

ICI: VERSAMENTO E DICHIARAZIONE

Di seguito si fornisce una guida per l'esatto adempimento degli obblighi in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, con l'avvertenza che talune delle regole evidenziate possono subire deroghe in base a specifiche disposizioni comunali.

GLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ICI

Presupposto per l'applicazione dell'Ici è il possesso di **fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli**, situati nel territorio italiano, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa.

CHI DEVE PAGARE

Soggetti all'Ici sono i **proprietari** degli immobili nonché i **titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie**, anche se non residenti in Italia o se in Italia non hanno la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività. Per gli immobili concessi in *leasing*, soggetto passivo è il **locatario finanziario**. In caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo è il **concessionario**.

COME SI CALCOLA

L'imposta si determina applicando alla base imponibile (il valore degli immobili) le aliquote e le detrazioni stabilite - per le singole fattispecie - dal Comune. Le aliquote e le detrazioni in questione possono essere reperite ai seguenti siti Internet:

Il valore dei **fabbricati** è costituito dalla rendita catastale (aumentata del 5%) moltiplicata:

- per **100**, se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali A (abitazioni), B (collegi, scuole, uffici pubblici, ospedali, biblioteche ecc.) e C (magazzini, depositi, laboratori, autorimesse ecc.), con esclusione delle categorie A/10 e C/1;
- per **50**, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, cinema ecc.) e nella categoria A/10 (uffici e studi privati);
- per **34**, se si tratta di fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi e botteghe).

N.B. Con decreto ministeriale 6.6.2002, n. 159, sono state modificate in via definitiva le tariffe d'estimo di 268 comuni italiani

Per i **fabbricati di interesse storico o artistico**, si assume la rendita determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è situato il fabbricato.

Per i **terreni agricoli**, il valore è costituito da quello che risulta applicando al reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio, aumentato del 25%, un moltiplicatore pari a 75.

COME SI PAGA

L'Ici è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è calcolato per intero.

Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta è previsto in **2 rate**:

- la prima, **entro il 30 giugno 2006**, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni del 2005;
- la seconda, **tra il 1° e il 20 dicembre 2006**, calcolata applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per il 2006 ed eseguendo il conguaglio con quanto già versato a titolo di acconto.

E' possibile anche scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, entro il 30 giugno 2006, in questo caso applicando aliquote e detrazioni valide per il 2006.

I contribuenti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro il 20 dicembre 2006 in unica soluzione, ma in questo caso devono versare l'imposta applicando gli interessi del 3%.

Il pagamento dell'imposta può essere effettuato - secondo le procedure disposte dal Comune - con una delle seguenti modalità: al Concessionario della riscossione; presso una banca; presso un ufficio postale.

Se il Comune ha sottoscritto l'apposita convenzione con l'Agenzia delle entrate (l'elenco dei Comuni convenzionati è reperibile sul sito www.agenziaentrate.it), il versamento può essere effettuato tramite modello F24.

Nessun pagamento va effettuato se l'imposta da versare non supera 2,07 euro.

L'importo dovuto va **arrotondato** al centesimo di euro, per difetto se la terza cifra è inferiore a 5, per eccesso se è uguale o superiore a 5.

DICHIARAZIONE

La dichiarazione Ici deve essere presentata relativamente agli immobili situati in Italia (con esclusione di quelli esenti) per i quali, nel corso del 2005, si siano verificate modificazioni nella soggettività passiva, ovvero nella struttura o destinazione dell'immobile, che abbiano determinato un diverso debito di imposta.

La dichiarazione deve essere presentata, salvo quanto stabilito dal Comune, entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi. Pertanto:

- **entro il 31 luglio 2006**, per coloro che presentino la dichiarazione dei redditi "cartacea" a banche e uffici postali;
- **entro il 31 ottobre 2006**, per coloro che presentino la dichiarazione dei redditi per via telematica, direttamente o tramite intermediari.

Per i soggetti Irpeg con periodo di imposta coincidente con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2005.

Per le società di capitali e per gli enti il cui esercizio non coincide con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta che comprende il 31 dicembre 2005.

La dichiarazione deve essere presentata al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili, consegnandola direttamente ovvero spedendola in busta chiusa, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio tributi del Comune. In tale ultimo caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale.

Se gli immobili sono ubicati in più Comuni, devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i Comuni.

Se l'immobile è situato nel territorio di più Comuni, lo si considera interamente situato nel Comune nel quale si trova la maggior parte della sua superficie.

Con regolamento, i Comuni possono aver disposto la soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione introducendo quello della **comunicazione** - da parte del contribuente al Comune competente, entro un termine prestabilito dal Comune stesso - di acquisti, cessazioni o modificazioni di soggettività passiva, con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata.

