



Circolare informativa per la clientela  
n. 35/2011 del 1° dicembre 2011

## IMPOSTA COMUNALE sugli IMMOBILI SALDO 2011

In questa Circolare

- 1. Imposta comunale sugli immobili**
- 2. Soggetti passivi**
- 3. Oggetto dell'imposta**
- 4. Base imponibile**
- 5. Esenzione per l'abitazione principale**
- 6. Modalità di calcolo e versamento**

## 1. IMPOSTA COMUNALE sugli IMMOBILI

L'imposta comunale sugli immobili, definita con l'acronimo più conosciuto di Ici, è stata introdotta nell'ordinamento italiano l'1.1.1993 con l'emanazione del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504.

Successivamente alla sua introduzione sono state apportate varie modifiche alla normativa originaria, di cui l'ultima introdotta dal D.L. 27.5.2008, n. 93, conv. con modif. dalla L. 24.7.2008, n. 126, che ha ridotto notevolmente la casistica dei contribuenti soggetti all'imposta.

L'Ici è un'imposta di carattere comunale e, pertanto, la determinazione delle aliquote applicabili è definita con delibera da ciascun Comune italiano; tuttavia, per la determinazione della base imponibile e dei soggetti passivi si fa riferimento alla normativa di livello statale.

Di seguito si affronteranno in maniera più dettagliata i punti fondamentali inerenti all'applicazione dell'imposta.

## 2. SOGGETTI PASSIVI

I soggetti passivi Ici sono individuati dall'art. 3, D.Lgs. 504/1992, il quale afferma che **sono tenuti al pagamento dell'Ici tutti coloro che possiedono immobili in Italia a titolo di proprietà**. I soggetti tenuti al pagamento dell'imposta possono essere sia **persone fisiche** che **società**, residenti o non residenti nel territorio dello Stato.

Si precisa che sono assoggettati ad Ici non solo gli immobili detenuti a titolo di proprietà, ma anche quelli su cui il contribuente possiede **diritti reali di godimento**, quali usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie.

Per quanto concerne gli immobili posseduti a **titolo di proprietà** è lo stesso **proprietario** del bene il soggetto obbligato al pagamento dell'imposta.

Nel caso in cui, invece, gli immobili siano gravati da diritti reali, i soggetti obbligati al versamento dell'Ici sono i seguenti:

- in **ipotesi di usufrutto**, il soggetto passivo dell'imposta non sarà il nudo proprietario dell'immobile, ma il **usufruttuario**, così come nel caso in cui sul bene gravino altri diritti reali quali uso e abitazione;
- nel caso di **concessioni insistenti su aree demaniali**, il soggetto passivo non sarà l'ente proprietario del bene, ma il **soggetto che riceve tale bene in concessione**.
- Un caso particolare si configura poi per gli immobili **concessi in locazione finanziaria**:
- la **normativa originaria** entrata in vigore a partire dal 1993 e vigente **fino al 14.8.2009** prevedeva che il locatario diventasse soggetto passivo dell'imposta a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui il contratto di locazione finanziaria veniva sottoscritto e il bene veniva consegnato al conduttore nel caso di fabbricato appartenente ad impresa e privo di rendita, mentre per gli altri immobili il locatario diventava soggetto passivo dell'imposta dal momento in cui veniva sottoscritto il contratto e il bene veniva consegnato;
- con l'introduzione dell'art. 8, L. 23.7.2009, n. 99, la normativa precedente è stata modificata, prevedendo che il **locatario** divenga il **soggetto passivo sin dal momento in cui il contratto di locazione finanziaria viene stipulato**, indipendentemente dalla consegna dell'immobile.

Nel caso di immobili posseduti **in comproprietà** e **contitolarità** da parte di diversi contribuenti **ciascun titolare** del diritto è **tenuto al pagamento dell'imposta per la quota** di competenza. A tale riguardo è data facoltà al Comune in cui insiste il bene di accettare come valido il pagamento dell'imposta effettuato da un solo contitolare del diritto anche per conto di altri.

Con riferimento ai **soggetti esclusi** dall'obbligo di versamento dell'imposta, la C.M. 25.5.1996, n. 38 ha chiarito che non sono tenuti al pagamento il **nudo proprietario**, il **comodatario** e il **conduttore** dell'immobile. Il conduttore e il comodatario sono esplicitamente esclusi dalla soggettività passiva dell'imposta, nonostante siano i possessori dell'immobile, in quanto l'art. 3, D.Lgs. 504/1992, individua come fondamento giuridico dell'imposta stessa l'esistenza di diritti reali, e non di diritti personali come nel caso di comodato e locazione non finanziaria.

