

**GEMEINDE GAIS**  
Autonome Provinz Bozen-Südtirol



**COMUNE DI GAIS**  
Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige

**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT  
DES GEMEINDEAUSSCHUSSES**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE**

GEGENSTAND

OGGETTO

**Festlegung der Richtwerte für die Besteuerung der Baugründe. Rückwirkende Anwendung zur Gemeindesteuer auf Immobilien IMU und der Gemeindeimmobiliensteuer GIS.**

**Determinazione dei valori indicativi per l'imposta gravante sulle aree fabbricabili. Applicazione retroattiva per l'Imposta municipale propria IMU e per l'Imposta municipale immobiliare IMI.**

Prot. Nr.

Sitzung vom-Seduta del  
**19.06.2017**

Uhr - ore  
**17:15**

Nach Erfüllung der im geltenden E.T. der Regionalgesetze über die Gemeindeordnung enthaltenen Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeindeausschusses einberufen.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente T.U. delle leggi regionali sull'Ordinamento dei Comuni, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti di questa Giunta Comunale.

Anwesend sind:

Sono presenti:

			entschuldigt abwesend assente giustificato	unentschuldigt abwesend assente ingiustificato
Christian Gartner	<i>Bürgermeister</i>	<i>Sindaco</i>		
Alexander Dariz	<i>Vize-Bürgermeister</i>	<i>Vicesindaco</i>	<b>X</b>	
Daniel Duregger	<i>Gemeindereferent</i>	<i>Assessore</i>		
Ulrike Großgasteiger	<i>Gemeindereferentin</i>	<i>Assessora</i>		
Manuel Raffin	<i>Gemeindereferent</i>	<i>Assessore</i>		
Josef Schwärzer	<i>Gemeindereferent</i>	<i>Assessore</i>		

Seinen Beistand leistet der Gemeindesekretär

Assiste il Segretario comunale

**Eugen Volgger**

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt Herr

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti il signor

**Christian Gartner**

in seiner Eigenschaft als **Bürgermeister** den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet.

nella sua qualità di **sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Der Gemeindeausschuss behandelt obigen Gegenstand.

La Giunta comunale passa alla trattazione dell'oggetto suindicato.

Verpflichtung	Feststellung
Impegno	Accertamento

## **Festlegung der Richtwerte für die Besteuerung der Baugründe. Rückwirkende Anwendung zur Gemeindesteuer auf Immobilien IMU und der Gemeindeimmobiliensteuer GIS.**

Mit Gesetzesdekret vom 6. Dezember 2011, Nr. 201 wurde die Gemeindeimmobiliensteuer IMU eingeführt.

Der Gemeinderat hat am 18. Oktober 2012 mit den Beschlüssen Nr. 31 und Nr. 32 die Verordnung der Gemeindesteuer auf Immobilien IMU genehmigt und die Steuersätze und Freibeträge für das Jahr 2012 festgesetzt.

Mit Landesgesetz vom 23. April 2014, Nr. 3 hat die Autonome Provinz Bozen ab dem Jahr 2014 die Gemeindeimmobiliensteuer GIS eingeführt. Diese Steuer ersetzt im Landesgebiet vollständig alle mit staatlichen Rechtsvorschriften eingeführten Gemeindesteuern auf Immobilien.

Dazu hat der Gemeinderat am 11. September 2014 mit Beschluss Nr. 15 die Steuersätze und Freibeträge für das Jahr 2014 festgesetzt. Es folgte am 24. September 2014 der Beschluss Nr. 21 zur Verordnung über die Gemeindeimmobiliensteuer GIS.

Die Bestimmungen des genannten Gesetzesdekretes Nr. 201/2011 haben vorgesehen, dass eigene Richtwerte für die Besteuerung von Baugründen festgelegt werden konnten. Dabei behielten aber nicht automatisch jene Richtwerte Geltung, die aufgrund der vorherigen Bestimmungen zur Gemeindeimmobiliensteuer ICI festgelegt worden waren. Damit waren diese de facto abgeschafft. Nachdem überschlägig festgestellt werden konnte, dass diese bisherigen Richtwerte nicht mehr den realen Verkehrswerten entsprachen, wurden kurzfristig keine neuen Richtwerte mit dem Start der Gemeindesteuern auf Immobilien IMU 2012 festgelegt.

