

Imposta Comunale sugli Immobili (ICI)



Indice

Quadro Normativo di riferimento	2
Soggetto passivo dell'imposta	2
Oggetto dell'imposta	2
Cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato ed iscritti all'A.I.R.E.	3
Fabbricati rurali	3
Aliquote e detrazioni	4
Esenzioni e maggior detrazioni	4
Scadenze e modalità di versamento	4
Dichiarazione ICI	5
Ravvedimento operoso	5
Informazioni	6
Formule di calcolo	6

ICI (Imposta Comunale sugli Immobili)

Quadro Normativo di riferimento

L'imposta comunale sugli immobili è stata istituita con Decreto Legislativo n.504 del 30 dicembre 1992.

Il Ministero competente, inoltre, è intervenuto successivamente con modificazioni, risoluzioni e circolari esplicative della materia.

L'ultimo atto legislativo riguardante l'imposta comunale sugli immobili è rappresentato dal Decreto Legge 27 maggio 2008, n.93 ad oggetto: "Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie".

Il Comune, invece, avvalendosi della potestà regolamentare, disciplina nel dettaglio alcuni aspetti applicativi dell'imposta; ad esempio: individua i tipi ed il numero complessivo degli immobili pertinenziali, stabilisce le assimilazioni all'abitazione principale, indica i termini entro i quali presentare la dichiarazione ICI.

Il Comune, infine, stabilisce con delibera le aliquote e le detrazioni.

Soggetto passivo dell'imposta

L'articolo 3 del D.lgs 504/92 definisce chi è tenuto al pagamento dell'imposta:

1. Proprietario, usufruttuario, titolare del diritto d'uso o abitazione (anche se non residenti in Italia). Va ricordato che il coniuge superstite è soggetto ICI al 100% per la casa coniugale, ai sensi dell'art. 540 del Codice Civile, qualunque sia l'esito della successione.
2. Per gli immobili concessi in superficie o in enfiteusi, soggetto passivo è il concedente con diritto di rivalsa (sul superficiario o enfiteuta).

Il Regolamento comunale amplia il novero dei soggetti passivi, includendo tra gli stessi anche la seguente fattispecie:

1. Per gli alloggi a riscatto o con patto di futura vendita da parte di istituti o agenzie pubbliche, l'imposta è dovuta dall'assegnatario dalla data di assegnazione; per la locazione finanziaria, il soggetto è il locatario (art. 58 D.L. 446/97).

Oggetto dell'imposta

Il decreto Legge 27 maggio n.93 ha disposto l'abolizione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) per l'abitazione principale e sue pertinenze del soggetto passivo.

Il Comune di Pessano con Bornago ammette come pertinenze dell'abitazione principale, e di conseguenza rimangono esenti dall'imponibilità ICI:

- una unità accatastata in categoria C 2 (cantina, solaio, ripostiglio, rustico);
- due unità accatastate in categoria C 6 (box, autorimessa e posto macchina).

Nel dettaglio, e con decorrenza 01/01/2008, sono **esenti** dall'imposta:

- *l'abitazione principale* (e relative pertinenze come sopra meglio descritte) nella quale il soggetto passivo ha la residenza anagrafica, salvo prova contraria;
- *l'abitazione con relative pertinenze è considerata principale anche per il soggetto I.C.I. stabilmente ospite di istituto di cura o struttura simile, purchè l'abitazione e le pertinenze*

rimangono a sua disposizione e non utilizzate da terzi, che non siano familiari già anagraficamente conviventi;

- *la casa coniugale* di coniugi legalmente separati o divorziati. Per l'ex coniuge non assegnatario, condizione per l'esenzione è che non sia proprietario o titolare di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione, situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.

Rimangono, invece, oggetto di imposta:

- le abitazioni iscritte a catasto nelle categorie A1, A8 e A9;
- tutti i fabbricati diversi dalle abitazioni principali e non inclusi, per qualità e quantità, nel novero delle pertinenze;
- i terreni agricoli;
- le aree fabbricabili.

Cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato ed iscritti all'A.I.R.E.

