

I.C.I.

Imposta Comunale sugli Immobili

A cura di

Stefania Trombetti, Patrizia Garattoni – Caaf-Cgil Emilia Romagna
Silverio Ghetti – segretario regionale Spi-Cgil Emilia Romagna

L'ICI, Imposta Comunale sugli Immobili, istituita con il Decreto legislativo n. 504/1992, è la prima delle imposte con le quali si è attribuita una maggiore autonomia impositiva agli Enti locali. Sin dal 1994, infatti, l'introito dell'ICI viene destinato integralmente ai bilanci dei Comuni.

L'ICI è deliberata dai Comuni che hanno facoltà di determinare, anno per anno, le varie aliquote ai fini dell'applicazione dell'imposta, la misura delle detrazioni e la disciplina di particolari casi.

Su cosa si paga l'ICI

L'imposta è dovuta

- sui fabbricati;
- sui terreni agricoli;
- sulle aree edificabili.



Chi deve pagare l'ICI

L'imposta deve essere pagata:

- dai proprietari di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli situati nel territorio dello Stato;
- dai titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione) sugli immobili sopra elencati;

Se l'immobile è posseduto da più proprietari o titolari di diritti reali di godimento, l'imposta deve essere ripartita in proporzione alle quote di possesso. L'ICI si paga in base ai mesi di possesso dell'immobile nell'anno in cui è dovuta l'imposta.

Riduzioni, Esclusioni, Esenzioni dell'ICI

Esenti dall'ICI

terreni agricoli situati in aree montane e collinari, il Ministero delle Finanze ha elencato i Comuni interessati all'esenzione nella circolare 9 del 14.6.1993.

Esclusi dall'ICI

terreni sui quali viene svolta un'attività agricola solo occasionale, e senza struttura imprenditoriale, si tratta di terreni incolti o orticelli: è il contribuente che deve dichiarare questa situazione.

Riduzione dell'imposta ICI al 50%

per i fabbricati inagibili e inabitabili e di fatto non utilizzati. La condizione dovrà essere autocertificata dal contribuente e comunicata al Comune di competenza.

Altre situazioni

Fabbricati in ristrutturazione:

con regolari abilitazioni degli uffici comunali preposti, e di fatto non utilizzati: pagano ICI sul valore dell'area edificabile, calcolata da un tecnico, se non sono in possesso di questo dato continuano a pagare sulla rendita catastale (RC) rivalutata come già descritto.

Fabbricati grezzi:

se non ancora accatastrati e di fatto non utilizzati pagano sul valore dell'area edificabile, in caso contrario pagano sulla RC rivalutata come già descritto di seguito.

Come si calcola l'ICI

- Per quanto riguarda i fabbricati, l'ICI si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota deliberata dal Comune. La base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale rilevabile dalla "visura catastale" (rendita da non confondere con il valore dell'immobile) rivalutata del 5% e poi moltiplicata:
 - a) per 100 i fabbricati dei gruppi catastali A, B e C (con esclusione delle categorie A/10 e C/1);
 - b) per 50 per fabbricati del gruppo catastale D e categoria A/10;
 - c) per 34 per i fabbricati della categoria C/1.
- Per i fabbricati del gruppo catastale D – non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati – il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione e di incremento (contabilizzati al lordo delle quote di ammortamento), aggiornati da appositi coefficienti stabiliti annualmente dal Ministero dell'Economia.
- Per le aree fabbricabili la base imponibile è data dal commerciale che risulta al 1° gennaio dell'anno di imposizione. In alcuni Comuni sono stati deliberati valori minimi per le aree edificabili. Il versamento calcolato su valori inferiori a quelli deliberati può produrre accertamenti da parte dell'Ente impositore (Comune).
- Per i terreni agricoli la base imponibile è data dal reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di tassazione, rivalutato del 25% e poi moltiplicato per 75.

La rendita catastale (RC), i redditi dominicali (RD) e agrari, sono di norma documentati da un certificato catastale.