Deshalb wurden für die Besteuerung der Baugründe die Steuerträger bereits ab den Vorausberechnungen zur Saldo 2012 regelmäßig und ausdrücklich darauf hingewiesen, dass

- a) die ICI-Richtwerte nicht mehr in Kraft sind;
- b) noch keine neuen Richtwerte festgelegt wurden;
- c) es deshalb am Steuerträger liegt, den tatsächlichen Verkehrswert des Baugrundes zu bestimmen, die zur Verfügung gestellte Berechnung richtigzustellen und dies dem Steueramt mitzuteilen.

Während der laufenden Abwicklung von Steuerpositionen in den vergangenen Jahren wurde es immer deutlicher, dass eine Neufestlegung der Richtwerte wichtig und dringend notwendig ist. Dies, um zum einen dem Steuerträger selbst die Berechnung zu erleichtern, zum anderen dem Steueramt die Möglichkeit zu geben, dieses Instrument für Hilfestellungen und Überprüfungen zu nutzen.

Deshalb wurden ab März 2016 mehrere Angebote für ein Gutachten für die Bewertung von Richtwerten als Grundlage für die Besteuerung von Baugründen auf dem Gebiet der Gemeinde Gais eingeholt. Zum Zweck einer besseren Bewertbarkeit wurden in der Folge zwei voneinander unabhängige Techniker mit der Ausarbeitung eines Gutachtens beauftragt. Die vorgelegten Gutachterberichte wurden von den entsprechenden Dienststellen und der beauftragten Gemeindereferentin gegenübergestellt.

Die beiden Gutachterberichte sind wie folgt erfasst: Prot. Nr. 6842 vom 09.08.2016, Prot. Nr. 4668 vom 03.05.2017 mit Ergänzung Prot. Nr. 5920 vom 08.06.2017.

Die beauftragte Gemeindereferentin schlägt nun dem Gemeindevorstand die diesem Beschluss beigelegten Richtwerte vor; sie sollen formell für das aktuelle Steuerjahr 2017 festgelegt werden. Auf der Grundlage der ent-

## **Determinazione dei valori indicativi per l'imposta gravante sulle aree fabbricabili. Applicazione retroattiva per l'Imposta municipale propria IMU e per l'Imposta municipale immobiliare IMI.**

Con decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 era stata introdotta l'imposta municipale propria IMU.

In data 18 ottobre 2012, con le delibere n. 31 e n. 32, il Consiglio comunale aveva approvato il regolamento dell'Imposta municipale propria IMU e determinato le aliquote e le detrazioni per l'anno 2012.

Con Legge provinciale 23 aprile 2014 n. 3 la Provincia Autonoma di Bolzano ha istituito, a decorrere dall'anno 2014, l'Imposta municipale immobiliare IMI. Essa sostituisce sul proprio territorio integralmente le imposte comunali immobiliari istituite con leggi statali.

A riguardo il Consiglio comunale con delibera n. 15 dell'11 settembre 2014, ha determinato le aliquote e le detrazioni per l'anno 2014. Con delibera 24 settembre 2014, n. 21 il Consiglio comunale ha approvato il regolamento relativo all'Imposta municipale immobiliare IMI.

Le norme del citato decreto legge n. 201/2011 avevano previsto la facoltà di definire appositi valori indicativi per le aree fabbricabili. In tal modo non potevano conservare vigenza i valori indicativi definiti a suo tempo ai fini dell'applicazione dell'ICI. Dovevano questi dunque ritenersi abrogati di fatto. Essendo stato verificato sommariamente che i valori indicativi per l'imposta gravante sulle aree fabbricabili finora applicati non risultavano più appropriati, non si era proceduto a definire a breve nuovi valori indicativi da applicare all'Imposta municipale propria IMU 2012.

Dunque già a partire dai precalcoli per la rata di saldo IMU 2012 in riferimento all'imposta gravante sulle aree fabbricabili i contribuenti erano stati informati regolarmente ed esplicitamente che

- a) i valori indicativi in quanto attenuti all'ICI non sono più in vigore;
- b) non sono ancora stati fissati dei nuovi valori indicativi;
- c) sarà cura del contribuente a definire il valore venale dell'area fabbricabile, procedendo poi ad apposito ricalcolo, informando appositamente l'ufficio tributi.

