



COMUNE DI CASTREZZATO

(provincia di Brescia)

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

(articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446)

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 30/10/1998

Revisione 2004

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 29/10/2004

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Art. 1. (Presupposto dell'imposta)

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

Art. 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 comunque utilizzato.

Art. 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 d'imposta o comunque disponga di diritti edificatori all'interno di un comparto edificabile ancorché destinata a infrastrutture o servizi pubblici. 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 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 edificabili, siano idonee ad essere incluse in progetti edificatori riguardanti aree contigue;
 - b) le aree che per caratteristiche di ubicazione, di accessibilità, di sviluppo edilizio già in atto nella zona e 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;
 - c) le aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati, quelle che risultano dalla demolizione di fabbricati e quelle, infine, soggette ad interventi di recupero edilizio a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
 - d) in genere, tutte le aree le quali presentino possibilità effettive di edificazione secondo i criteri previsti dall'articolo 32 del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;
 - e) le aree che, ancorché accatastate come pertinenze, abbiano autonomia edificatoria e siano suscettibili, in base alle norme urbanistiche vigenti, di essere edificate nella

misura non inferiore a 500 metri cubi se a destinazione residenziale ovvero a 150 metri quadri se ad altra destinazione.

3. Non sono considerate edificabili:

- a) le aree occupate dai fabbricati come definiti dall'articolo 2, e quelle che ne costituiscono pertinenze ad eccezione di quelle di cui al presente articolo, comma 2, lettera e);
- b) le aree espressamente assoggettate a vincolo di inedificabilità assoluta;
- c) i terreni sui quali persiste l'utilizzazione per le attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, a condizione che siano posseduti e 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;

Art. 4. (Definizione di terreno agricolo)

1. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile.
2. Sono compresi nella definizione di cui al comma 1 anche i terreni ricadenti nelle zone di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale, ambientale, ovvero altre aree inedificabili destinate all'espropriazione, purché adibite all'esercizio dell'attività agricola.

Art. 5. (Soggetti passivi)

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili di cui all'articolo 1, 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.
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 1° 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, quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio.

Art. 6. (Soggetto attivo)

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

Art. 7. (Base imponibile)

1. La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui all'articolo 1, come determinato a norma dei successivi articoli.

Art. 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 1° gennaio dell'anno di imposizione ed aumentate del 5 per cento, 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.

Art. 9. (Base imponibile degli immobili di interesse storico o artistico)

1. Per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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.

Art. 10. (Base imponibile dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D)

1. 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 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 Ministero 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.
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.

Art. 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 per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento 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 Ministero delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701.
2. In mancanza della rendita proposta a norma del comma 1, il valore è determinato sulla base della rendita catastale attribuita ai fabbricati similari già iscritti.

Art. 12. (Base imponibile 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 eventuale lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
2. Non si fa luogo ad accertamento del maggiore valore delle aree fabbricabili, nel caso in cui l'imposta dovuta risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella approvata dalla Giunta Comunale entro il 31 dicembre di ciascun anno, con efficacia dal 1° gennaio dell'anno successivo. Con la stessa deliberazione possono essere stabiliti criteri di variabilità dei predetti valori in relazione a circostanze e condizioni che possono caratterizzare le aree.
3. In assenza della deliberazione di cui al comma 2, ovvero di deliberazione assunta dopo il predetto termine, i valori sono automaticamente aggiornati d'ufficio sulla base dell'indice annuale armonizzato IPCA rilevato dall'ISTAT su base annuale, con efficacia per l'intero anno fiscale; in caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche non coerenti con quelle poste a base della deliberazione di cui al comma 2, l'aggiornamento è altresì effettuato secondo i principi di analogia, proporzionalità, ragionevolezza e non discriminazione. Gli aggiornamenti sono fatti con arrotondamento all'euro.
4. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori stabiliti ai sensi dei commi 2 e 3, non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.
5. In deroga a quanto disposto dal comma 2, qualora il soggetto passivo, nei tre anni precedenti e successivi e sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti ai fini del valore, abbia dichiarato, definito o pattuito con atto scritto, a qualunque fine, un valore dell'area superiore a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il Comune procede all'accertamento della maggior imposta dovuta.

Art. 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 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, determinato ai sensi dell'articolo 12, 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.

Art. 14. (Base imponibile dei terreni agricoli)

1. Per i terreni agricoli, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione ed aumentato del 25 per cento, un moltiplicatore pari a 75.

Art. 15. (Base imponibile dei terreni agricoli condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli a titolo principale)

1. I terreni agricoli posseduti e 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, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 25.822,84 e con le seguenti riduzioni:
 - a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 25.822,84 e fino a euro 61.942,84;
 - b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 61.942,84 e fino a euro 103.184,80;
 - c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 103.184,80 e fino a euro 128.914,49.
2. La cancellazione dai predetti elenchi comunali ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo.
3. Agli effetti di cui al comma 1 si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati sul territorio di più comuni; l'importo della detrazione e quelli sui quali si applicano le riduzioni, indicate 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.

