

COMUNE DI MONTI
Settore Finanziario
Ufficio Tributi

Imposta Comunale sugli Immobili

Aliquote e Detrazioni per l'anno d'imposta 2011:

- **ABITAZIONE PRINCIPALE: ESENTE**
- **IMMOBILI POSSEDUTI IN AGGIUNTA ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE ALIQUOTA 5%°**
- **AREE FABBRICABILI ALIQUOTA 5%°**
- **Per altri casi di agevolazioni vedere l'art. 3 del Regolamento ICI**

Termini per il pagamento dell'imposta per l'anno 2011:

- Scadenza acconto o rata unica: 16/06/2011
- Scadenza saldo: 16/12/2011

IL VERSAMENTO DEVE ESSERE EFFETTUATO NELLE FORME DI LEGGE ED IN PARTICOLARE MEDIANTE VERSAMENTO SU C/C POSTALE APPROVATO CON DECRETO DEL 03.04.2008 DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE. IL NUOVO NUMERO DI C/C DA INDICARE NEL BOLLETTINO E': 88715453 INTESTATO A "EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. - MONTI - SS - ICI

COS'E' L'ICI

L'I.C.I. imposta comunale sugli immobili, istituita con decreto legislativo n. 504 del 1992 è un'imposta a carattere reale, il cui presupposto impositivo è rappresentato dal 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.

I.C.I. - Chi Paga

Sono soggetti interessati al pagamento dell'ICI:

- il proprietario di fabbricati (appartamenti, studi professionali, magazzini, negozi, garage etc.), di aree fabbricabili;
- il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie su fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli (questi ultimi esenti nel Comune di Monti in quanto Comune Montano)
- il locatario, per gli immobili concessi in locazione finanziaria.
- il concessionario, nel caso di concessioni su aree demaniali.

Nel caso in cui vi siano più proprietari di uno stesso immobile, o vi siano più contitolari di uno dei diritti indicati sopra, ciascun contitolare è tenuto al pagamento dell'ICI per la propria quota.

I versamenti effettuati da uno dei contitolari anche per conto degli altri possono considerarsi regolarmente effettuati, purchè l'imposta relativa all'immobile sia stata totalmente assolta per l'anno di riferimento nel rispetto delle disposizioni del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n° 504 e purchè vi sia la tempestiva comunicazione all'ufficio ICI del versamento e delle caratteristiche del medesimo.

Non sono tenuti al pagamento dell'ICI il nudo proprietario e l'inquilino dell'immobile.

N.B.: L'IMPOSTA E' DOVUTA PROPORZIONALMENTE ALLA QUOTA DI POSSESSO E AI MESI DELL'ANNO IN CUI SI E' PROTRATTO IL POSSESSO. A TAL FINE IL MESE DURANTE IL QUALE IL POSSESSO SI E' PROTRATTO PER ALMENO 15 GIORNI E' COMPUTATO PER INTERO.

- La Dichiarazione ICI

- Il Decreto Legge n. 223/2006 (art. 37, comma 53) ha soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI (di cui all'art. 10 del D. lgs. 504/92) nonché l'obbligo di presentazione della comunicazione ICI (di cui all'art. 59, comma 1, lettera l, n. 1, del D. lgs. 446/97), subordinando, però, tale soppressione all'adozione, da parte del Direttore dell'Agenzia del Territorio, di un provvedimento che accertasse l'effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali.

- Lo stesso decreto ha lasciato in vigore l'obbligo di presentazione della dichiarazione/comunicazione in materia di riduzione dell'imposta.

- Successivamente la legge 296/2006 (Finanziaria 2007) ha abrogato la lettera l dell'art. 59 del D. lgs. 446/97 (abrogando, pertanto, la possibilità per i Comuni di scegliere la comunicazione in luogo della dichiarazione) e ha integrato l'art. 37, comma 53, del D.L. 223/2006, lasciando l'obbligo della dichiarazione ICI nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendono da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche di cui al modello unico informatico (MUI).

Il MUI è il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili. Tutti i notai utilizzano obbligatoriamente il MUI:

- dal 15 giugno 2004 per:
 - o gli atti di compravendita di immobili;
 - o 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;
- dal 1° giugno 2007 per tutti gli altri atti formati o autenticati da detta data.

- In data 18/12/2007 è stato adottato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio, che determina, quindi, l'effettiva soppressione dell'obbligo di dichiarazione/comunicazione ICI.

Sostanzialmente tutto ciò significa che:

- l'obbligo della presentazione della dichiarazione ICI sussiste solo per:
 - o gli immobili che godono di riduzioni dell'imposta, quali, ad esempio:
 - i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati
 - o gli immobili che sono stati oggetto di atti per i quali non è stato utilizzato il MUI, quali, ad esempio:
 - divisioni;
 - donazioni;
 - permuta;
 - acquisto o rinuncia di legato;
 - o i casi in cui il comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria, quali, ad esempio:
 - immobili oggetto di locazione finanziaria;
 - terreni agricoli divenuti aree fabbricabili o viceversa;
 - aree divenute edificabili a seguito della demolizione del fabbricato;
 - atti concernenti il passaggio di proprietà di aree fabbricabili.

