

## Cos'è l'ICI (imposta comunale sugli immobili)?

**Cos'è** - L'ICI è un'imposta sugli immobili. Nasce col D. Lgs. 504/92. Certamente l'imposta meno gradita dai proprietari di case, tant'è che l'ASPPI ha promosso una petizione popolare per la sua abolizione. Riguarda pertanto i fabbricati, le aree fabbricabili, i terreni agricoli ubicati in Italia. I fabbricati sono le unità immobiliari iscritte al catasto fabbricati; per aree fabbricabili si intendono quelle su cui gli strumenti urbanistici prevedono possibilità di edificazione.

**Chi riguarda** - I proprietari degli immobili, i titolari di diritti reali di uso, d'usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie sono i soggetti passivi chiamati a pagare l'ICI dai Comuni dove gli immobili sono ubicati. Costoro sono soggetti passivi ICI anche se non hanno sede legale o amministrativa o non esercitano attività nel territorio dello Stato. Per gli immobili concessi in leasing, soggetto passivo è il conduttore del leasing e non il titolare del diritto di proprietà. Il contratto di locazione finanziaria è perfezionato e quindi la soggettività passiva ICI passa dal locatore al locatario, al momento della consegna dell'immobile. Ciascun contitolare è obbligato ad effettuare distintamente il versamento dell' I.C.I., limitatamente alla sua quota parte.

**ICI e condomini** - Nei condomini per le parti comuni e le unità di proprietà condominiale con rendita catastale attribuita, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini, mentre il versamento può essere effettuato dall'amministratore ovvero dai singoli condomini, pro quota.

**Come calcolare l'ICI** - Il calcolo dell'imposta si basa sul valore degli immobili al 1° gennaio dell'anno di calcolo dell'imposta e si determina:

- per i fabbricati si considerano le rendite risultanti in catasto e si moltiplica per i coefficienti in quel momento vigenti;
- per le aree fabbricabili si considera il valore commerciale che in molti casi i Comuni provvedono ad individuare con apposite delibere;
- per i terreni agricoli si considera il reddito dominicale e si applicano i coefficienti in quel momento vigenti.

**Aliquote comunali** - Ciascun Comune delibera le aliquote da calcolare sul valore catastale dell'immobile, tale aliquota non eccede, in genere, il 7 per mille, ma alcuni Comuni ad alta intensità abitativa possono avere deliberato un'aliquota al 9 per mille per immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

L'imposta sarà uguale al valore degli immobili calcolati come già indicato sopra, per l'aliquota deliberata dal Comune.

**Agevolazioni** - L'ICI è agevolata per:

- per i fabbricati inagibili con perizia dell'ufficio tecnico comunale la riduzione è del 50%;
- per le abitazioni principali;
- per i terreni agricoli condotti direttamente da coltivatori diretti;

I Comuni hanno la facoltà di aumentare la detrazione per l'abitazione principale, di deliberare aliquote inferiori al 4‰ per i proprietari che recuperano immobili inagibili.

Il versamento dell'imposta deve essere eseguito in due rate una dal 1° al 30 giugno e la seconda dal 1° al 20 dicembre a saldo oppure in un'unica rata entro il 30 giugno.

**La dichiarazione ICI** - Deve essere presentata ogni qualvolta si verifichi una variazione riguardo alla consistenza del patrimonio immobiliare o alle riduzioni e detrazioni spettanti. Sono pertanto questi i principali motivi che determinano l'obbligo di dichiarazione:

- acquisto o vendita dell'immobile per contratto tra vivi o per decesso del proprietario;
- locazione finanziaria (leasing) dell'immobile;
- variazione del valore dell'immobile;
- perdita o acquisto del diritto di esenzione o esclusione dall'ICI;
- cambio di destinazione d'uso dell'immobile (terreno agricolo che diventa fabbricabile);

La denuncia deve essere presentata al Comune nel quale è ubicato l'immobile oggetto della variazione, entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi. Occorre la precedente dichiarazione ICI e le visure catastali o rogito in caso di acquisto di nuova proprietà immobiliare. La dichiarazione può essere eseguita materialmente da un CAF.

**Come si paga** - L'ICI si paga tramite apposito bollettino redatto con un programma informatico che consente di effettuare il calcolo per qualunque comune italiano, in quanto dispone di un archivio che raccoglie tutte le aliquote e le detrazioni deliberate da ogni singolo Comune. Lo sviluppo di Internet ha determinato la possibilità di pagare l'ICI con carta di credito ed altri i servizi bancari che agevolano il lavoro dei CAF, di professionisti e dei singoli cittadini.

Se un proprietario ha immobili ubicati in più Comuni, deve compilare tante dichiarazioni ICI e tanti bollettini per quanti sono i Comuni. In ciascuna di esse deve indicare i soli immobili situati nel territorio del Comune al quale la dichiarazione viene inviata. Nei casi rari di immobile situato nel territorio di più Comuni, lo si considera interamente situato nel Comune nel quale si trova la maggior parte della sua superficie.

**F24** - A partire da giugno 2002 è stata introdotta, solo per alcuni Comuni convenzionati, la possibilità di effettuare il versamento dell'ICI utilizzando il nuovo modello F24 ICI. Ciò consente al contribuente di compensare l'imposta da versare con eventuali crediti maturati per altri tributi erariali (Irpef, Iva ecc.) o, qualora previsto dal Comune, di compensare le imposte dovute con crediti relativi all'ICI dell'anno precedente. Tale opportunità sarà estesa gradualmente a tutti i Comuni che sottoscriveranno un'apposita convenzione con l'Agenzia delle Entrate.