Tipologia immobile	Rivalutazione	Coefficiente ICI	Con rendita catastale di 1.000 €
- Tutti i fabbricati - Escluso A10-C1-D	RC x 1,05	x 100	Rendita catastale 1.000x 1,05 x 100 = Imponibile ICI € 150.000 x aliquota deliberata: il risultato è l'imposta ICI dovuta
- A10 e D	RC x 1,05	x 50	Rendita catastale 1.000x 1,05 x 50 = Imponibile ICI € 52.500 x aliquota deliberata: il risultato è l'imposta ICI dovuta
- C1	RC x 1,05	x 34	Rendita catastale 1.000x 1,05 x 34 = Imponibile ICI € 35.700 x aliquota deliberata: il risultato è l'imposta ICI dovuta
Terreno agricolo	RD x 1,25	x 75	Reddito dominicale 1.000x 1,25 x 75 = Imponibile ICI € 9.375 x aliquota deliberata: il risultato è l'imposta ICI dovuta
Terreni agricoli incolti o situati in comuni montani			Non si paga ICI
Aree edificabili			La base imponibile è il valore venale o prezzo di mercato all'1 gennaio dell'anno d'imposta

Le aliquote ICI

Le aliquote da applicare sono decise dai singoli Comuni:

- La legge nazionale prevede dei minimi e massimi entro i quali il Comune può deliberare: **l'aliquota deve essere compresa tra il 4 e il 7 per mille;**
- è possibile deliberare il **9 per mille per gli immobili sfitti** ubicati nei comuni capoluoghi di provincia e nei comuni ad alta densità abitativa (decisi dalle Regioni e approvati dal CIPE con delibera 087 del 13/11/2003);
- è possibile deliberare aliquote agevolate, inferiori al 4 per mille, o addirittura l'esonero dal pagamento, per i possessori di immobili affittati a canone convenzionale (legge 431/98).

Ogni Comune, all'interno delle regole descritte può decidere:

- di applicare un'aliquota uguale per tutti gli immobili;
- più aliquote da assegnare a determinate situazioni di utilizzo dell'immobile.

Possono essere deliberate dai Comuni varie tipologie di aliquote diverse:

- Aliquote agevolate, aliquote ridotte, aliquote maggiorate, aliquota ordinaria, detrazioni d'imposta ordinaria oppure aumentata, più altre combinazioni relative a case sfitte, affitti, condizioni di indigenza.

Aliquota per abitazione principale

L'aliquota da applicare all'abitazione principale viene decisa dal Comune all'interno del 4-7 per mille, la norma nazionale prevede che la stessa aliquota debba essere applicata anche alle eventuali pertinenze (es.: garage, posti auto, cantine) dell'abitazione



principale; tuttavia il Comune può regolamentare il numero e la tipologia delle pertinenze su cui applicare la stessa aliquota assegnata all'abitazione principale (cosiddetta "aliquota agevolata" in quanto di norma è inferiore all'"aliquota base").

Detrazione per abitazione principale

L'abitazione principale (dove si ha la residenza) usufruisce di detrazione da applicare all'imposta calcolata di 103,29 euro su base annua.

- Condizione essenziale affinché possa essere riconosciuta tale detrazione è che il soggetto obbligato al pagamento dell'ICI sia lo stesso che dimora abitualmente nell'immobile.
- Il soggetto proprietario al 100% e che abita nell'immobile, potrà dedurre dalla quota annua di imposta 103,29 euro fino a concorrenza della somma da pagare.
- Se i proprietari sono più di uno la detrazione si divide in parti uguali, a prescindere dalle quote di possesso, purché gli stessi siano tutti residenti nell'immobile. Se, ad esempio, non tutti i comproprietari sono residenti nell'immobile la detrazione spetterà per intero al solo soggetto che risiede indipendentemente dalla propria quota di possesso.
- La detrazione dovrà essere proporzionata al periodo in cui l'immobile è adibito ad abitazione principale, nel caso tale situazione si sia verificata solo per una parte dell'anno.

