

Tipologia:	FISCO			 ASSOCIAZIONE IMPRESE SCOMMESSE E GIOCHI
Protocollo:	2008211	Data:	10.06.2011	
Oggetto:	ICI – IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI ANNO 2011			

ICI – IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI ANNO 2011

Gentile Associato

Le ricordiamo che è prossima la scadenza per il pagamento dell'acconto dell'I.C.I. (Imposta Comunale sugli Immobili) dovuta per l'anno 2011.

Si ricorda che l'esenzione per i fabbricati adibiti ad **abitazione principale** del contribuente è valida anche per il 2011. Sono **esclusi** dall'agevolazione i fabbricati di categoria **A/1, A/8 e A/9**, ossia quelli di maggior pregio, per i quali si continua ad applicare, se sono utilizzati quali abitazione principale, la detrazione ordinaria.

Pertinenze: l'esenzione riguarda il fabbricato nel quale il contribuente dimora (che coincide con la residenza anagrafica, salvo prova contraria) ed interessa anche le relative pertinenze (malgrado il decreto non sia troppo chiaro sul punto).

Per pertinenze si devono intendere non tutti gli immobili asserviti all'abitazione, ma solo quelli specificamente indicati nel regolamento comunale: il Comune ha infatti la possibilità di individuare sia la tipologia (es: C/6, C/2, C/7) che la quantità delle pertinenze ammissibili.

Per le pertinenze non riconosciute dal regolamento comunale, l'imposta si calcolerà (come peraltro avveniva in passato) utilizzando aliquota ordinaria e senza applicazione della detrazione.

Assimilazioni *ex lege*

L'esenzione, oltre che all'abitazione del contribuente, si applica automaticamente anche alle fattispecie assimilate previste dalla normativa vigente:

- immobili di proprietà delle IACP;
- immobili di proprietà di cooperative a proprietà indivisa;
- immobile tenuto a disposizione sul territorio nazionale da un cittadino italiano residente all'estero;
- immobile di proprietà del coniuge separato non assegnatario dell'unità immobiliare (a patto che non possieda nel medesimo Comune un altro immobile destinato ad abitazione principale).

Assimilazioni comunali

Oltre che alle fattispecie prima individuate, l'esenzione si applica anche ai casi di assimilazione previsti dai singoli regolamenti comunali: si tratta pertanto di esaminare quanto deliberato da ciascun Comune.

Le fattispecie di assimilazione più frequenti sono le seguenti:

- uso gratuito ai parenti (in questo caso il Comune prevede anche quale sia il grado di parentela ammesso);
- unità immobiliare tenuta a disposizione da anziani o disabili che hanno dovuto trasferire la residenza in istituti di ricovero o sanitario (nell'applicare tale assimilazione è bene ricordare che il fabbricato non può essere locato a terzi, pena la decadenza).

La presente comunicazione, comprensiva di allegati, è indirizzata esclusivamente ai destinatari specificati. L'accesso, la divulgazione, la copia o la diffusione sono vietate a chiunque altro ai sensi delle normative vigenti, e possono costituire violazione penale. In caso di errore nella ricezione, il ricevente è tenuto a cestinare immediatamente il messaggio, dandone conferma al mittente a mezzo fax o e-mail.

DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA

Il primo adempimento in scadenza è **giovedì 16 giugno 2011**, riguarda il versamento della prima rata di acconto ICI, che è pari al **50%** dell'imposta dovuta, calcolata, in base alla situazione esistente nel 2011, **applicando " in via provvisoria" l'aliquota e le eventuali detrazioni spettanti relative all'anno 2010**. Rimane comunque possibile versare tutta l'imposta dovuta per l'anno 2011 entro il 16 giugno 2011; in tal caso però devono essere conosciute le aliquote e le detrazioni definite per il 2011, al fine di calcolare esattamente l'imposta dell'anno.

In tutti i casi, l'imposta va rapportata alla percentuale e ai mesi di effettivo possesso nell'anno in corso.

