



COMUNE DI PIETRASTORNINA (Avellino)

P.zza Aldo Moro, 4 – Tel.: 0825-902217/902290 – Fax: 0825-902921

www.comune.pietrastornina.av.it

REGOLAMENTO COMUNALE

per la disciplina dell’Imposta Comunale sugli Immobili

(approvato con deliberazione di Consiglio Comunale N. 12 del 26 marzo 1999 come modificato ed integrato con deliberazione di Consiglio Comunale N. 6 del 18 marzo 2004)

SOMMARIO

<u>TITOLO I - IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMPOSTA</u>	<u>2</u>
ARTICOLO 1 - PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA	2
ARTICOLO 2 - DEFINIZIONE DI FABBRICATO	2
ARTICOLO 3 - DEFINIZIONE DI AREA FABBRICABILE	2
ARTICOLO 4 - ESENZIONE TERRENI AGRICOLI	2
<u>TITOLO II - SOGGETTI DELL'IMPOSTA</u>	<u>4</u>
ARTICOLO 5 - SOGGETTI PASSIVI	4
ARTICOLO 6 - SOGGETTO ATTIVO	4
<u>TITOLO III - BASE IMPONIBILE</u>	<u>5</u>
ARTICOLO 7 - BASE IMPONIBILE	5
ARTICOLO 8 - BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO	5
ARTICOLO 9 - BASE IMPONIBILE DEGLI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO	5
ARTICOLO 10 - BASE IMPONIBILE DEI FABBRICATI CLASSIFICABILI NEL GRUPPO CATASTALE D.	5
ARTICOLO 11 - BASE IMPONIBILE DEGLI ALTRI FABBRICATI NON ISCRITTI IN CATASTO	6
ARTICOLO 12 - BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI.	6
ARTICOLO 13 - BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI IN CASO DI COSTRUZIONE IN CORSO, DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATO E DI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO.	6
<u>TITOLO IV - DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA - RIDUZIONI E DETRAZIONE</u>	<u>7</u>
ARTICOLO 14 - DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE.	7
ARTICOLO 15 - DIVERSIFICAZIONE TARIFFARIA.	7
ARTICOLO 16 - DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA.	7
ARTICOLO 17 - RIDUZIONE PER FABBRICATI INAGIBILI.	7
ARTICOLO 18 - NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE.	8
ARTICOLO 19 - UNITÀ IMMOBILIARI EQUIPARATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE.	8
ARTICOLO 20 - DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE.	8
ARTICOLO 21 - IMMOBILI APPARTENENTI A PIÙ SOGGETTI PASSIVI.	8
ARTICOLO 22 - RIMBORSO DELL'IMPOSTA PER SOPRAVVENUTA INEDIFICABILITÀ.	8
ARTICOLO 23 - NORMA DI RINVIO.	9
ARTICOLO 24 - ENTRATA IN VIGORE.	9

TITOLO I - IMMOBILI SOGGETTI ALL'IMPOSTA

Articolo 1 - Presupposto dell'imposta

1. Presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati e di aree fabbricabili - 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 dell'impresa.

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 utilizzato.

Articolo 3 - Definizione di 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 di 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:
 - a) le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalle demolizioni di fabbricati e quelle, infine, soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n° 457;
 - b) in genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'articolo 5 bis del decreto legge 11 luglio 1992 n° 333, agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
3. Non sono considerate edificabili:
 - a) le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'articolo 2 del presente regolamento, e quelle che ne costituiscono pertinenze;
 - b) le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità.

Articolo 4 - Esenzione terreni agricoli

1. I terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, così come previsto dall'articolo 7 lettera h) del decreto legislativo 504/92 sono esenti dall'imposta comunale sugli immobili.

2. Sono altresì esenti le costruzioni pertinenziali ai fondi agricoli, non utilizzati né utilizzabili come abitazione, ma solo per attività strumentali all'attività agricola, svolta a qualunque titolo dal proprietario dei fondi stessi.

TITOLO II - SOGGETTI DELL'IMPOSTA

Articolo 5 - Soggetti passivi

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 1, ovvero il titolare di 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.
2. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario. In caso di 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 primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria.
3. 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 o prevalentemente sul suo territorio.

Articolo 6 - Soggetto attivo

1. L'imposta è accertata, liquidata e riscossa dal Comune.

TITOLO III - BASE IMPONIBILE

Articolo 7 - Base imponibile

1. La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'articolo 1, così come determinato a norma di questo titolo.

Articolo 8 - Base imponibile dei fabbricati iscritti in catasto

1. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto vigenti al primo gennaio dell'anno di imposizione ed aumentati del 5%, i seguenti moltiplicatori:
 - a. 34 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale C/1 (negozi e botteghe).
 - b. 50 volte, per i fabbricati iscritti in categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) ed in categoria catastale D (immobili a destinazione speciale).
 - c. 100 volte, per tutti gli altri fabbricati iscritti nelle categorie catastali A (immobili a destinazione ordinaria), B (immobili per uso di alloggi collettivi) e C (immobili a destinazione commerciale e varia) diversi dai precedenti.