Il Comune, con propria deliberazione, può:

- assimilare all'abitazione principale l'immobile posseduto – a titolo di proprietà o di usufrutto – da anziani o da disabili che risiedono in istituti di riposo o sanitari a seguito di ricovero permanente, purché la stessa abitazione non risulti locata.
- Assimilare all'abitazione principale l'alloggio concesso in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela e disponendo per gli immobili l'applicazione dell'aliquota ridotta o anche della detrazione.
- stabilire aliquote agevolate, elevare l'importo della detrazione oppure introdurre **ulteriori detrazioni** fino a un importo complessivo di 258,23 euro in dipendenza di situazioni oggettive dell'immobile (es.: determinate categorie catastali) e/o di situazioni soggettive del proprietario (es.: reddito, disagio sociale, handicap, ecc.);
- in alternativa alla detrazione, può deliberare la riduzione fino al 50% dell'imposta dovuta per l'abitazione principale

Ulteriori detrazioni collegate a situazioni soggettive del proprietario o titolare del diritto reale dell'immobile



Diversi regolamenti comunali prevedono una **ulteriore detrazione**, in aggiunta ai 103,29 euro, per accedere alla quale, occorre dichiarare ⁽¹⁾ entro il termine stabilito dal Comune (di norma il 20 dicembre o il 30 giugno dell'anno d'imposta) la sussistenza delle condizioni particolari definite dal comune stesso. In linea generale le condizioni si articolano nelle seguenti fattispecie:

- I soggetti **non** devono possedere altri immobili oltre all'abitazione principale e alle relative pertinenze.
- Soglia di reddito: definita in base al numero dei componenti il nucleo familiare con limiti di reddito deliberati dai vari regolamenti comunali.
- Età e/o condizione: solo se di età superiore a 60/65, e/o solo se pensionato, oppure se disoc-

cupato o in mobilità/cassa integrazione da un dato numero di mesi, ecc.

- Condizioni di disagio sociale: famiglie con anziani non autosufficienti, oppure con un disabile con handicap grave o invalidità del 75% o superiore, in alcuni casi alla situazione descritta si aggiunge la verifica dei limiti reddituali regolamentati e al numero dei componenti il nucleo familiare.

(1) la dichiarazione richiesta dai Comuni per usufruire dell'ulteriore detrazione può assumere forma di dichiarazione corredata dai documenti, oppure può essere un'autocertificazione. Il regolamento comunale deve inoltre definire se tale comunicazione deve essere effettuata tutti gli anni oppure solo il primo anno e, se l'omissione di questo adempimento formale può o meno fare decadere il diritto al beneficio dell'ulteriore detrazione.

Le pertinenze dell'abitazione principale

Dal 1° gennaio 2001 alle pertinenze deve essere riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale, a prescindere dal fatto che il Comune abbia o meno esteso tale beneficio anche ad esse (si ricorda che non può decidere un orientamento diverso, tuttavia può limitare il numero e la tipologia delle pertinenze).

Se la detrazione per l'abitazione principale supera l'imposta relativa, la parte residua va detratta da quanto dovuto per le pertinenze.



I regolamenti comunali

All'interno delle regole sopra descritte ogni Comune (ogni anno) può decidere infinite combinazioni in tema di aliquote e di detrazione, anche con lo scopo di agevolare determinate fasce di contribuenti, ad esempio:

- concedere la detrazione per abitazione principale (e/o un'aliquota agevolata) più alta solo a coloro che hanno il possesso di quel solo immobile e rispettano particolari requisiti di reddito e di età, oppure se all'in-

terno del nucleo c'è un portatore di handicap;

- un'aliquota agevolata, e/o una detrazione aggiuntiva per abitazione principale a coloro che concedono in comodato gratuito un immobile da adibire ad abitazione principale a familiari entro un certo grado di parentela;
- un beneficio (aliquota o detrazione maggiorata) a coloro che hanno trasferito la residenza per ricovero in strutture di lunga degenza.

Altri casi di aliquote possibili

Aliquota maggiorata

E' un'aliquota superiore al valore ordinario che grava (se deliberata dal Comune) sugli alloggi, destinati alla locazione, ma sfitti e sulle cosiddette seconde case, tenute a disposizione dal proprietario in aggiunta all'abitazione principale. A titolo esemplificativo, il Comune può deliberare di applicarla ai seguenti casi:

- "seconde case" (abitazione a disposizione del proprietario);
- alloggi sfitti (abitazione destinata alla locazione e non locata, per corrispondente periodo dell'anno);
- abitazione concessa in uso gratuito a NON familiare;
- abitazione in multiproprietà o comproprietà tra persone non legate da vincoli di parentela, limitatamente ai proprietari che NON vi abitano.
- aree edificabili.