L'articolo 1, comma 4ter D.L. 16/1993, convertito in legge 75/1993, espressamente prevede che “*si considerano direttamente adibite ad abitazione principale*” le unità immobiliari possedute da soggetti iscritti all'A.I.R.E., e da questi già utilizzate come abitazione principale, e per cui sono escluse dall'imponibilità I.C.I.

Resta inteso che tale previsione di esclusione opera solo qualora l'immobile e relative pertinenze restino a disposizione del soggetto e del proprio nucleo familiare. Qualora l'unità abitativa venga locata o adibita ad altri usi, il soggetto passivo dovrà provvedere al versamento dell'imposta calcolata secondo le aliquote vigenti.

Fabbricati rurali

Il D.M. 2 gennaio 1998, n.28, all'art.2, comma 2, prevede che “l'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente”. Per i fabbricati rurali costruiti o variati dall'11 marzo 1998, occorre, quindi, presentare denuncia di accatastamento con rendita proposta (ex art.5 del D.M. n.28/1998).

L'obbligo di accatastamento, tuttavia, è da considerarsi argomento distinto dall'assoggettabilità fiscale e tributaria (I.C.I.) del fabbricato rurale.

I fabbricati rurali vanno distinti in:

- fabbricati rurali ad uso abitativo (censiti in una delle categorie del gruppo A);
- fabbricati rurali strumentali (censiti in una categoria del gruppo C oppure in D10).

Fabbricati rurali ad uso abitativo. I fabbricati a destinazione abitativa sono considerati rurali soltanto qualora vengano rispettati contemporaneamente **tutti i requisiti** prescritti dalle lettere da a) ad e) dell'art.9, comma 3, del decreto legge 30 dicembre 1993, n.557, convertito dalle legge 24 febbraio 1994, n.133, modificato dal Dpr 23 marzo 1998, n.139 e dalla Legge Finanziaria 2008. L'assenza di un solo requisito è sufficiente per far perdere ai fabbricati in questione la caratteristica della ruralità.

I requisiti di cui sopra riguardano:

- utilizzo da parte di proprietari, aventi diritto o conduttori agricoli;
- entità superficie terreni e tipo coltivazione;
- volume d'affari;
- categoria catastale del fabbricato (non possono essere riconosciuti rurali i fabbricati ad uso abitativo aventi le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 e A/8).

Fermi restando i requisiti di cui al comma 3, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purchè entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.

Fabbricati rurali strumentali. Sono considerati rurali ai fini fiscali quei cespiti strumentali che rispettano quanto disposto dal comma 3-bis dell'art.9 del decreto legge 557/1993, per come modificato dalla Legge Finanziaria 2008.

Per tali fabbricati la "ruralità" è riconosciuta solo qualora i titolari esercitino quelle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile.

Per quanto qui interessa, l'iscrizione a catasto dei fabbricati rurali con rendita attribuita, al pari di tutte le altre unità immobiliari urbane, non implica anche la loro imponibilità ai fini I.C.I.

Infatti, il Ministero delle Finanze, con circolare n.50/E del 20 marzo 2000, ha ritenuto che i fabbricati riconosciuti rurali, benché dotati di propria rendita, non debbano essere assoggettati autonomamente all'I.C.I., dovendosi ritenere che il reddito dominicale del terreno è comprensivo anche della redditività delle costruzioni rurali asservite.

La mancanza del requisito di "ruralità" per come sopra specificato impone, invece, il pagamento del tributo.

Aliquote e detrazioni

Le abitazioni principali non esentate dall'imposta (in categoria A1, A8 e A9) sono soggette, per l'anno di imposta 2010, all'aliquota ridotta del 5,6 x 1000 e fruiscono della detrazione annua proporzionata di 144,61 euro.

Per tutti gli altri fabbricati, compresi i terreni agricoli e le aree edificabili, l'imposta deve essere calcolata applicando l'aliquota ordinaria del 7 x 1000.

Esenzioni e maggior detrazioni

Il Regolamento comunale prevede, all'art.3, alcune fattispecie di esenzioni e maggiori detrazioni. Queste ultime devono essere concesse dal Responsabile ICI a seguito di istanza del soggetto ICI.

