

ICI - IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Con Decreto Legge n.93 del 27 maggio 2008 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 28 maggio 2008 n.124) è stata stabilita l'esenzione dell'I.C.I. sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Per abitazione principale si intende, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica. Per maggiori ragguagli consultare l'opuscolo informativo presente a fondo pagina.

L'imposta deve essere pagata annualmente da coloro i quali - persone fisiche o società - possiedono nel territorio comunale fabbricati, aree fabbricabili come proprietari oppure come titolari di diritti reali di godimento: usufrutto, uso o abitazione.

Per gli immobili concessi in locazione finanziaria l'imposta deve essere pagata dal locatario finanziario.

OGGETTO DELL'IMPOSTA

Per il calcolo dell'imposta bisogna prima di tutto determinare la base imponibile, cioè il valore catastale dell'immobile che si possiede in base alle seguenti distinzioni:

1) Fabbricati

Sono singole unità immobiliari iscritte o che devono essere iscritte nel catasto edilizio urbano.

La base imponibile è data dalla rendita risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno d'imposizione aumentata del 5% (coefficiente di rivalutazione in vigore dal 1997) e moltiplicata per il coefficiente del gruppo catastale di appartenenza, e cioè:

- 140 per i gruppi catastali B (collegi, convitti, ecc.). Si ricorda che detto coefficiente, originariamente pari a 100, è stato rivalutato nella misura del 40% per effetto dell'art.2, comma 45, del D.L. n.262 del 2006, e che tale rivalutazione decorre dalla data di entrata in vigore del decreto-legge, e cioè dal 3 ottobre 2006.
- 100 per i gruppi catastali A (abitazioni), C (magazzini, depositi, laboratori, ecc.) con esclusione delle categorie A/10 (uffici) e C/1 (negozi).
- 50 per la categoria A/10 (uffici e studi privati) e per il gruppo D (capannoni industriali, alberghi, teatri, ect.);
- 34 per la categoria C/1 (negozi e botteghe).

N.B.: Se l'Agenzia del Territorio (ex catasto) non ha ancora attribuito la rendita catastale, per il calcolo dell'imposta si considera la cosiddetta rendita presunta e cioè quella attribuita a fabbricati simili a quello che è oggetto di calcolo.

Fanno eccezione a tale principio i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D, interamente appartenenti alle imprese o distintamente contabilizzati, per i quali si assume il valore contabile risultante dalle scritture contabili dell'azienda.

2) Aree Fabbricabili

Sono aree che si possono utilizzare a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti per il calcolo dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

La base imponibile è costituita dal valore commerciale al 1° gennaio dell'anno di imposizione tenendo conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la

costruzione e dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini di una verifica della congruità del valore dichiarato si può fare riferimento ai valori definiti dall'Amministrazione comunale con apposita delibera comunale che limita il potere di accertamento del Comune, nel senso che se un contribuente nel calcolo dell'imposta ha utilizzato un valore non inferiore a quello indicato nella tabella non sarà oggetto di controllo.

DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA

L'imposta va calcolata applicando alla base imponibile l'aliquota definitiva per singola tipologia d'immobile, operando, se spettante, l'eventuale detrazione o riduzione, in rapporto ai mesi di effettivo possesso dell'immobile nel corso dell'anno d'imposta.

Si ricorda che il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni deve essere calcolato per intero.

DETRAZIONI, RIDUZIONI, ESENZIONI

Con Decreto Legge n.93 del 27 maggio 2008 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 28 maggio 2008 n.124), è stata stabilita l'esenzione dell'I.C.I. sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Per abitazione principale si intende, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica. In base all'art.6 del Regolamento Comunale, sono considerate parti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte a catasto, classificate o classificabili nella categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), C/2 (magazzini e locali di deposito), C/7 (tettoie chiuse o aperte) destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche, fino ad un massimo di due purché siano durevolmente ed esclusivamente a servizio dell'abitazione principale e non siano locate.

L'esenzione si applica anche a tutti gli immobili assimilati all'abitazione principale e precisamente:

- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità;
- alle abitazioni di soggetti che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risultano assegnatari della casa coniugale, a condizione che non siano titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale. In tale caso la detrazione spetta in proporzione alla quota di possesso e non, come la regola generale, in base alla destinazione dell'immobile ad abitazione principale da parte dei soggetti contitolari;
- unità immobiliare posseduta, 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, ai sensi dell'art.10 del Regolamento Comunale.
- abitazioni concesse in uso gratuito a parenti di primo grado in linea retta purché il parente in questione abbia stabilito la propria residenza anagrafica e ci risieda abitualmente con i propri familiari, ai sensi dell'art.8 del Regolamento Comunale. Si rammenta che il proprietario o il titolare di altro diritto reale che usufruisce di tale agevolazione è tenuto a presentare apposito modello predisposto dall'Ufficio tributi entro il termine di versamento del saldo dell'imposta. La comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi in assenza di modifiche dei presupposti.

DETRAZIONI

Per l'abitazione principale classificata nelle categorie A/1, A/8 e A/9, cioè l'immobile utilizzato come dimora abituale ovvero, ai sensi dell'art. 43 del codice civile, dove il contribuente ha la propria residenza anagrafica, è prevista una detrazione d'imposta, la cosiddetta detrazione sulla 1^a casa.

In caso di più contitolari che dimorano nella stessa abitazione, la detrazione va suddivisa tra loro in parti uguali, indipendentemente dalle rispettive quote di possesso. Se invece l'immobile risulta essere l'abitazione principale di una soltanto di queste persone solo a quest'ultima spetterà, e per intero, la detrazione dell'imposta.

