



Comune di Saint-Christophe Commune de Saint-Christophe

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME VALLEE D'AOSTE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N.68 DEL 06/06/2013

OGGETTO:

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA RELATIVA AL 2012 DA PARTE DEI CONTRIBUENTI - APPROVAZIONE OLTRE I TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO - APPLICABILITÀ DEI VALORI INDIVIDUATI PER L'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

L'anno duemilatredecim addì sei del mese di giugno alle ore 15.00 nella solita sala si è riunita la Giunta Comunale.

Sono intervenuti i Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. Paolo CHENEY - Sindaco	Si
2. Corrado Domenico GIACHINO - Assessore	Si
3. Dino BARMASSE - Assessore	Si
4. Luca ZUCCOLOTTO - Assessore	Si
5. Luciano Leo NEX - Assessore	Si
6. Patrick TIBONE - Assessore	No
7. Elisa CASALE-BRUNET - Assessore	Si
Totale Presenti:	6
Totale Assenti:	1

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Signora Nelly FAVRE.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor Paolo CHENEY nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

PARERE DI LEGITTIMITÀ' ai sensi dell'art. 49 bis della L.R. 07.12.1998 n. 54:

PARERE FAVOREVOLE IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to:Nelly FAVRE

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA RELATIVA AL 2012 DA PARTE DEI CONTRIBUENTI - APPROVAZIONE OLTRE I TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO - APPLICABILITÀ DEI VALORI INDIVIDUATI PER L'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 23 della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 "Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta";

RICHIAMATO l'art. 10 dello statuto comunale;

VISTO l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 (Manovra Monti), il quale stabilisce che l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione «*restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'I.C.I.*»;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che «*la base imponibile dell'Imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504*»;

CONSIDERATO che, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'imposta municipale propria con riferimento ai terreni fabbricabili dovranno essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;

VISTO, sotto questo profilo, l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che «*per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, a vendo 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*»;

VISTO altresì l'art. 11 *quaterdecies*, comma 16 D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito in L. 2 dicembre 2005 n. 248, il quale dispone che «*ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*»;

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. *Decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che «*ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*»;

CONSIDERATO che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata più volte confermata dalla giurisprudenza sia della Corte Costituzionale (Ordinanze del 27 febbraio 2008 n. 41 e del 7 luglio 2008 n. 266) e dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite (sentenza 30 novembre 2006 n. 25506), la quale, nel ribadire *«la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità»*, ha comunque chiarito che *«la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non edificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore»*;

CONSIDERATO quindi che tale duplice intervento normativo, se da un lato ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini I.C.I. (così come in generale ai fini delle altre imposte gravanti sul patrimonio) deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, non ha comunque risolto il problema della valorizzazione attribuibile a quelle aree che, pur se teoricamente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, risultano di fatto soggette a vincoli ovvero alla preventiva adozione di strumenti urbanistici di dettaglio, in grado di differenziarle dalle aree immediatamente utilizzabili a fini edificatori o comunque non vincolate, incidendo di conseguenza sul loro valore;

VISTO in tal senso l'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che *«con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso»*;

CONSIDERATO che tale disposizione, che rendeva possibile l'introduzione di valori minimi per la definizione del rapporto tributario soltanto ove la loro approvazione fosse ovviamente precedente alla scadenza per il versamento quanto meno del saldo dell'imposta annuale dovuta, non appare peraltro più applicabile all'imposta municipale propria, a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 D.Lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012;

CONSIDERATO che, al fine di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di valorizzazione delle aree, il Comune, con propria deliberazione di Giunta comunale del 18 dicembre 2012, n. 194, ha provveduto a definire i valori medi di mercato per la determinazione dell'imposta municipale propria dovuta per il 2012;

CONSIDERATO peraltro che l'individuazione di tali valori medi è stata effettuata ed adottata dal Comune con un provvedimento successivo alla data di scadenza per il versamento del saldo dell'imposta dovuto per l'anno 2012;

EVIDENZIATO che, nell'ambito di un'imposta che deve formare oggetto di liquidazione e di autoversamento da parte del contribuente, la determinazione del valore delle aree edificabili costituisce una facoltà e non invece un obbligo per gli enti locali, per cui l'individuazione dei valori di riferimento effettuata dopo la scadenza per il versamento del saldo dell'imposta 2012 non può in ogni caso costituire una causa esimente dal pagamento dell'imposta (come peraltro confermato dalla Corte di Cassazione nella sentenza del 2 luglio 2009 n. 15558), ovvero motivo di applicabilità dei valori così deliberati soltanto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo, in quanto alla deliberazione di individuazione dei valori medi delle aree edificabili non può essere attribuita natura regolamentare, ai sensi dell'art. 52, comma 2 D.Lgs. 15 dicembre 1997 n.