Scadenze e modalità di versamento

Entro il 16 giugno il contribuente deve versare un acconto pari al 50% dell'imposta annua dovuta o relativa al periodo di possesso nel 1° semestre. E' tuttavia possibile effettuare il versamento in un'unica soluzione (100% dell'imposta dovuta per l'anno in corso) sempre entro il 16 giugno.

Dall'1 al 16 dicembre i contribuenti devono provvedere ad effettuare il pagamento della quota a saldo. Se il termine cade in giorno festivo, è prorogato al primo giorno successivo lavorativo.

Il versamento dell'imposta può essere effettuato:

- con apposito modulo di conto corrente postale. Per il Comune di Pessano con Bornago il numero di c.c.p. da indicare è il seguente: 88653613 intestato a Equitalia Esatri spa-Pessano con Bornago-MI-ICI.
- con modello F24. I codici da indicare sono i seguenti:
 - codice Comune di Pessano con Bornago: G502
 - codice per l'abitazione principale: 3901
 - codice per i terreni agricoli: 3902
 - codice per le aree fabbricabili: 3903
 - codice per gli altri fabbricati: 3904

I contribuenti che effettuano la dichiarazione dei redditi con il modello 730, possono utilizzare l'eventuale credito IRPEF risultante dalla dichiarazione per eseguire, con il modello F24, il versamento dell'ICI dovuta per l'anno 2010.

L'imposta non deve essere versata se l'importo dovuto complessivamente per l'intero anno e per tutti gli immobili posseduti nel Comune di Pessano con Bornago è inferiore a 2,07 euro. Se, invece, l'imposta annua dovuta è compresa tra 2,07 e 4,13 euro, il versamento deve avvenire in unica soluzione entro il 16 giugno.

Il versamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 50 centesimi (es. 81,49 diventa 81,00), per eccesso se superiore a 49 centesimi (es. 81,50 diventa 82,00).

Dichiarazione ICI

La dichiarazione ICI, redatta su apposito modello approvato annualmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, deve essere presentata entro il 31 luglio dell'anno successivo a quello in cui è avvenuta la variazione. Secondo le istruzioni ministeriali, non sono oggetto di dichiarazione ICI:

- gli atti di compravendita di immobili;
- gli adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione, effettuati a titolo oneroso, dei diritti reali di proprietà e di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.

Rimangono, invece, oggetto di dichiarazione ICI gli immobili che:

- godono di riduzioni dell'imposta;
- sono stati oggetto di atti per i quali non è stato utilizzato il MUI (usato da notai e tecnici professionisti);
- in tutti i casi in cui il comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Ravvedimento operoso

Quando il contribuente non effettua il versamento d'imposta alla scadenza prevista del 16 giugno e del 16 dicembre, o anche l'effettua in misura inferiore al dovuto, può attuare la procedura per sanare la sua posizione, evitando la sanzione amministrativa integrale del 30% dell'imposta non pagata.

La procedura da seguire, indicata dall'art.13 del D.Lgs. n.472 anno 1997, è chiamata **ravvedimento operoso**.

Con il ravvedimento operoso, il contribuente comunica al Comune il suo errore e la volontà di porvi rimedio prima che venga aperto un procedimento di accertamento e contenzioso, usufruendo di agevolazione nella applicazione della sanzione amministrativa prevista per l'omissione del versamento, sia totale che parziale.

Se il pagamento in ravvedimento avviene entro 30 giorni dalla scadenza prevista, l'importo da versare deve essere calcolato come segue:

- 1) determinare l'imposta netta non versata, sia essa nella totalità in caso di mancato assoluto versamento oppure in differenza fra quanto già versato e quanto effettivamente dovuto;
- 2) calcolare la sanzione pari al 2,5% dell'imposta non versata (art.16, comma 5, lett.a) D.L.185/2008);
- 3) calcolare gli interessi legali al tasso del 1% annuo, applicati alla sola imposta non versata, dal giorno successivo alla scadenza prevista a quello del versamento.

L'importo da versare sarà dato dalla somma dell'imposta netta + la sanzione + gli interessi.