Articolo 9 - Base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico

1. Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi dell'articolo 3 della legge 1° giugno 1939, n° 1089, e successive modificazioni, 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 10 - Base imponibile dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D.

1. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, integralmente possedute da imprese ed interamente 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 Ministero delle Finanze.
2. 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 19/04/1994, 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.

3. 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 11 - Base imponibile degli altri fabbricati non iscritti in catasto

1. Per i fabbricati, diversi da quelli indicati nell'articolo precedente, non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati iscritti ma per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamenti di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita proposta, se è stata esperita la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle Finanze del 19/04/1994 , n° 701.
2. In mancanza della rendita proposta a norma del comma precedente, il valore è determinato sulla base della rendita catastale attribuita ai fabbricati similari già iscritti.
3. Non si dà luogo a recuperi o rimborsi, per quelle somme, dichiarate e versate direttamente dal contribuente o accertate dall'ente impositore con calcolo effettuato sulla base di rendite, determinate ai sensi del precedente comma 2°, quando la rendita catastale assegnata in via definitiva non si discosti per un valore massimo inferiore o superiore del 10% da quella determinata in via presuntiva.

Articolo 12 - Base imponibile delle aree fabbricabili.

1. Per le aree fabbricali, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Articolo 13 - Base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero edilizio.

1. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n° 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 3, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

TITOLO IV - DETERMINAZIONE DELLE ALIQUOTE E DELL'IMPOSTA - RIDUZIONI E DETRAZIONE

Articolo 14 - Determinazione delle aliquote.

1. L'aliquota è stabilita dal Comune, con deliberazione da adottare nei termini previsti dalla legge.

Articolo 15 - Diversificazione tariffaria.

1. 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.
2. 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.
3. Il comune può deliberare una aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi dei soci di cooperative edilizie proprietà indivisa, residenti nel Comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale.
4. La deliberazione è pubblicata per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Articolo 16 - Determinazione dell'imposta.

1. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile le aliquote vigenti nel comune nel periodo di imposta.

Articolo 17 - Riduzione per fabbricati inagibili.

1. L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, purché non vengano utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.
3. In alternativa il contribuente ha facoltà di provare l'inagibilità o l'abitabilità con dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n° 15 o mediante autocertificazione ai sensi dell'articolo 3 comma 9, legge 127/97 e dell'articolo 2 del D.P.R. n° 403/98.

Articolo 18 - Nozione di abitazione principale.

1. 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 19 - Unità immobiliari equiparate all'abitazione principale.

1. Sono equiparate alle abitazioni principali:
 - a. le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari;
 - b. gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi delle case popolari;
 - c. le unità immobiliari possedute 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 non risultino locate;
 - d. le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate;
 - e. le pertinenze destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale, ancorché possedute a titolo di proprietà o di altro diritto reale da persone fisiche conviventi con il possessore della predetta abitazione principale. Si considerano pertinenziali anche le unità immobiliari iscritte in categoria catastale C/2 (depositi, cantine e simili) C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) C/7 (tettoie chiuse o aperte, soffitte e simili), e sebbene ubicate in edifici diversi da quello in cui è situata l'abitazione principale.

Articolo 20 - Detrazione per l'abitazione principale.

1. La misura delle detrazioni per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale è stabilita annualmente dalla giunta comunale, nei limiti stabiliti dalle disposizioni vigenti, tenuto conto delle effettive esigenze di acquisire al bilancio le risorse necessarie e per assicurare l'equilibrio economico-finanziario, motivate con idonei riferimenti nell'atto deliberativo, ivi compresa l'analisi delle variazioni che il gettito del tributo ha subito negli anni precedenti.

Articolo 21 - Immobili appartenenti a più soggetti passivi.

1. Nel caso di contitolarità, su un medesimo immobile, dei diritti reali da parte di più soggetti, la dichiarazione si ritiene valida anche se presentata da uno dei contitolari per conto degli altri.
2. 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'amministratore del condominio.

Articolo 22 - Rimborso dell'imposta per sopravvenuta inedificabilità.

1. Per le aree divenute inedificabili al contribuente spetta il rimborso limitatamente all'imposta pagata, maggiorata degli interessi nella misura legale, per il periodo di tempo decorrente dell'ultimo acquisto per atto tra vivi dell'area e comunque, per un periodo non eccedente dieci anni, a condizione che il vincolo perduri per almeno tre anni. In tal caso la domanda di rimborso deve essere presentata en-

tro il termine di tre anni dalla data in cui le aree sono state assoggettate a vincolo di inedificabilità.

Articolo 23 - Norma di rinvio.

1. Per quanto concerne l'accertamento, la riscossione anche coattiva, le esenzioni e le agevolazioni, le sanzioni, si rinvia agli specifici regolamenti.

Articolo 24 - Entrata in vigore.

1. Il presente regolamento con le modifiche e le integrazioni approvate con Deliberazione di CC N. 5 del 18 marzo 2004 entra in vigore dal 1.01.2004 ai sensi dell'art. 27 c. 8 della l. 448/2001.