

Servizio Tributi e Tariffe



COMUNE DI CALLIANO

Provincia di Trento – C.A.P. 38060

Via A Valentini n. 35

Tel. 0464/834116

Fax 0464/834075

Comune.calliano@tqs.it

Calliano , 10 aprile 2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI 2015 AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO IMIS

L'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, nonché l'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS (Imposta Immobiliare Semplice), stabilisce che la Giunta Comunale deve determinare, ai fini dell'attività di accertamento, valori massimi relativamente alle aree fabbricabili, in base ai criteri e parametri ivi indicati ed ai sensi dell'art. 5 c. 5 del D.L.vo n. 504/1992 e s.m. come richiamato dallo stesso articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014 che ha istituito l'IMIS.

Identica previsione (ma in forma di facoltà e non di obbligo per il Comune) era prevista anche dal Regolamento comunale I.C.I. (Imposta comunale sugli Immobili) ed in quello IMUP (Imposta Municipale propria).

Negli anni di applicazione dell'I.C.I. i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati a più riprese dal Comune, e da ultimo, per l'IMUP., nel 2012, con la deliberazione n. 85 del 21.05.2012.

In sede di applicazione per gli anni pregressi delle deliberazioni (ai fini I.C.I. ed IMUP) si è potuto constatare che la metodologia utilizzata ha dato risultati positivi, riuscendo a coniugare in modo sufficientemente semplice la necessità dell'applicazione dei valori di mercato con quella di poter valutare caso per caso le situazioni particolari. Anche i contribuenti hanno apprezzato lo strumento posto in essere dalla Giunta Comunale, con conseguente semplificazione e chiarificazione del rapporto tributario ed impositivo tra cittadini e Amministrazione comunale.

Ai fini dell'attuazione dell'art. 3 del Regolamento IMIS, e quindi della determinazione del valore delle aree edificabili e dei parametri e criteri previsti dalla normativa in parola, e finalizzati all'attività di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi, si svolgono ora di seguito le seguenti considerazioni predisposte dal Servizio Tributi e Tariffe sovracomunale.

Come già evidenziato, i valori ed i parametri da ultimo adottati con la deliberazione sopra citata sono riferibili al periodo d'imposta I.M.U.P. 2012 e seguenti. Rispetto a tale determinazione, è ora possibile svolgere le seguenti valutazioni tecniche:

- La crisi economica che ha caratterizzato gli ultimi anni, ed ancora in atto, ha comportato, in base ai dati in possesso, un oggettivo rallentamento nella dinamica dei valori di mercato delle aree edificabili, fenomeno questo legato in particolare alla contrazione della domanda rispetto all'offerta. Pertanto la dinamica dei valori relativi al mercato immobiliare così come desunti dai contratti di compravendita, dagli atti di donazione, di successione e di esproprio è rimasta pressoché invariata. La mancanza di un campione oggettivo significativo al quale far riferimento, vista appunto la stagnazione in atto nel mercato immobiliare e l'assenza di nuove edificazioni sul territorio, fa ritenere opportuno un mantenimento dei valori già previsti per il 2014.

Si evidenzia che i valori proposti non costituiscono i massimi rilevati, ma una media, anche tenendo conto di particolari contratti (superfici molto piccole, situazioni anomale ecc.).

- Rispetto alle tipologie di aree previste nelle precedenti deliberazioni, è necessaria la previsione di specifica fattispecie di aree edificabili per le categorie di fabbricati F3 e F4 in quanto la normativa IMIS conferma che le stesse sono soggette all'imposta come aree edificabili fino alla realizzazione del fabbricato compiuto.
- L'articolo 6 comma 4 e comma 6 della L.P. n. 14/2014 prevede che il Comune debba determinare parametri e criteri, riferibili comunque all'art. 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992, per la valutazione delle singole posizioni in sede di accertamento o di accertamento con adesione. La determinazione dei valori e dei criteri previsti costituisce limitazione del potere di accertamento del Comune se l'imposta è stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello fissato.

A tal fine si ritiene di mantenere inalterati i parametri e i criteri già approvati per l'I.M.U.P. con deliberazione n. 85 del 21.05.2012.

In allegato si evidenzia la proposta contenuta, in base alla metodologia ed agli elementi sopra illustrati, nei prospetti con i valori e i criteri e parametri per le finalità parimenti sopra evidenziate a presupposto della presente relazione.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IMIS

– dott.ssa Cristina Baldo –