Si ricorda che la base imponibile è costituita:

- per i fabbricati dalla rendita catastale, rivalutata del 5%, moltiplicata per i coefficienti pari a 100, 50 o 34 a seconda della categoria catastale dell'immobile;
- per i fabbricati di interessi storico o artistico (art. 3 legge 1/6/39 n. 1.089) 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 sito il fabbricato rivalutata del 5% moltiplicata per il coefficiente pari a 100;
- per i fabbricati privi di rendita posseduti dalle Agenzie appartenenti alla categoria catastale "D" dalla somma dei costi di acquisto e di quelli incrementativi, stratificati per l'anno di formazione, moltiplicata per un apposito coefficiente di rivalutazione;
- per i terreni agricoli è costituita dal reddito dominicale che risulta iscritto al Catasto Terreni al 1° gennaio 2011 rivalutato del 25% moltiplicato per 75;
- per le aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio 2011.

Si ricorda inoltre che, dovendosi aver riguardo all'evolversi dei caratteri dell'immobile nel corso dell'anno, l'immobile medesimo potrebbe risultare soggetto per alcuni mesi ad una determinata aliquota e, per altri mesi, ad una aliquota diversa.

La seconda rata, a saldo di quanto dovuto per l'anno 2011 dovrà essere corrisposta entro venerdì 16 dicembre 2011. Questa dovrà essere calcolata tenendo conto delle aliquote ed eventuali detrazioni deliberate per l'anno 2011 sottraendo quanto versato "provvisoriamente" con l'acconto di giugno.

Anche quest'anno, nel quadro relativo ai fabbricati del Modello Unico 2011, deve essere indicato l'importo dell'I.C.I. dovuta per ogni unità immobiliare, tranne che per l'abitazione principale e per gli eventuali immobili esonerati dal pagamento dell'imposta.

SOGGETTI PASSIVI

Si ricorda che il pagamento dell' I.C.I. è dovuto da parte di:

- proprietari (di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli siti in Italia);
- titolari di diritti reali (usufrutto, uso e abitazione) sui suddetti beni immobili;
- titolare del diritto di superficie (superficiario);
- titolare del diritto di enfiteusi (enfiteuta);
- utilizzatore degli immobili concessi in leasing (locatario);
- utilizzatore di immobili insistenti su aree demaniali in concessione (concessionario).

Come chiarito con Circolare Ministeriale del 18 maggio 1999 n. 109/E, per gli immobili concessi in locazione finanziaria, il momento nel quale la soggettività passiva I.C.I., passa dal locatore al **locatario** è quello in cui si verifica il materiale godimento del bene, cioè il momento della consegna al locatario dell'immobile oggetto del leasing.

MODALITA' E TERMINI DI VERSAMENTO 2011

Tutti i contribuenti hanno la possibilità di effettuare i versamenti Ici attraverso il modello di pagamento F24.

Tale forma di pagamento non è comunque l'unica possibile, in quanto è possibile anche provvedere al versamento a favore del concessionario per la riscossione (utilizzando il tradizionale bollettino Ici) ovvero, se il Comune ha optato per la riscossione diretta, il versamento sul conto corrente intestato alla tesoreria comunale (per le forme aggiuntive di versamento occorre verificare il regolamento Ici adottato).

Codici tributo

Il versamento deve essere effettuato utilizzando i codici tributo istituiti dalla R.M. n.201/02:

- **3902** per i terreni agricoli
- **3903** per le aree fabbricabili
- **3904** per gli altri fabbricati

Compensazione

Il modello F24 è particolarmente interessante nel caso in cui il contribuente abbia a disposizione crediti tributari o contributivi: tali crediti possono, infatti, essere utilizzati in **compensazione** degli importi dovuti al Comune a titolo di Imposta Comunale sugli Immobili. Ovviamente tale forma di pagamento può essere utilizzata anche da coloro che devono versare l'imposta senza utilizzare in compensazione alcun credito.

Si ricorda che in ordine al versamento minimo ogni singolo Comune può fissare un importo diverso al di sotto del quale il contribuente è esonerato dal versamento dell'imposta.