Aliquota agevolata per "contratti concordati"

Questa aliquota riguarda i proprietari che concedono in affitto, a titolo di abitazione principale, risultante da residenza anagrafica, immobili alle condizioni previste dagli accordi definiti in sede locale fra le

organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431. I comuni possono deliberare che il proprietario dell'immobile concesso in locazione debba presentare ogni anno, o solo il primo anno in cui si è verificata la situazione, una comunicazione redatta su modello predisposto dal comune stesso, corredata dalla copia del contratto d'affitto, in cui si segnala che verrà applicata l'aliquota agevolata.

Aliquota ordinaria

E' di norma l'aliquota che si applica a tutti gli immobili per i quali il Comune non ha previsto un'aliquota agevolata o maggiorata. Si tratta ad esempio di:

- terreni agricoli;
- aree fabbricabili;
- immobili di categoria A10 (uffici), B, C, (tranne le pertinenze di alloggi ai quali si applicano le aliquote agevolate o maggiorate che di norma devono essere assoggettate alla stessa aliquota dell'alloggio) e D;
- abitazione regolarmente locata, incluso uso foresteria.

Come e quando si paga

L'imposta, proporzionata alla quota e ai mesi di possesso degli immobili, va versata in due rate, direttamente nelle casse del Comune in cui sono situati gli immobili:

- a) la prima rata (acconto) – da pagare tra il 1° e il 30 giugno – è pari al 50% dell'imposta dovuta, calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente;
- b) la seconda rata – da pagare tra il 1° e il 20 dicembre a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno – è calcolata applicando le aliquote e le detrazioni per l'anno in corso e sottraendo quanto già versato come acconto.
- E' possibile anche effettuare il versamento dell'ICI in un'unica soluzione entro il termine previsto per l'acconto, applicando le aliquote e le detrazioni stabilite dal Comune per l'anno in corso.
 - Se si posseggono più immobili nello stesso Comune, si effettuerà un unico versamento per l'imposta complessivamente dovuta. Se si posseggono immobili situati in comuni diversi, è necessario effettuare distinti versamenti per ogni Comune.
 - Il versamento del tributo va eseguito negli uffici postali o presso il concessionario della riscossione o nelle banche convenzionate con lo stesso concessionario, purché il Comune non abbia disposto diversamente. In alcuni Comuni, convenzionati con l'Agenzia delle Entrate, è possibile effettuare il versamento compensando quanto dovuto con eventuali crediti IRPEF (o di altre imposte).



Limiti di versamento

- Il versamento minimo, previsto dalla legge nazionale, ammonta ad € 2,066 per singola rata.
- In caso di imposta dovuta di € 3, il versamento deve essere effettuato in soluzione unica a saldo (entro il 20 dicembre).
- Ogni Comune può deliberare dei limiti diversi.

Residenti all'estero

I cittadini che risiedono all'estero e che possiedono in Italia degli immobili devono pagare l'ICI, con le stesse regole previste per i residenti in Italia, le uniche differenze sono:

- Termini di versamento: possono effettuare il versamento in rata unica entro il 20 dicembre, con l'applicazione dei soli interessi e non della sanzione (gli interessi dal 1.1.2004 sono del 2,50% da calcolare a giorni).
- Ai cittadini italiani che risiedono all'estero spetta la detrazione per abitazione principale, limitatamente ad un immobile tenuto a propria disposizione (non deve essere locato).

Dichiarazione ICI

La dichiarazione ICI è stata introdotta nel 1993: in quell'anno tutti i proprietari ed i titolari di diritti reali su immobili hanno prodotto la prima dichiarazione ICI. La dichiarazione ICI è stata presentata al Comune nel quale erano ubicati gli immobili. Questa dichiarazione conteneva:

- I dati tutti gli immobili posseduti al 31.12.1992, con relativa percentuale di possesso, e l'indicazione dell'immobile adibito ad abitazione principale.