Negli anni passati durante l'elaborazione corrente di posizioni tributarie si manifestava la necessità importante e urgente di una nuova determinazione di valori indicativi. Questo, per facilitare l'autoliquidazione al soggetto passivo stesso da una parte, dall'altra per dare all'Ufficio tributi la possibilità di adibire questo strumento in situazioni di assistenza e verifica.

Dunque a partire da marzo 2016 sono state richieste vari proposte per un parere per la definizione e valutazione di valori indicativi come base per l'imposta gravante sulle aree fabbricabili nell'ambito territoriale del Comune di Gais. Ai fini di una migliore valutazione è stato conferito l'incarico a due studi tecnici indipendenti fra loro. Le perizie elaborate sono state verificate dalle relative unità organizzative competenti e dall'assessora delegata.

Le due perizie sono documentate come segue: n. prot. 6842 del 09.08.2016, n. prot. 4668 del 03.05.2017 con integrazione n. prot. 5920 del 08.06.2017.

L'assessora delegata presenta dunque alla Giunta comunale i valori indicativi per l'imposta gravante sulle aree fabbricabili elencati nell'allegato a questa delibera e propone la loro applicazione per l'attuale anno di imposta 2017.

sprechend nachgereichten Erklärung (Prot. Nr. 5920/2017), dass diese Werte aufgrund der Stabilität der empirischen Erhebungen auch für die zurückliegenden fünf Jahre angemessen sind, sollen diese auch für die vergangenen Steuerjahre zu IMU 2012 + 2013 und GIS 2014 + 2015 + 2016 rückwirkend angewandt werden. Damit wird eine einheitliche Vorgangsweise und verbindliche Handlungsvorgabe für all jene Steuerpflichtigen geschaffen, für die in diesen genannten Jahren die Steuerkontrollen noch vorgesehen sind.

Gleichzeitig empfiehlt der beauftragte Techniker, eine periodische Anpassung der festgelegten Werte mit Bezug auf den Baukostenpreisindex des ASTAT der Autonomen Provinz Bozen vorzunehmen.

Für die Besteuerung der Baugründe gelten die selben Bestimmungen wie für die ICI, wonach kein Verfahren zur Feststellung eines höheren Wertes eingeleitet wird, falls die Steuer für die Baugrundstücke rechtzeitig und auf der Grundlage von Werten entrichtet wurde, die nicht unter jenen vom Gemeindevorstand mit Beschluss genehmigten Werten liegen.

Der vorliegende Beschluss wird auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsnormen bzw. Vorschriften gefasst:

- Satzung der Gemeinde Gais.
- Das positive Gutachten im Sinne Art. 81 D.P.Reg. vom 1. Februar 2005, Nr. 3/L (a7xKtSdj6qLLH0zy4ddHO8+c425mNJNF/PT6URzyls8=).
- Einheitstext der Regionalgesetze über die Ordnung der Gemeinden der Autonomen Region Trentino-Südtirol (D.P.Reg. vom 1. Februar 2005, Nr. 3/L).
- Landesgesetz Nr. 25 vom 12.12.2016 „Buchhaltungs- und Finanzordnung der Gemeinden und Bezirksgemeinschaften“

Dies alles vorausgeschickt

### **b e s c h l i e ß t**

#### **DER GEMEINDEAUSSCHUSS**

einstimmig durch Handerheben:

- 1) Die in der Anlage angeführten Richtwerte für die Besteuerung der Baugründe werden mit Wirkung auf das Steuerjahr 2017 genehmigt. Sie gelten bis zu einer Änderung der gesetzlichen Bestimmungen oder dieses Beschlusses.
- 2) Mit Bezug auf Art. 5 der Verordnung über die Anwendung der Gemeindesteuer auf Immobilien IMU und auf Art. 5 der Verordnung über die Gemeindeimmobiliensteuer GIS gelten die vorgenannten Richtwerte auch rückwirkend ab dem 1. Januar 2012 und bilden verbindliche Handlungsvorgabe für die entsprechenden Kontroll- oder Berichtigungsverfahren.
- 3) Falls der Steuerpflichtige den vorgenannten Richtwert als nicht zutreffend erachtet, weil die der Steuer unterliegenden Baugründe aufgrund von benachteiligenden, objektiv nachprüfbaren Faktoren beeinflusst werden, kann er innerhalb der Abgabefrist der GIS-Erklärung im Steueramt eine beedete Schätzung vorlegen, um damit einen abweichenden Wert zu belegen.
- 4) Folgende Unterlage wird materiell beigelegt, bildet wesentlichen Bestandteil des gegenständlichen Beschlusses und wird genehmigt:
  - a) Tabelle mit den Richtwerten für die Besteuerung der Baugründe ab 01.01.2017;