Per informazioni di maggiore dettaglio si rinvia al sito www.finanze.it dove, nella home page si trova ICI – Imposta Comunale sugli Immobili, Modello di dichiarazione, Istruzioni (al punto 2 delle Istruzioni sono riportati **tutti i casi per i quali si deve presentare la dichiarazione ICI**).

Nei casi in cui la dichiarazione ICI deve essere presentata, il periodo di presentazione coincide con il termine per la presentazione della denuncia dei redditi.

Si ricorda, inoltre, che la legge 383/2001 (art. 15, comma 2) aveva già, a suo tempo, escluso l'obbligo di presentazione della dichiarazione (e pertanto anche della comunicazione) per gli eredi e i legatari, in relazione agli immobili inclusi nella dichiarazione di successione.

Si precisa, ancora, che la comunicazione prevista per godere delle aliquote agevolate deliberate dal Comune (comodato gratuito, inagibilità immobile etc.) non è da intendersi quale comunicazione in senso tecnico, e cioè quella che l'art. 59 del D.lgs. 446/97 prevedeva, in luogo della dichiarazione ICI, per la comunicazione degli acquisti, cessazioni o modificazioni di soggettività passiva.

Si tratta, invece, di una mera comunicazione che il Comune ha previsto affinché tutti coloro che ne hanno diritto facciano conoscere all'Ufficio ICI di essere nelle condizioni stabilite per usufruire di determinate aliquote agevolate. Sono, infatti, stati predisposti dei moduli appositi.

Trattandosi della concessione di agevolazioni, la comunicazione viene resa nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in quanto i soggetti sottoscrittori dichiarano, sotto la propria responsabilità e consapevoli delle conseguenze penali per le dichiarazioni false, di possedere i requisiti richiesti e di poter, quindi, godere della relativa agevolazione.

- BASE IMPONIBILE

Come si determina la base imponibile

La base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale (rendita da non confondere con il valore dell'immobile) rivalutata del 5% e poi moltiplicata:

- per 100 per i fabbricati dei gruppi catastali A, B e C (con esclusione delle categorie A/10 e C/1);
- per 50 per i fabbricati del gruppo catastale D e della categoria A/10;
- per 34 per i fabbricati della categoria C/1.

Ai SENSI dell'art.74 comma 1. Della L. 342/2000, COME CHIARITO DALLA C.M. 4/FL del 14.03.2001, e esplicitamente con l'art.1 comma 173 lettera a) della L. 296/2006 L'IMMOBILE NON ACCATASTATO, PUR ADIBITO AD ABITAZIONE PRINCIPALE, NON PUO' USUFRUIRE DEI BENEFICI FISCALI (ESENZIONE) PREVISTI PER LA PRIMA CASA, IN ASSENZA DI ACCATASTAMENTO INFATTI LA BASE IMPONIBILE E' DATA DAL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE OVE INSISTE L'IMMOBILE. NON SI PUO' QUINDI FARE PIU' RIFERIMENTO ALLA "RENDITA PRESUNTA".

Per i fabbricati classificabili nel gruppo D, sforniti di rendita, interamente appartenenti alle imprese e distintamente contabilizzati, si assume il valore risultante dalle scritture contabili e rivalutato dei coefficienti ministeriali.

Per le aree fabbricabili, si determina il valore commerciale risultante al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Il Comune predispone annualmente una tabella nella quale sono indicati i "valori venali in comune commercio" al 1° gennaio dell'anno di imposizione, che saranno applicati alle varie tipologie di aree fabbricabili comprese nel territorio comunale. (Vedi tabella valori aree edificabili) I terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli, che esplicano la loro attività a titolo principale, non sono considerati fabbricabili.

I terreni agricoli, ricadenti in area montana ai sensi della Legge 27 dicembre 1977, n° 984, art. 15, sono esenti da imposta.

COME SI DETERMINA L'IMPOSTA DA PAGARE

L'imposta si determina applicando al valore imponibile dell'immobile le aliquote annualmente stabilite dal Comune proporzionalmente ai mesi e alla quota di possesso, e applicando eventuali detrazioni o riduzioni d'imposta.

Il mese durante il quale il possesso si è protratto per più di 14 giorni è calcolato per intero.

L'imposta va versata in due rate:

- la prima, in acconto, si paga dal 1 al 16 giugno. Tale rata di acconto è pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente.
- la seconda, a saldo, si paga dal 1 al 16 dicembre. Il saldo è pari al conguaglio dell'importo complessivamente dovuto, ricalcolato sulla base delle aliquote e delle detrazioni dell'anno in corso.