Art. 16. (Determinazione delle aliquote)

1. L'aliquota è stabilita dal Comune, con deliberazione da adottare contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione con effetto per l'anno successivo.
2. Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota del 4 per mille.
3. La deliberazione è pubblicata per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Art. 17. (Diversificazione tariffaria)

1. Fermo quanto stabilito dall'articolo 23, comma 3, 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 1 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 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.

4. L'aliquota può essere stabilita nella misura del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a 3 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.
5. Ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, con la deliberazione di cui all'articolo 16 il Consiglio comunale può determinare l'esenzione o la riduzione dell'aliquota per gli immobili il cui soggetto passivo sia una ONLUS iscritta negli appositi registri.
6. Ai sensi dell'articolo 1, comma 86, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, con la deliberazione di cui all'articolo 16 o con altra apposita deliberazione, il Consiglio comunale può determinare l'esenzione o la riduzione dell'aliquota per gli immobili destinati ad esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre sei mesi.

Art. 18. (Determinazione dell'imposta)

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

Art. 19. (Riduzione per i fabbricati inagibili)

1. L'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
2. L'inagibilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale a seguito della comunicazione di cui all'articolo 23.
3. In alternativa il contribuente ha facoltà di provare l'inagibilità con dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, verificabile dall'ufficio tecnico comunale ai sensi dell'articolo 71 dello stesso decreto.

Art. 20. (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.

Art. 21. (Unità immobiliari equiparate all'abitazione principale)

1. Sono equiparate alle abitazioni principali:
 - a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
 - b) gli alloggi regolarmente assegnati dalle aziende regionali per l'edilizia residenziale o da altri enti pubblici aventi come finalità la realizzazione di alloggi, anche con patto di futura vendita;
 - 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 locati;

- 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 pertinentenziali anche le unità immobiliari iscritte in categoria catastale C/2 (depositi, cantine e simili), C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte, soffitte e simili), sebbene ubicate in edifici diversi da quello in cui è situata l'abitazione principale purché abbiano continuità territoriale con l'abitazione principale e non siano locate a terzi.
2. Sono altresì equiparate alle abitazioni principali le unità immobiliari concesse in uso gratuito:
- a) ai parenti in linea retta fino al 1° grado (genitori e figli);
- b) al coniuge, ancorché separato o divorziato.

Art. 22. (Detrazione per l'abitazione principale)

1. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 105,00 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.
2. Con la deliberazione di cui all'articolo 16, la detrazione di cui al comma precedente può essere elevata fino a euro 250,00, nel rispetto degli equilibri di bilancio.
3. L'importo della detrazione può essere elevato oltre euro 250,00 fino a 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.
4. La facoltà di aumentare le detrazioni a norma dei 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.

Art. 23. (Comunicazione delle variazioni concernenti la soggettività passiva)

1. Entro la fine del mese di aprile di ciascun anno i contribuenti devono comunicare al Comune le variazioni intervenute nell'anno precedente 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.
2. E' in facoltà della Giunta comunale di approvare, su proposta del funzionario responsabile all'applicazione del tributo, il modello per la comunicazione di cui al comma precedente, ma sono valide anche le comunicazioni redatte senza l'impiego del modello, sempre che contengano tutti i dati necessari.

3. Le comunicazioni devono essere sottoscritte dal soggetto passivo e possono essere spedite per lettera raccomandata senza ricevuta di ritorno, ovvero presentate al Comune che è tenuto a rilasciare ricevuta. In caso di mancata sottoscrizione della comunicazione, il Comune invita l'interessato a regolarizzarla, entro 30 giorni. Se l'interessato non la regolarizza nel termine assegnatogli, la comunicazione è considerata nulla a tutti gli effetti.
4. Il funzionario responsabile dell'applicazione del tributo ricorda alla cittadinanza l'esecuzione dell'adempimento previsto da questo articolo con manifesti da far affiggere almeno 15 giorni prima e con altre forme di informazione.

Art. 24. (Immobili appartenenti a più soggetti passivi)

1. Nel caso di contitolarità, su un medesimo immobile, dei diritti reali da parte di più soggetti, la comunicazione fatta da uno dei contitolari libera gli altri.
2. Per gli immobili indicati nell'articolo 1117, primo comma, 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.

Art. 25. (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 dall'ultimo acquisto per atto fra vivi dell'area e, comunque, per un periodo non eccedente 10 anni, a condizione che la condizione di inedificabilità perduri per almeno 3 anni.
2. La domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di 3 anni dalla data in cui le aree sono divenute inedificabili ai sensi del comma 1.

Art. 26. (Norma di rinvio)

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

Art. 27. (Entrata in vigore)

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio dell'anno successivo a quello della sua emanazione.
2. In sede di prima applicazione le comunicazioni di cui all'articolo 23 relative all'anno precedente di quello di entrata in vigore devono essere presentate entro il 30 giugno del predetto anno di entrata in vigore.