Se il pagamento in ravvedimento avviene oltre i 30 giorni dalla scadenza prevista, ma entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi per l'anno in esame, ovvero entro il 31 luglio dell'anno successivo, l'importo da versare deve essere calcolato come segue:

- 1) determinare l'imposta netta non versata, sia essa nella totalità in caso di mancato assoluto versamento oppure in differenza fra quanto già versato e quanto effettivamente dovuto;
- 2) calcolare la sanzione pari al 3% dell'imposta non versata (art.16, comma 5, lett.b) D.L.185/2008);
- 3) calcolare gli interessi secondo il vigente tasso legale (attualmente 1% annuo), applicati alla sola imposta non versata, dal giorno successivo alla scadenza prevista a quello del versamento.

L'importo da versare sarà dato dalla somma dell'imposta netta + la sanzione + gli interessi.

Per il pagamento deve essere utilizzato il bollettino normalmente utilizzato per il versamento dell'ICI ordinaria, barrando però la casella "Ravvedimento" e indicando, nelle varie caselle per "terreni agricoli" "aree fabbricabili" "abitazione principale" e "altri fabbricati" **l'importo corrispondente all'imposta netta dovuta, senza indicazione di sanzione ed interessi.**

La fotocopia della ricevuta di versamento dovrà poi essere allegata alla comunicazione di adesione al ravvedimento operoso, che sarà presentata all'Ufficio Protocollo del Comune, direttamente ed in duplice copia, così da poterne avere una vidimata per ricevuta, oppure spedita semplicemente al Comune di Pessano con Bornago.

Il modello per la comunicazione può essere scaricato dal sito del Comune seguendo il percorso: www.comune.pessanoconbornago.mi.it > uffici e servizi > tributi > download > ICI-ravvedimento operoso: comunicazione.

Informazioni

Per completezza delle informazioni si consiglia al contribuente di visionare il Regolamento ICI deliberato dal Comune (disponibile anche sul sito).

E' possibile inoltre rivolgersi all'Ufficio Tributi secondo le seguenti modalità:

- telefonicamente ai numeri 02959697205 – 02959697229
- con e-mail all'indirizzo: tributi@comune.pessanoconbornago.mi.it
- allo sportello rispettando i seguenti orari:

lunedì dalle 8,30 alle 12,30 e dalle 16,30 alle 18,00

mercoledì dalle 16,30 alle 18,00

giovedì dalle 8,30 alle 12,30

Formule di calcolo

Sintesi di calcolo:

Per i fabbricati in cat. A1, A8, A9 adibiti ad abitazione principale si dovrà procedere così:

$\text{Rendita Catastale} + 5\% \times 100 \times 5,6 \text{ diviso } 1000 \times \% \text{ di competenza} / 12 \times \text{mesi di possesso}$, meno la detrazione per abitazione principale proporzionata alla quota d'uso e periodo di competenza

Per i fabbricati in cat. A2, A3, A4, A5, A7, C2, C3, C4 si dovrà procedere così:

$\text{Rendita catastale} + 5\% \times 100 \times 7 \text{ diviso } 1000 = \text{Ici annua}$, da proporzionare poi alla quota e periodo di possesso

Per i fabbricati in cat. A10 e D si dovrà procedere così

$\text{Rendita catastale} + 5\% \times 50 \times 7 \text{ diviso } 1000 = \text{Ici annua}$, da proporzionare poi alla quota e periodo di possesso

Per i fabbricati in cat. B si dovrà procedere così

$\text{Rendita catastale} + 5\% \times 140 \times 7 \text{ diviso } 1000 = \text{Ici annua}$, da proporzionare poi alla quota e periodo di possesso

Per i fabbricati in cat. C1 si dovrà procedere così

$\text{Rendita catastale} + 5\% \times 34 \times 7 \text{ diviso } 1000 = \text{Ici annua}$, da proporzionare poi alla quota e periodo di possesso

Per i terreni agricoli, ove dovuta (vedi articolo 9 D.lgs 504/1992), si dovrà procedere così

Reddito Dominicale + 25% x 75 x 7 diviso 1000 = Ici annua, da proporzionare poi alla quota e periodo di possesso

Per le Aree Edificabili si dovrà procedere così

Superficie in mq x valore unitario a mq, (minimo come da delibera di Consiglio Comunale) x 7 diviso 1000 = Ici annua, da proporzionare poi alla quota e periodo di possesso.