SANZIONI

VIOLAZIONE	SANZIONE
Omesso, insufficiente o ritardato versamento	30% dell'imposta
Omessa presentazione della dichiarazione	dal 100 al 200% dell'Ici dovuta (minimo 51 euro)
Dichiarazione infedele	dal 50 al 100% della maggiore imposta dovuta
Omissioni o errori formali	da 51 euro a 258 euro

Sulle somme dovute per imposta si applicano gli interessi del **2,5% per ogni semestre compiuto**.

SANZIONI RIDOTTE PER "RAVVEDIMENTO"

FATTISPECIE	SANZIONE RIDOTTA
Pagamento entro 30 giorni dal termine	3,75% dell'imposta + interessi del 2,5% annuo
Pagamento entro un anno dal termine	6% dell'imposta + interessi del 2,5% annuo
Presentazione della dichiarazione entro 90 giorni dal termine	12,5% dell'imposta (minimo 6 euro) + interessi del 2,5% annuo
Presentazione di una dichiarazione rettificativa entro il termine per la presentazione della dichiarazione 2006	5% dell'imposta + interessi del 2,5% annuo

NOTA BENE

- Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** (c.d. "prima casa") del soggetto passivo si detrae - fino a concorrenza del suo ammontare - l'importo di **103,29 euro** (elevabile dal Comune) rapportato al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.
- Per i **fabbricati** dichiarati **inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, l'imposta è ridotta del 50% limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.
- Dal 1° gennaio 2003 il Comune, quando attribuisce ad un terreno la natura di area fabbricabile, deve darne **comunicazione al proprietario** a mezzo del servizio postale, con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.
- Dal 1° gennaio 2000, **nessuna rilevanza giuridica** può essere riconosciuta ad una **rendita presunta**, poiché ai fini Ici è solo la rendita attribuita, ritualmente notificata, ovvero quella proposta dal contribuente secondo la procedura DOC-FA, che rende possibile assolvere correttamente l'obbligazione tributaria (Circolare Ministero finanze n. 4/FL del 2001).
- Se si possiedono **più immobili nello stesso Comune**, può essere effettuato un unico versamento per l'Ici complessivamente dovuta.

- Se si possiedono **più immobili in Comuni diversi**, è necessario effettuare distinti versamenti per ogni Comune.
- In caso di **contitolarità** (es.: marito e moglie comproprietari), devono essere effettuati tanti versamenti quanti sono i contitolari.
- In caso di immobile in **multiproprietà**, l'Ici deve essere versata dall'amministratore (col quale occorre quindi prendere accordi per evitare doppi versamenti), prelevando l'importo dalle disponibilità finanziarie del condominio.
- Per le **parti comuni** di edificio (come l'alloggio del portiere), il versamento può essere effettuato dall'amministratore del condominio, seguendo le indicazioni di cui al punto precedente.
- Per gli immobili compresi in un **fallimento** o in una **liquidazione coatta amministrativa**, l'imposta è dovuta per ciascun anno di possesso rientrando nel periodo di durata del procedimento ed è prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita; il versamento deve essere effettuato dal curatore o liquidatore entro tre mesi dalla data in cui il prezzo è stato incassato.
- Dal 2001 alle **pertinenze** deve essere riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale, indipendentemente dal fatto che il Comune abbia o meno deliberato l'estensione della riduzione dell'aliquota, e dell'applicazione della detrazione, anche alle pertinenze (Circolare Ministero finanze n. 3/FL del 2001).
- Un'**abitazione costituita da due unità immobiliari accatastate separatamente**, con l'attribuzione di due distinte rendite catastali, non può essere considerata "abitazione principale", perché in tal caso ci si trova in presenza di due unità immobiliari da tassare separatamente (Circolare Ministero finanze n. 6/DPF-9322 del 2002).
- Per l'anno 2006, tutti i Comuni possono prevedere **esenzioni o riduzioni** dell'Ici:
 - per i proprietari di immobili locati ad inquilini che abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni o handicappati gravi e che non dispongano di altra abitazione, né di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile;
 - per i proprietari che sospendano volontariamente per l'anno 2006 le procedure esecutive di rilascio degli immobili locati a conduttori che abbiano nel proprio nucleo familiare almeno un figlio di età inferiore ai tre anni o almeno due figli minorenni fiscalmente a carico, ovvero che nell'ambito del proprio nucleo familiare abbiano sostenuto spese mediche documentate superiori al 10% del reddito annuo netto complessivo o abbiano componenti del nucleo familiare affetti da malattie invalidanti o che non ne consentono il trasferimento, purché non dispongano di altra abitazione, né di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile, esenzioni o riduzioni dell'imposta comunale sugli immobili, nonché dell'addizionale comunale.