Sachbearbeiter/in/Impiegato/a addetto/a: *Brigitte Seiwald*

Con rinvio alla dichiarazione aggiuntiva (n. prot. 5920/2017) che detti valori - stante la stabilità delle rilevazioni empiriche - possono considerarsi appropriati anche per gli ultimi cinque anni decorsi, propone opportunamente di applicare tali con effetto retroattivo anche per gli anni d'imposta decorsi all'IMU 2012 + 2013 e IMI 2014 + 2015 + 2016. In tal modo si garantisce un procedimento unitario e si definisce un comportamento vincolato verso tutti gli obblighi tributari, per le quali negli anni indicati restano da effettuare i controlli di rito.

Al contempo il tecnico incaricato consiglia un adeguamento periodico dei valori indicativi, in relazione all'indice dei costi di costruzione dell'ASTAT della Provincia autonoma di Bolzano.

Per l'imposta gravante sulle aree fabbricabili valgono le stesse disposizioni di legge già applicate per l'ICI, secondo cui non si procede all'accertamento di maggiore valore, quando l'imposta per le aree fabbricabili risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli determinati con deliberazione della giunta comunale.

La presente delibera viene adottata nel rispetto delle seguenti fonti normative e disposizioni:

- Statuto del comune di Gais.
- Il parere favorevole ai sensi dell'art. 81 D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L (a7xKtSdj6qLLH0zy4ddHO8+c425mNJNF/PT6URzyls8=).
- Il testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige (D.P.Reg. 1 febbraio 2005, n. 3/L).
- Legge provinciale n. 25 del 12.12.2016 „Ordinamento finanziario e contabile dei Comuni e delle Comunità comprensoriali“

Premesso quanto sopra

### **LA GIUNTA COMUNALE**

#### **d e l i b e r a**

ad unanimità dei voti espressi per alzata di mano:

- 1) I valori indicativi per l'imposta gravante sulle aree fabbricabili indicati nell'allegato vengono approvati con decorrenza dell'anno di imposizione 2017. Restano in vigore fino a modifica della relativa normativa oppure di questa delibera.
- 2) Con riferimento all'art 5 del Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria IMU ed all'art 5 del Regolamento relativo all'imposta municipale immobiliare IMI detti valori indicativi hanno vigore retroattivo a partire dal 1 gennaio 2012 e costituiscono atto di indirizzo vincolato per le apposite procedure di controllo o rettifica.
- 3) Qualora il contribuente non concordi sul valore indicativo di cui sopra, in quanto le aree considerate siano influenzate da fattori penalizzanti, oggettivamente riscontrabili, ha facoltà di presentare all'ufficio tributi entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione IMI un'apposita perizia asseverata, giustificando in tal modo un valore differente.
- 4) Il seguente documento viene materialmente allegato, costituisce parte essenziale della presente delibera e viene approvato:
  - a) Tabella con i valori indicativi per l'imposta gravante sulle aree fabbricabili dal 01.01.2017;

Gelesen, genehmigt und gefertigt

Letto, confermato e sottoscritto

Der Vorsitzende / Il presidente

**Christian Gartner**

Der Sekretär / Il Segretario

**Eugen Volgger**

*digital signiertes Dokument – documento firmato tramite firma digitale*

---

Gegen alle Beschlüsse kann während der zehntägigen Veröffentlichungsfrist Einspruch beim Gemeindeausschuss erhoben werden.

Innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit dieses Beschlusses kann bei der Autonomen Sektion Bozen des Regionalen Verwaltungsgerichtshofes Rekurs eingebracht werden.