Ai fini della detrazione sulla prima casa si considerano abitazione principali anche l'abitazione concessa ad uso gratuito dal proprietario ai propri familiari ivi residenti - parenti in linea diretta entro il 1° grado di parentela (ad esempio padre/figlio).

Si rammenta che il proprietario o il titolare di altro diritto reale che usufruisce di tale agevolazione è tenuto a presentare apposito modello predisposto dall'Ufficio tributi entro il termine di versamento del saldo dell'imposta. La comunicazione ha effetto anche per gli anni successivi in assenza di modifiche dei presupposti.

E' prevista una maggiore detrazione sulla 1^a casa per quei cittadini che possiedono la sola abitazione principale destinata a propria residenza e che si trovino in particolari condizioni economiche o nel cui nucleo familiare sono presenti soggetti con handicap permanente grave. Gli interessati devono presentare apposita dichiarazione entro il 30 settembre dell'anno d'imposta.

RIDUZIONI

Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati l'imposta è ridotta dal 50% limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni.

ESENZIONI

Le esenzioni dell'imposta sono tassativamente quelle previste dall'art. 7 del decreto legislativo del 30 dicembre 1992, n. 504.

I terreni agricoli del Comune di Torreglia non sono soggetti ad imposta I.C.I., come disposto dalla Circolare del Ministero delle Finanze 14.6.1993, n. 9.

MODALITÀ E SCADENZA DI VERSAMENTO

I versamenti possono essere eseguiti:

1. In due rate

- entro il 16 giugno: in acconto, pari al 50 % dell'imposta dovuta, calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente;
- entro il 16 dicembre: a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, tenendo a base di calcolo le aliquote e le detrazioni dell'anno in corso e con eventuale conguaglio sulla prima rata versata.

2. Unica soluzione: in questo caso occorre barrare entrambe le caselle (acconto e saldo) presenti sul bollettino di versamento.

- entro il 16 giugno: a saldo sulla base delle aliquote e delle detrazioni dell'anno in corso;
- entro il 20 dicembre a saldo per le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato, applicando gli interessi nella misura del 3%.

I versamenti devono essere fatti a favore del comune in cui è situato l'immobile, se il contribuente possiede più immobili situati nello stesso comune deve effettuare un unico versamento, se gli immobili sono situati in comuni diversi deve effettuare un versamento per ogni comune.

L'imposta va versata utilizzando il modello F24 oppure i bollettini di conto corrente postale intestati a: **ABACO SPA – ICI TORREGLIA – N. 71812366**

- presso **BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO** – sportello di Torreglia in Piazza Capitello 3 (nessuna commissione)·
- presso **BANCA ANTONVENETA** – sportello di Torreglia in Via Europa 1 (commissione €1,00)·

- qualsiasi **ufficio postale** (commissione € 1,00 o € 0,77 per gli ultrasettantenni)·
- Pagamento ON-LINE, collegandosi al sito web: www.abacospa.it

RIMBORSI

Il contribuente può richiedere al Comune il rimborso di somme versate e non dovute, entro cinque anni dal giorno del pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione.

DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE

La Dichiarazione ICI è stata soppressa per tutte quelle variazioni nel possesso registrate con atto del notaio, che utilizza a tal fine il cd. "modello unico informatico". Si tratta quindi delle compravendite, o delle variazioni della percentuale di possesso, o di altri atti relativi a costituzione o trasferimento di diritti reali per i quali le informazioni vengono recepite e trasmesse ai pubblici registri immobiliari dal sistema notarile.

In tutti questi casi il contribuente è esonerato dal presentare la Dichiarazione ICI in quanto i dati sul possesso degli immobili ai fini dell'ICI sono reperibili dal Comune direttamente tramite la consultazione della banca dati catastale.

Le altre variazioni nel possesso, che non sono "registrate" in atti notarili e che generano una diversa base imponibile (es. valore area edificabile), o le variazioni nell'utilizzo del bene che determinano una diversa aliquota, (abitazione principale, ecc.) devono essere dichiarate utilizzando il modello ministeriale di Dichiarazione Ici entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi

ESEMPI

Non occorre dichiarare: gli acquisti, le vendite, le variazioni della percentuale di possesso
Devono invece essere dichiarati:

- destinazione dell'immobile ad abitazione principale o viceversa;
- acquisizione della piena proprietà dell'immobile per cessazione di usufrutto;
- dichiarazione di interesse storico/artistico (vincolo diretto di cui all'art. 10 del D. Lgs. 42/2004) o perdita dei requisiti di interesse storico/artistico;
- variazione della destinazione urbanistica di un terreno, da agricolo ad area edificabile o viceversa;
- trasformazione di fabbricato in area edificabile;
- trasformazione di area edificabile in fabbricato;
- variazione del valore di un'area edificabile;
- variazione della base imponibile per gli immobili di cui all'art. 5 comma 3 del D.Lgs. 504/92 (fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati);
- variazioni strutturali che abbiano comportato la modifica della rendita catastale;
- acquisto o fine del possesso mediante contratto di leasing immobiliare, concessione di aree demaniali;
- aggiudicazione di immobili mediante sentenza giudiziaria, diritto di abitazione a favore di coniuge superstite in caso di successione, assegnazione di alloggi in via provvisoria a soci di cooperativa edilizia a proprietà divisa.

N.B.: NELLA SEZIONE MODULISTICA – ICI SONO PRESENTI TUTTI I MODELLI E DOCUMENTI INERENTI QUESTA IMPOSTA