446, anche in considerazione della mancata applicabilità all'Imposta municipale propria della disciplina introdotta in precedenza dall'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, sopra citato;

RITENUTO pertanto che i valori delle aree edificabili individuati dal Comune nell'ambito della sopra richiamata deliberazione di Giunta comunale del 18 dicembre 2012, n. 194 debbano essere considerati applicabili all'intero anno d'imposta 2012, in quanto espressione del corretto valore di mercato degli stessi terreni edificabili a partire dall'introduzione dell'imposta municipale propria, non essendo stati individuati tali valori medi con la finalità di autolimitare il potere di accertamento del Comune, bensì con l'espressa finalità di agevolare il versamento ordinario dell'imposta da parte dei contribuenti, ma anche il suo eventuale accertamento da parte dell'Ufficio tributi per l'anno 2012 e per gli anni successivi;

RITENUTO peraltro che, sotto questo profilo, l'approvazione dei valori da parte dell'Ente dopo la scadenza del termine per il versamento del saldo 2012 incida ovviamente sull'applicabilità di sanzioni ed interessi, nel caso in cui il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di un valore inferiore a quello individuato dal Comune;

RITENUTO quindi che, non essendo imputabile esclusivamente ai contribuenti la violazione determinata dall'omesso parziale versamento dell'imposta dovuta per l'anno 2012 in relazione alle aree edificabili possedute, nella fattispecie in esame si rendano applicabili le previsioni dettate:

- dall'art. 10, comma 2 L. 27 luglio 2000 n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), il quale, in tema di tutela dell'affidamento e della buona fede del contribuente, prevede che *«non sono irrogate sanzioni né richiesti interessi moratori al contribuente, qualora egli si sia conformato a indicazioni contenute in atti dell'amministrazione finanziaria, ancorché successivamente modificate dall'amministrazione medesima, o qualora il suo comportamento risulti posto in essere a seguito di fatti direttamente conseguenti a ritardi, omissioni od errori dell'amministrazione stessa»*;
- dall'art. 6, comma 2 D.Lgs. 472/1997 sul sistema sanzionatorio amministrativo, il quale introduce una espressa causa di non punibilità nelle ipotesi in cui la violazione sia *«determinata da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione delle disposizioni alle quali si riferiscono, nonché da indeterminatezza delle richieste di informazioni o dei modelli per la dichiarazione e per il pagamento»*;

RITENUTO, pertanto, che – a fronte di tali disposizioni – i contribuenti tenuti al versamento dell'imposta municipale propria su aree edificabili per l'anno 2012, ove abbiano provveduto al pagamento parziale dell'imposta dovuta rispetto ai valori deliberati dal Comune, pur dovendo essere chiamati ad integrare tale versamento, non potranno tuttavia vedersi applicare sanzioni ed interessi sulla maggiore imposta dovuta;

EVIDENZIATO che tale procedura di definizione agevolata non si applicherà invece agli evasori totali, vale a dire ai contribuenti che non abbiano mai provveduto a presentare alcuna dichiarazione ai fini I.C.I. o dell'imposta municipale propria in relazione alle aree edificabili possedute, né abbiano provveduto al versamento dell'imposta dovuta su tali aree;

RITENUTO che tale procedura di recupero della maggiore imposta dovuta dovrà essere effettuata tramite attività di accertamento, interamente di competenza del Comune ai sensi dell'art. 13, comma 11, ultimo capoverso D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, non essendo opportuno che il recupero venga effettuato tramite ravvedimento operoso, in

quanto la normativa vigente prevede che, in sede di ravvedimento, il contribuente dovrebbe distinguere l'imposta dovuta tra quota comunale e quota statale, versando altresì le relative sanzioni e gli interessi unitamente all'imposta;

CONSIDERATO peraltro, sotto questo profilo, che l'utilizzo dell'avviso di accertamento come strumento di recupero della maggiore imposta dovuta costituisce un'ulteriore agevolazione per il contribuente, in quanto i conteggi dell'imposta effettivamente dovuta verranno effettuati dall'Ufficio tributi;

TENUTO CONTO che, con nota assunta agli atti al prot. n. 7884 del 3 giugno 2013, il Consorzio degli Enti Locali della Valle d'Aosta (CELVA) ha comunicato che il Consiglio di amministrazione ha approvato, con deliberazione n. 46/2013 del 28 maggio 2013, il modello di deliberazione tipo in materia di accertamenti IMU per l'applicabilità dei valori delle aree edificabili ai fini del versamento dell'imposta relativa al 2012 da parte dei contribuenti, nel caso di approvazione dei valori oltre i termini per il versamento del saldo;

RITENUTO pertanto opportuno fare proprio il modello di deliberazione tipo approvato dal CELVA ai fini di disciplinare l'applicabilità dei valori delle aree edificabili individuati per l'attività di accertamento dell'imposta municipale propria sul territorio comunale;

RICHIAMATO il vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria, approvato con deliberazione di Consiglio comunale del 31 ottobre 2012 n. 55;

VISTO il parere favorevole sotto il profilo della legittimità, espresso dal Segretario Comunale, ai sensi di legge.

