

COMUNE DI USMATE VELATE (MI)

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI - I.C.I.

- Approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 30.11.1999, n. 61 ed esaminato con rilievi dal Co.re.co. il 13/12/1999, n. 374 a cui si è risposto con deliberazione del Consiglio comunale del 31./01/2000, n. 8 accogliendo i rilievi mossi.
 - Modificato con delibera del Consiglio comunale n. 9 del 14.03.2001
 - Modificato con delibera del Consiglio comunale n. 13 del 21.03.2005

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Ambito di applicazione e scopo del Regolamento

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 decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di legge vigenti e, in quanto compatibili, le norme del Regolamento generale delle entrate tributarie approvato con deliberazione consiliare del 30.11.1999, n. 59

Articolo 2 Area di pertinenza del fabbricato

1. Per area costituente pertinenza di fabbricato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a), del Decreto legislativo n. 504/92, 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 3 Area fabbricabile

Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'art. 2, comma 1, lettera b), del Decreto Legislativo n. 504/1992, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti.

Articolo 4 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 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. Tale valore è determinato dal Consiglio comunale. A tale scopo la Giunta comunale può costituire una conferenza di servizio, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita la Giunta prima di presentare una proposta di deliberazione del valore delle aree fabbricabili ai sensi del comma 1 al Consiglio ne deve sentire il parere.
3. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella deliberazione di cui al comma precedente. 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 precedente, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

3 bis- Qualora il valore venale in comune commercio di un area fabbricabile, indicato nel rogito notarile o in altri atti, pubblici o privati, di trasferimento o di costituzione di diritti reali, risultasse maggiore di quello come determinato al comma 3, l'imposta dovrà essere calcolata, nei successivi periodi, sul valore ivi indicato.

4. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/92.

Articolo 5 Fabbricato parzialmente costruito

In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettati all'imposta quali fabbricati (e quindi facendo riferimento alla rendita presunta, proposta o definitiva) a decorrere dalla data di fine lavori. 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 nel progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Art. 6 Immobili utilizzati da Enti non commerciali

L'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i) del decreto legislativo n. 504/92 concernente gli immobili utilizzati da Enti non commerciali, compete esclusivamente per i fabbricati, a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'Ente non commerciale, secondo quanto disposto dall'art. 87, c.1, lett.c) del TUIR, approvato con DPR 22/12/1986, n. 917. Per possesso si intende la titolarità del diritto di proprietà o altri diritti reali di godimento.

TITOLO II DICHIARAZIONI – ACCERTAMENTI E CONTROLLI.

Articolo 7 Dichiarazione

I soggetti passivi devono dichiarare gli immobili posseduti e denunciarne successivamente le modificazioni intervenute, secondo quanto stabilito dall'art. 10, comma 4, del decreto legislativo n. 504/1992.

Articolo 8 Attività di controllo

Per l'attività di controllo la Giunta comunale con l'ausilio del Funzionario responsabile del tributo, cura il potenziamento dell'attività medesima anche mediante collegamenti informatici esterni, con sistemi informativi del Ministero delle Finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione.

TITOLO III VERSAMENTI – RISCOSSIONE – RIMBORSI

Art. 9 Versamenti

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 protrato il possesso. Tuttavia si considerano regolari i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto dell'altro, purchè 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, purchè accreditati al Comune prima che la violazione sia contestata; b) i versamenti effettuati a Concessionario competente e da questo accreditati per errore ad altro Comune.
4. Per il calcolo dei mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso, si computa per intero il mese di 31 giorni quando il possesso si è protrato per almeno 16 giorni; si computa per intero il mese di 30 giorni quando il possesso si è protrato per i primi 15 giorni ovvero per i successivi 16; si computa per intero il mese di febbraio quando il possesso si è protrato per almeno 15 giorni.

Art. 10 Riscossione

La riscossione dell'imposta, sia in autotassazione che a seguito di accertamento, viene effettuata mediante versamento sul conto corrente postale intestato alla Tesoreria del Comune o direttamente sul conto della Tesoreria predetta, anche attraverso l'ausilio del sistema bancario.

Art. 11 Rimborsi in genere

1. E' riconosciuto il diritto al rimborso oltre il termine triennale stabilito dall'articolo 13 del decreto legislativo n. 504/1992 e fino a prescrizione decennale, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in altro Comune.
2. Gli interessi decorrono dalla data di presentazione della domanda di rimborso; decorrono, invece, dalla data di esecuzione del versamento indebito, nei casi in cui il diritto al rimborso risulta sulla base dei dati ed elementi direttamente desumibili dalla dichiarazione del contribuente, oppure consegue alla liquidazione effettuata ai sensi dell'art. 11, c.1, terzo periodo del decreto legislativo n. 504/92

Art. 12 Rimborsi per dichiarata inedificabilità dell'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 rimborso, non sono state coltivate in regime d'impresa, è 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 e 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 abbiano 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 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 3 anni dalla data in cui l'area è divenuta in edificabile ai sensi del comma 2.

TITOLO IV AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI

Art. 13 Abitazione principale

In aggiunta alle fattispecie di abitazioni principale, considerate tali per espressa previsione legislativa (abitazione nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di godimento o in qualità di locatario finanziario, e i suoli familiari dimorano abitualmente, in conformità alle risultanze anagrafiche; alloggio regolarmente assegnata dall'Istituto autonomo case popolari; unità immobiliare posseduta nel territorio del Comune a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadino italiano residente all'estero per ragioni di lavoro, a condizione che non risulti locata); ai fini dell'aliquota ridotta e/o della detrazione d'imposta, sono equiparate all'abitazione principale, come intesa dall'art. 8, comma 2, del decreto legislativo n. 504/1992 se non diversamente disposto dal Consiglio Comunale:

- a) l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto o altro diritto reale da anziano o disabile che acquisisce la residenza in Istituto di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;
- b) due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione del contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'U.T.E. regolare richiesta di variazione ai fini della unificazione catastale delle unità medesime. In tale caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere presentata la richiesta di variazione.
- c) L'abitazione concessa in uso gratuito a parenti entro il primo grado che la occupano quale loro abitazione principale. In tale caso l'agevolazione è subordinata alla presentazione, entro il termine per versare l'acconto Ici per l'anno di riferimento, del contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato ai sensi del DPR 131/96. Qualora il contratto sia esibito dopo il termine per versare l'acconto, l'agevolazione sarà riconosciuta solo per il periodo dell'anno successivo alla sua trasmissione, a prescindere dalla data della sua sottoscrizione.

Articolo 14 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 della abitazione nella quale abitualmente dimora secondo le risultanze anagrafiche 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, si intende per pertinenza il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.

3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate a ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo n. 504/1992, ivi comprese la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo. Resta, altresì, fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi, per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per la pertinenza la parte 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.

Art. 15 Fabbricati inagibili o inabitabili

1. 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 tali condizioni.

2. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simili), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro o 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 giugno 1968, n. 15. L'Ufficio Tributi trasmette copia di tale dichiarazione all'Ufficio tecnico comunale che ne deve verificare la veridicità entro 30 giorni.

5. In ogni caso la riduzione prevista al comma 1 ha decorrenza dalla data in cui è accertato dall'Ufficio tecnico comunale lo stato di inabitabilità o di inagibilità ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva.

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 16

Disposizioni transitorie.

Sono abrogate a far data dall'entrata in vigore del presente Regolamento le norme contenute nel Regolamento per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 22/12/1998 n. 79.

Art. 17 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio 2000.