In alternativa l'imposta può essere corrisposta in unica soluzione, versando entro il termine previsto per l'acconto (16 giugno) l'imposta dovuta per l'intero anno.

COSA E' CAMBIATO NEL 2008.

Con D.L. N° 93/2008 è stata abolita l'I.C.I. sull'abitazione principale; si riporta di seguito il testo per la parte che interessa:

..... OMISSIS

Art. 1

(Esenzione Ici prima casa)

1. A decorrere dall'anno 2008 è esclusa dall'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo.

2. Per unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si intende quella considerata tale ai sensi del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni, nonché quelle ad esse assimilate dal comune con regolamento vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9 per le quali continua ad applicarsi la detrazione prevista dall'articolo 8, commi 2 e 3, del citato decreto n. 504 del 1992.

3. L'esenzione si applica altresì nei casi previsti dall'articolo 6, comma 3-bis, e dall'articolo 8, comma 4, del decreto legislativo n. 504 del 1992, e successive modificazioni; sono conseguentemente abrogati il comma 4 dell'articolo 6 ed i commi 2-bis e 2-ter dell'articolo 8 del citato decreto n. 504 del 1992.

.....OMISSIS

SOGGETTO PASSIVO DI IMPOSTA NON ASSEGNATARIO DELLA CASA CONIUGALE

L'articolo 1, comma 6, della Legge n. 244 del 2007 (Finanziaria 2008) prevede che il soggetto passivo di imposta non assegnatario della casa coniugale a seguito di separazione o divorzio, ha il diritto di fruire di tutte le agevolazioni Ici previste per l'abitazione principale.

IL RAVVEDIMENTO OPEROSO DELL'ICI

L'art. 16, comma 5 del D. legge 185/2008 apporta importanti modifiche in materia di ravvedimento, intervenendo, in particolare, sull'art.13 del D. Lgs.472/1997, che stabilisce le modalità per poter sanare le irregolarità tributarie "sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza". La norma fissa la sanzione che il contribuente deve versare a seconda del momento in cui avviene la regolarizzazione:

Fino al 31.01.2011: Entro 30 giorni dalla scadenza della rata, i ritardatari possono pagare l'ICI applicando la sanzione ridotta a 1/12 del minimo cioè 2,50% dell'imposta dovuta, oltre agli interessi legali del 3% annuo calcolati solo sul tributo, in proporzione ai giorni di ritardo. Se il versamento dell'acconto e/o del saldo viene effettuato oltre i 30 giorni dalla scadenza, ma entro il termine di un anno, l'ICI deve essere versata con una sanzione ridotta a 1/10 del minimo cioè il 3% dell'imposta dovuta, oltre agli interessi legali del 2,5% annuo fino al 31.12.2007, del 3% dal 01.01.2008 (D.M. 12 dicembre 2007) al 31.12.2009 e 1% dal 01.10.2010, calcolati anche in questo caso solo sul tributo ed in proporzione ai giorni di ritardo.

Dal 01.02.2011: Entro 30 giorni dalla scadenza della rata, i ritardatari possono pagare l'ICI applicando la sanzione ridotta a 1/10 del minimo cioè 3,00% dell'imposta dovuta, oltre agli interessi legali del 3% annuo calcolati solo sul tributo, in proporzione ai giorni di ritardo. Se il versamento dell'acconto e/o del saldo viene effettuato oltre i 30 giorni dalla scadenza, ma entro il termine di un anno, l'ICI deve essere versata con una sanzione ridotta a 1/8 del minimo cioè il 3,75% dell'imposta dovuta, oltre agli interessi legali del 2,5% annuo fino al 31.12.2007, del 3% dal 01.01.2008 (D.M. 12 dicembre 2007) al 31.12.2009 e 1% dal 01.10.2010, calcolati anche in questo caso solo sul tributo ed in proporzione ai giorni di ritardo. Gli importi così determinati vanno aggiunti all'ammontare del tributo da versare.

Omissioni e irregolarità incidenti sulla determinazione e sul pagamento del tributo: Entro 12 mesi dalla violazione, nel caso in cui non vi è l'obbligo di presentare la dichiarazione – 1/10 del minimo

Fino al 31.01.2011: Omessa presentazione della dichiarazione annuale: Entro 90 giorni dalla violazione – 1/12 del minimo

Dal 01.02.2011: Omessa presentazione della dichiarazione annuale: Entro 90 giorni dalla violazione – 1/10 del minimo

Il versamento deve essere effettuato con mod. F 24 indicando i seguenti codici tributo:

- 3903 Imposta comunale sugli immobili (ICI) per aree fabbricabili;
- 3904 Imposta comunale sugli immobili (ICI) per gli altri fabbricati;
- 3906 Imposta comunale sugli immobili – Interessi;
- 3907 Imposta comunale sugli immobili – Sanzioni;