*Nel caso in cui la situazione degli immobili, sia rimasta immutata negli anni non deve più essere presentata la dichiarazione ICI. Non è dovuta la dichiarazione ICI neppure in caso di successione: **non deve essere presentata né per l'erede né per il deceduto.***

Di conseguenza deve essere presentata unicamente nei casi di modifica della situazione esposta nella dichiarazione del 1993, o nei casi in cui si è entrati successivamente in possesso dell'immobile:

- **Acquisto, vendita, donazione: atti tra vivi; compreso le modifiche di percentuale di possesso:**
 - ad esempio: possiede un immobile al 50% per donazione acquisisce un altro 20%: occorre dichiarare che cessa il possesso al 50% e inizia il possesso al 70% della data x.
- **Variazione della situazione relativa all'abitazione principale:**
 - Quell'immobile non è più abitazione ma è vuoto, o affittato: in pratica su quell'immobile non si ha più diritto alla detrazione per abitazione principale;
 - O al contrario si destinata a propria abitazione un immobile che prima era vuoto: nasce il diritto alla detrazione per abitazione principale.
- **Terreno agricolo divenuto area edificabile per effetto di un nuovo piano regolatore.**

La dichiarazione ICI per comunicare le modifiche effettuate nel corso dell'anno 2005 deve essere presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, al Comune nel cui territorio è situato l'immobile, utilizzando un modello ministeriale.

L'omissione della dichiarazione produce atti sanzionatori.



NOTA

La dichiarazione ICI ha lo scopo di comunicare al Comune la modifica della situazione al fine di permettere allo stesso di effettuare il controllo dei versamenti effettuati dai singoli contribuenti. Anche in questo ambito il Comune ha potestà regolamentare: può, in luogo della dichiarazione prevedere una "comunicazione" da effettuare con modalità e termini definiti dal singolo Comune.

Riepilogo: la dichiarazione ICI

DEVE essere presentata	NON DEVE essere presentata
<ul style="list-style-type: none"> • Per acquisto di immobili • Per vendita immobili • Per donazioni • Per variazioni di % di possesso a seguito di acquisto/vendita/ donazione • Per comunicare il diritto ad usufruire della detrazione per abitazione principale • Per comunicare la cessazione dell'utilizzo della detrazione per abitazione principale • Quando un terreno agricolo diventa area edificabile e viceversa • Quando su un'area edificabile si è costruito un immobile • A seguito di variazione del valore dell'area edificabile • Per comunicare che l'immobile ha perso il requisito di "ruralità" • Per comunicare una variazione di rendita catastale a seguito di modifica strutturale dall'edificio 	<ul style="list-style-type: none"> • Per comunicare il passaggio di possesso di immobili a seguito di successione • Per comunicare un diverso utilizzo dell'immobile, a meno che non riguardi l'abitazione principale • Per attribuzione di rendita (da presunta a definitiva)



Aliquote ICI 2005 (per mille)

Territori	Aliquota Abitazione principale	Aliquota ordinaria	Aliquota agevolata per alloggi affittati ai sensi della Legge 431/98	Aliquota immobili non locati da almeno 2 anni	Normale detrazione per abitazione principale in €	Ulteriore detrazione aggiuntiva per disagio sociale, redditi, ecc.
Piacenza	4,8	7	4,35	9	103,29	+ 51,65
Parma	5	7	2	-	103,29	-
Reggio E.	5,8	6,8	6,4 (a)	9	129,11	+ 51,65
Modena	5,2	7	2	9	103,29	+ 51,65
Bologna	5,7	6,4	0	7 e 9 (c)	118,79	+ 51,65/+61,97
Imola	5,2	6,9	0	7 e 9 (c)	103,29	-
Ferrara	5,5	6,8	4 (b)	9	103,29	-
Ravenna	5,3	6,6	2	7	113,62	-
Forlì	5,5	7	0,5	9	104,00	+ 136,00
Cesena	5,8	7	2	9	103,29	+ 61,98
Rimini	6	7	2	9	113,62	Fino a 258,23

(a) = per immobili a canone concertato o invariato;
(b) = immobili ubicati in zone colpite dalla ristrutturazione dell'industria manifatturiera e nel ramo dei servizi alle imprese, dopo 1-1-1997;

(c) 7 = per immobili non locati da non più di 24 mesi;
 9 = per immobili non locati da oltre 24 mesi.

RED

ICI

Controllo
pensione

Denuncia dei
redditi:
modello 730 e
modello unico



**NESSUN
PROBLEMA!**

IN CGIL

CAAF INCA SPI

TUTELANO I TUOI DIRITTI!