A VOTAZIONE unanime favorevole palesemente espressa

DELIBERA

DI CONFERMARE i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria individuati dal Comune con specifica deliberazione di Giunta comunale del 18 dicembre 2012, n. 194;

DI STABILIRE che i valori delle aree edificabili individuati dal Comune nell'ambito della sopra richiamata deliberazione di Giunta comunale del 18 dicembre 2012, n. 194 dovranno essere considerati applicabili all'intero anno d'imposta 2012, in quanto espressione del corretto valore di mercato degli stessi terreni edificabili a partire dall'introduzione dell'imposta municipale propria, e costituiranno altresì termine per il versamento dell'imposta da parte dei contribuenti per l'anno 2013 ed, in ogni caso, fino al momento in cui il Comune provvederà all'individuazione di nuovi valori;

DI STABILIRE che, nei confronti dei contribuenti che non abbiano provveduto nel 2012 a versare l'imposta su un valore compatibile con quello individuato dal Comune, si dovrà procedere al recupero della maggiore imposta dovuta, da effettuarsi tramite attività di accertamento, interamente di competenza del Comune ai sensi dell'art. 13, comma 11, ultimo capoverso D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011;

DI STABILIRE che, a fronte dell'approvazione di tali valori da parte dell'Ente dopo la scadenza del termine per il versamento del saldo 2012, pur dovendosi comunque considerare dovuta l'imposta sulla base dei valori medi approvati dall'Ente, nella fattispecie in esame non saranno applicate sanzioni né richiesti interessi nei confronti dei soggetti che abbiano versato solo parzialmente l'imposta dovuta, in applicazione delle

disposizioni dettate dall'art. 10, comma 2 L. 27 luglio 2000 n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente) e dall'art. 6, comma 2 D.Lgs. 472/1997 sul sistema sanzionatorio amministrativo, non essendo imputabile esclusivamente ai contribuenti la violazione determinata dall'omesso parziale versamento dell'imposta dovuta per l'anno 2012 in relazione alle aree edificabili possedute;

DI STABILIRE che tale procedura di definizione agevolata non si applicherà tuttavia agli evasori totali, vale a dire ai contribuenti che non abbiano mai provveduto a presentare alcuna dichiarazione ai fini I.C.I. o dell'imposta municipale propria in relazione alle aree edificabili possedute, né abbiano provveduto al versamento dell'imposta dovuta su tali aree;

DI CONFERMARE infine che:

- eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
- a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla tabella approvata con deliberazione di Giunta comunale del 18 dicembre 2012, n. 194, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta, a decorrere dall'anno di stipulazione dell'atto, ma anche con riferimento al passato, a seguito dell'adozione dei correttivi indicati nella presente deliberazione per la riduzione dei valori in relazione agli anni pregressi;
- nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui, in analogia con quanto disposto nella deliberazione di Giunta comunale del 18 dicembre 2012, n. 194, i valori dichiarati dai contribuenti, ove non si discostino di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune per ogni singola zona omogenea, per cui non si procederà all'accertamento ove l'imposta corrisposta dal contribuente abbia rispettato tale scarto massimo del 10%, che non costituisce in ogni caso una franchigia, per cui, a decorrere dal 1° gennaio 2013, il contribuente dovrà utilizzare il valore pieno individuato dal Comune, pena l'applicazione di sanzioni ed interessi sull'intera maggiore imposta accertata, in sede di accertamento dell'imposta dovuta a decorrere dal 2013;

DI DARE ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul proprio sito web istituzionale;

DI TRASMETTERE copia della presente all'Ufficio Tributi per gli adempimenti di competenza;

DI INDIVIDUARE il segretario comunale, quale responsabile del procedimento connesso alla presente deliberazione;

DI DISPORRE la trasmissione della presente deliberazione ai capigruppo consiliari.

Letto, confermato e sottoscritto

L'ASSESSORE
F.to: Corrado D. GIACHINO

IL SINDACO
F.to : Paolo CHENEY

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to : Nelly FAVRE

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Su conforme attestazione del messo comunale, si certifica che copia della presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 11-giu-2013 e che da tale data essa è esecutiva ai sensi dell'art. 52 ter della L.R. 07.12.1998 n. 54.

Saint-Christophe , 11-giu-2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to : Nelly FAVRE

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Saint-Christophe,

IL SEGRETARIO COMUNALE

Trasmessa ai Capigruppo in data 11-giu-2013