 1.
4. In ogni caso, la forza lavorativa dei soggetti di cui al comma 2 addetti alla coltivazione del fondo deve essere pari ad almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione, e il reddito ricavato deve essere non inferiore al 50% del complessivo reddito imponibile IRPEF, al netto di quello di pensione, dichiarato per l'anno precedente.

## **Articolo 7 – Fabbricati di interesse storico e artistico**

1. Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, la base imponibile è costituita da 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 8 – Alloggio non locato e residenza secondaria (o seconda casa)**

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, s'intende per "alloggio non locato", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), utilizzabile a fini abitativi, non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto e, al 1 gennaio dell'anno di imposizione, non locata né data in comodato a terzi.
2. Agli stessi fini, s'intende per "residenza secondaria" o "seconda casa", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A (ad eccezione della categoria A/10), arredata ed idonea per essere utilizzata in qualsiasi momento e che il suo possessore (a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o di locazione finanziaria) tiene a propria disposizione per uso

diretto, stagionale o periodico o saltuario, avendo la propria abitazione principale in un'altra unità immobiliare, in possesso o in locazione.

### **Articolo 9 – Fabbricato parzialmente costruito**

1. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

## **TITOLO II : DICHIARAZIONE/DENUNCIA, ACCERTAMENTO E CONTROLLI**

### **Articolo 10 – Dichiarazione o denuncia**

1. I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciare le modificazioni successivamente intervenute, secondo quanto stabilito dall'articolo 10 del decreto legislativo n° 504/1992.
2. La dichiarazione, già presentata con riferimento a periodi di imposta precedenti a quello nel corso del quale entra in vigore il presente regolamento, ha effetto anche per gli anni successivi, qualora non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati, comportanti un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
3. Qualora, invece, si verificano le variazioni di cui al comma 2 e, comunque, ricorra caso di acquisto o cessazione di immobili o modificazione di soggettività passiva relativa agli stessi, il contribuente è tenuto a presentare apposita denuncia.

### **Articolo 11 – Attività di controllo**

1. Per l'attività di controllo di cui all'articolo 9 del regolamento generale delle entrate tributarie, la Giunta comunale, con l'ausilio del funzionario responsabile del tributo, 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 di cui ai commi 2 e 3 del precitato articolo 9 del regolamento generale, la Giunta comunale tiene conto anche degli indicatori di evasione o elusione per le diverse tipologie di immobili.

### **Articolo 12 – Accertamento**

1. Nell'ipotesi di errori formali commessi in sede di dichiarazione, che comunque possano essere sanati o dimostrati alla data odierna per le annualità oggetto degli accertamenti mediante verifiche dell'ufficio tributi, non si procede all'irrogazione di sanzioni. Resta ferma l'applicazione dell'art. 11 del D.Lgs. 504/92 nelle ipotesi di infedeltà, omessa dichiarazione ed omesso o parziale versamento del tributo.
2. Nell'esercizio dell'attività di controllo di cui all'art. 11 del D.Lgs. 504/92, nell'ipotesi di retifica di rendita (deve sempre trattarsi di rendita effettiva) in conseguenza di un errata **attribuzione di zona censuaria** da parte dell'ufficio catastale, non si procede alla liquidazione dell'imposta. Nell'ambito della medesima fattispecie qualora vi sia un'eccedenza di imposta versata, si

procede al rimborso. È a carico del contribuente la produzione della certificazione catastale che attesti la revisione della rendita a seguito di “attribuzione zona censuaria errata”.

3. Quanto disposto dai precedenti commi si applica anche con riferimento all’attività di controllo relativa a periodi d’imposta pregressi.

### **Articolo 13 – Incentivi per il personale addetto**

1. Ai sensi dell’art. 59, primo comma, lett. P), del D.Lgs. 446/97, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto all’ufficio tributi in corrispondenza della realizzazione di particolari programmi, progetti obiettivo o comunque risultati notevolmente superiori ai programmi affidati.

## **TITOLO III : VERSAMENTI E RIMBORSI**

### **Articolo 14 – Versamenti e Riscossione**

1. L’imposta, di norma, è versata autonomamente da ciascun soggetto passivo del tributo, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell’anno nei quali si è protratto il possesso. Tuttavia, si considerano regolari i versamenti effettuati da un coniuge contitolare anche per conto dell’altro (anche qualora la dichiarazione o la comunicazione presentata non sia congiunta), purché la somma versata rispecchi la totalità dell’imposta relativa all’immobile condiviso.
2. La norma del comma precedente, secondo periodo, si applica anche per i versamenti effettuati con riferimento a periodi di imposta pregressi.
3. Si considerano validi e, pertanto non sono sanzionabili : a) i versamenti tempestivamente eseguiti a Concessionario non 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 il calcolo dei mesi dell’anno nei quali si è protratto il possesso, si compiuta per intero mese di 31 giorni quando il possesso si è protratto per almeno 16 giorni; si compiuta per intero il mese di 30 giorni quando il possesso si è protratto per i primi 15 giorni ovvero per i successivi 16; si compiuta per intero il mese di febbraio quando il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