Ogni cittadino può, entro il periodo di pubblicazione di 10 giorni, presentare a tutte le delibere opposizioni alla giunta comunale.

Entro 60 giorni dall'esecutività della delibera può essere presentato ricorso alla Sezione Autonoma di Bolzano del Tribunale Amministrativo Regionale.



**Festlegung der Richtwerte für die Besteuerung der Baugründe ab 01.01.2017**  
**Determinazione dei valori indicativi per l'imposta gravante sulle aree fabbricabili dal 01.01.2017**

Gemeindeimmobiliensteuer GIS

Imposta municipale immobiliare IMI

<b>GAIS &amp; UTTENHEIM – GAIS &amp; VILLA OTTONE</b>			
<b>Zone It. Bauleitplan – zona secondo il piano urbanistico</b>	<b>Baudichte – indice fabbricabilità</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Euro/m<sup>3</sup></b>
A1 – Historischer Ortskern – centro storico	Bestand/cubatura esistente + 10%	---	270,00
B1 – Auffüllzone – zona di completamento	1,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	432,00	270,00
B2 – Auffüllzone - zona di completamento	2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	540,00	270,00
B3 – Auffüllzone - zona di completamento	2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	540,00	270,00
B4 – Auffüllzone - zona di completamento	1,1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	297,00	270,00
C1 – Erweiterungszone – zona di espansione	2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	540,00	270,00
C2 – Erweiterungszone - zona di espansione	1,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	432,00	270,00
C3 – Erweiterungszone - zona di espansione	1,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	405,00	270,00
C4 – Erweiterungszone - zona di espansione	1,3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	351,00	270,00
C5 – Erweiterungszone - zona di espansione	1,3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	351,00	270,00
Landwirtschaftliche Wohnsiedlung Gais – zona residenziale rurale Gais	---	---	270,00
Landwirtschaftliche Wohnsiedlung Uttenheim – zona residenziale rurale Villa Ottone	---	---	270,00
Gewerbeerweiterungsgebiet "Südtirol Fenster-Betonform-BWR" – Zona di espansione per insediamenti produttivi Z.I.P. "Südtirol Fenster-Betonform-BWR"	4,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	150,00	---
Gewerbeerweiterungsgebiet - zona di espansione per insediamenti produttivi Z.I.P.	6,3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	---	---
Gewerbeauffüllgebiet – zona di completamento per insediamenti produttivi	6,3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	150,00	---
Gewerbegebiet für Wasserkraftwerke – zona produttiva per centrali idroelettriche	4,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	150,00	---
Zone für Schotterverarbeitung – zona destinata alla lavorazione di ghiaia	---	50,00	---

<b>MÜHLBACH, TESSELBERG, LANEBACH, LÄNDLICHE GEBIETE – RIOMOLINO, MONTASSILONE, LANA DI GAIS, AREE RURALI</b>			
<b>Zone It. Bauleitplan - zona secondo il piano urbanistico</b>	<b>Baudichte – indice fabbricabilità</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Euro/m<sup>3</sup></b>
A1 – Historischer Ortskern - centro storico	Bestand/cubatura esistente + 10%	---	200,00
B1 – Auffüllzone - zona di completamento	1,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	320,00	200,00
B2 – Auffüllzone - zona di completamento	2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	400,00	200,00
B3 – Auffüllzone - zona di completamento	2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	400,00	200,00
B4 – Auffüllzone - zona di completamento	1,1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	220,00	200,00
C1 – Erweiterungszone - zona di espansione	2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	400,00	200,00
C2 – Erweiterungszone Mühlbach/Tesselberg - zona di espansione Riomolino/Montassilone	1,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	320,00	200,00
C3 – Erweiterungszone - zona di espansione	1,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	300,00	200,00
C4 – Erweiterungszone Mühlbach/Tesselberg - zona di espansione Riomolino/Montassilone	1,3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	260,00	200,00
C5 – Erweiterungszone - zona di espansione	1,3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	260,00	200,00
Landwirtschaftliche Wohnsiedlung - zona residenziale rurale	---	---	200,00
Gewerbegebiet für Wasserkraftwerke - zona produttiva per centrali idroelettriche	4,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	150,00	---