Il versamento **deve essere** eseguito al Comune competente relativamente all'ubicazione degli immobili e deve essere effettuato un unico versamento per tutti gli immobili ubicati nello stesso Comune.

Come anticipato, l'I.C.I. va versata in due rate; la prima è in acconto e la seconda è a saldo:

- **la prima rata** deve essere versata entro il **16 giugno 2011**,
- **la seconda rata**, da versare dal **1° al 16 dicembre 2011**, è a saldo dell'imposta relativa all'intero anno 2011.

E' prevista altresì la possibilità di versare l'intera I.C.I. dovuta per l'anno 2011 entro il 16 giugno 2011.

La normativa I.C.I., nel caso di contitolarità d'immobili, richiede tanti versamenti quanti sono i contitolari del diritto di proprietà o d'altri diritti reali relativamente alle proprie quote e durata del possesso.

Il contribuente deve conservare la "ricevuta di versamento" debitamente quietanzata.

RILEVAZIONI CONTABILI

L'I.C.I. è un'imposta indeducibile agli effetti dell'IRPEF, dell'IRES e dell'IRAP.

Per maggiore comodità delle Agenzie riportiamo la scrittura contabile relativa al versamento di tale imposta:

Imposte Comunali - I.C.I.

a

Cassa o Banca c/c

DESCRIZIONE: Versata Imposta I.C.I. anno 2011 in acconto o a saldo

SANZIONI

L'omesso o il tardivo pagamento dell'I.C.I., comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pari al 30% dell'importo non versato, maggiorata degli interessi.

E' prevista la possibilità di sanare la violazione, pagando una sanzione ridotta, più gli interessi legali, secondo le modalità del ravvedimento operoso, salvo che l'Amministrazione Finanziaria o il Comune constati la violazione prima che il contribuente abbia proceduto a ravvedersi.

DICHIARAZIONE ICI PER L'ANNO 2010

Il secondo adempimento in scadenza riguarda l'obbligo di informare il Comune per le variazioni intervenute nel corso del 2010.

I soggetti passivi, così come precedentemente definiti, che hanno acquistato, venduto immobili o diritti reali sugli stessi nel 2010 devono presentare la dichiarazione I.C.I.. La dichiarazione deve essere altresì presentata se nel 2010 gli immobili posseduti hanno cambiato le loro caratteristiche (es.: terreno agricolo divenuto area fabbricabile, abitazione che ha smesso di essere utilizzata come principale ecc.), o se gli immobili hanno perso o acquisito il diritto all'esenzione o all'esclusione. La dichiarazione va fatta anche se le variazioni, essendo avvenute verso la fine del 2010, non si riflettono sull'ammontare dell'I.C.I. dovuta per tale anno, ma solo su quella dovuta per il 2011.

Non deve essere presentata la dichiarazione I.C.I. quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendono da atti notarili dove il notaio ha utilizzato la procedura telematica, relativa alla disciplina del modello unico informatico (MUI), (Art. 37, comma 53, del D.L 4.7.2006 n.223, convertito dalla legge 4.8.2006, n.248).

La dichiarazione deve essere presentata sull'apposito modello approvato (D.M.12/5/2009). La dichiarazione deve essere consegnata direttamente al Comune, ovvero può essere spedita in busta chiusa a mezzo raccomandata semplice all'Ufficio Tributi del Comune medesimo, riportando sulla busta la dicitura "Dichiarazione ICI 2010", o in via telematica.

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE ICI 2010

La Dichiarazione I.C.I. deve essere presentata entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi. Per i soggetti I.R.E.S., con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, la dichiarazione deve essere presentata entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2010, mentre per soggetti I.R.E.S., il cui esercizio non coincide con l'anno solare, va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi presentata per il periodo di imposta che comprende la data del 31 dicembre 2010.

Cordiali saluti.

Per ASSOSNAI
Il consulente fisco
Dott. Rag. Carlo Scardovelli