### **Articolo 15 – Rimborso per dichiarata inedificabilità di area**

1. Su richiesta dell’interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell’imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, secondo quanto disposto nei commi seguenti.
2. La inedificabilità delle aree predette deve risultare da atti amministrativi del Comune (quali le varianti apportate agli strumenti urbanistici, generali o attuativi) ovvero da vincoli imposti da leggi nazionali o regionali.
3. L’ammontare delle somme da rimborsare è così determinato:
  - a) Per le aree che nel periodo al quale si riferisce la richiesta di un rimborso, non sono state coltivate in regime di impresa, e rimborsata l’intera imposta versata;
  - b) Per le aree che, nel periodo predetto, sono state coltivate in regime d’impresa, è rimborsata l’imposta in misura pari alla differenza tra quanto corrisposto in base al valore dell’area già fabbricabile ai sensi dell’articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n° 504/1992 e quanto sarebbe stato dovuto in base al valore agricolo delle aree medesime ai sensi del comma 7 del medesimo articolo 5.
4. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che:

- a) Non siano state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni edilizie per interventi di qualsiasi natura sulle aree interessate;
  - b) Non siano state intraprese azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione delle varianti apportate con gli atti o le disposizioni di cui al comma 2;
  - c) Le varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi abbiamo ottenuto l'approvazione definitiva da parte degli organi competenti ed i vincoli di inedificabilità derivino da disposizioni legislative approvate definitivamente;
  - d) Comunque, non vi sia stata utilizzazione edificatoria neppure abusiva dell'area interessata o di una parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.
5. Il rimborso compete per non più di cinque periodi d'imposta, durante i quali il tributo è stato corrisposto sulla base del valore delle aree edificabili.
6. La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro tre anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 2.

## **TITOLO IV : AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI**

### **Articolo – Detrazioni e riduzioni**

1. Spetta al consiglio comunale deliberare, con l'atto di determinazione dell'aliquota, le detrazioni in aumento rispetto alle previsioni di legge (e le eventuali maggiori riduzioni d'imposta) relative all'abitazione principale.
2. Quanto deliberato circa la detrazione per abitazione principale ha effetto per il solo anno per il quale è stata adottata la relativa deliberazione. Tuttavia, qualora per l'anno successivo s'intenda confermare, in tutto o in parte, quanto precedentemente stabilito, è sufficiente darne atto nel provvedimento annuale di determinazione dell'aliquota.
3. Per effetto della unicità dell'atto di cui al comma 1, se la legge concede per un determinato anno un generico differimento al termine per deliberare l'aliquota d'imposta, tale differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini della determinazione relativa alla detrazione per abitazione principale.

### **Articolo 17 – Abitazione principale**

1. La Giunta Comunale stabilisce annualmente, in aggiunta alle fattispecie di abitazione principale, considerate tali per espressa previsione legislativa, l'applicazione di un'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta per le seguenti fattispecie e limitatamente ad un numero di unità immobiliari da quantificarsi:
  - 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 locata, con contratto registrato, a soggetto che la utilizza come dimora abituale;
  - c) L'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti fino al 3° grado o ad affini al 2° grado, che la occupano quale loro abitazione principale, ed aventi presso la stessa la residenza anagrafica, ed almeno 2 dei seguenti elementi: autonomo allaccio Enel, autonomo allaccio idrico, autonoma iscrizione alla tassa rifiuti
  - d) Due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione.
  - e) L'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro Comune per

ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.

f) Soggetti passivi nel cui nucleo familiare è presente un invalido o portatore di handicap con invalidità al 100% risultante dal certificato di invalidità rilasciato dalle competenti strutture pubbliche.

2. Il soggetto interessato può attestare la sussistenza delle condizioni di diritto e di fatto, richieste per la fruizione della detrazione principale, mediante le modalità disposte dall'articolo 4, comma 4, del regolamento generale delle entrate tributarie.

### **Articolo 18 – Immobili posseduti dallo stato e da enti territoriali**

1. Nell'articolo 7, comma 1, del D.Lgs n° 504/1992, concernente le esenzioni dall'imposta comunale sugli immobili, la lettera a) è sostituita dalle seguenti:
  - a) Gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dallo Stato, dalle Regioni, dalle province, dagli altri Comuni, dalle Comunità montane, dai Consorzi fra detti enti territoriali, dalle Aziende unità sanitarie locali;
  - a-bis) Gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, dalle Istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'articolo 41 della legge 23 dicembre 1978, n° 833, dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs n° 504/1992, e hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

### **Articolo 19 – Pertinenze dell'abitazione**

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 e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.
2. Ai fini di cui al comma 1, per pertinenza si intende il garage o box o posto auto, la soffitta e la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale ovvero a una distanza non superiore ai 500 metri.
3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano a essere unità immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilito nel D.Lgs n° 504/1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso D.Lgs. Resta, altresì, fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 nelle 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.
5. Le norme di cui al presente articolo si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo d'imposta ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs n° 504/1992, e hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

## **Articolo 20 – 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.
2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato, diroccato, pericolante fatiscente e simile), superabile non con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettera c) e d), della legge 5 agosto 1978, n°457 ed ai sensi del vigente regolamento edilizio comunale.
3. 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.
4. 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 ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n° 15, e successive modificazioni. Il Comune si riserva di verificare la veridicità di tale dichiarazione, mediante il proprio ufficio tecnico o professionista esterno.
5. 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 inabilità o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

## **TITOLO V : DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **Articolo – Entrata in vigore**

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