Infine, nel caso di **decesso del contribuente**, i **soggetti passivi** sono gli **eredi**, i quali devono far fronte all'obbligazione tributaria per conto del defunto fino alla data del decesso e per proprio conto per il periodo successivo, in base alla loro partecipazione all'eredità del bene oggetto di imposta.

## 3. OGGETTO dell'IMPOSTA

**Oggetto di applicazione** dell'Ici sono i **beni immobili** siti nel territorio dello Stato, intendendo nello specifico i **fabbricati**, le **aree fabbricabili** ed i **terreni agricoli**.

Nell'ordinamento italiano vengono definiti **fabbricati**, ai fini fiscali, le **singole unità immobiliari iscritte o iscrिवibili nel Catasto fabbricati**, alle quali è attribuita o attribuibile una rendita catastale. A titolo esemplificativo rientrano in questa categoria, e sono pertanto assoggettati al pagamento dell'Ici, le unità immobiliari, gli insiemi di fabbricati, le costruzioni fissate al suolo, gli immobili strumentali all'attività agricola, i fabbricati accatastati come rurali ma che hanno perso i requisiti di ruralità.

Va, inoltre, specificato che l'area di pertinenza del fabbricato, destinata a servizio ed ornamento dell'immobile, viene considerata come parte integrante del medesimo bene, indipendentemente dal fatto che questa sia iscritta separatamente nel Catasto con attribuzione autonoma della relativa rendita.

Per quanto concerne i **fabbricati rurali**, se in possesso dei requisiti di ruralità di cui all'art. 9, D.L. 30.12.1993, n. 557, conv. con modif. dalla L. 26.2.1994, n. 133, gli stessi non devono essere annoverati fra i beni soggetti ad Ici e devono, pertanto, essere **assoggettati all'imposta solo relativamente al terreno agricolo** cui sono asserviti, in quanto **strumentali** al suo utilizzo.

Nel caso, invece, di fabbricati accatastati come rurali, ma che hanno perduto il requisito della ruralità, questi sono soggetti ad Ici in base alla **rendita catastale** che è stata loro attribuita.

La seconda categoria dei beni oggetto dell'imposta sono le **aree fabbricabili**, ossia i terreni che in base alla **destinazione urbanistica decisa dal Comune risultano edificabili**. L'area viene considerata fabbricabile anche se al 1° gennaio è in corso la costruzione di un fabbricato, in quanto lo stesso risulta oggetto dell'imposta dal momento della sua ultimazione o dall'effettivo utilizzo se antecedente. Non rientrano, invece, nel novero delle aree fabbricabili quelle aree che risultano edificabili ai fini urbanistici del Comune, ma sono di proprietà di coltivatori diretti o imprenditori agricoli che le utilizzano per scopi agro-silvo-pastorali.

Infine, debbono essere assoggettati a tassazione i **terreni agricoli**, intesi come tutti quei terreni **utilizzati da parte di imprenditori agricoli** per porre in essere le **attività connesse all'esercizio dell'impresa agricola**. Tali terreni possono essere destinati alla coltivazione, alla silvicoltura, all'allevamento e all'esercizio delle attività connesse alle precedenti.

Sono, invece, **esclusi** da Ici i **terreni agricoli non coltivati oppure coltivati a fini non imprenditoriali da parte di privati**, nonché i **terreni situati in zone montane o collinari**, come individuate dalla C.M. 9/1993.

## 4. BASE IMPONIBILE

Il calcolo della base imponibile Ici varia a seconda della **classificazione** del bene oggetto di imposta.

Per quanto riguarda i **fabbricati**, la base imponibile è individuata dalla **rendita catastale iscritta presso il Catasto fabbricati rivalutata del 5% e moltiplicata per dei moltiplicatori** differenziati a seconda della categoria catastale del bene.

I coefficienti da utilizzare a seconda delle differenti categorie catastali sono i seguenti:

- **100** per i fabbricati dei gruppi catastali **A** e **C**, da cui vanno però **esclusi** i fabbricati iscritti nelle categorie **A/10** e **C/1**;
- **140** per i beni iscritti nel gruppo catastale **B**;
- **50** per i beni iscritti nel gruppo catastale **D** e nella categoria **A/10**;
- **34** per i fabbricati iscritti nella categoria catastale **C/1**.

Nel caso in cui i fabbricati **non siano ancora stati accatastati**, questi sono comunque soggetti al pagamento in base ad una **rendita presunta**, che deve essere determinata in via comparativa raffrontando le rendite attribuite a beni immobili della stessa categoria e della medesima zona censuaria.

Una particolare metodologia di calcolo della base imponibile è prevista per i **beni iscrिवibili nel gruppo catastale D** (stabilimenti e capannoni industriali), non iscritti a Catasto e contabilizzati in maniera distinta dalle imprese che li possiedono. Per questi beni la base imponibile si determina **sommando i costi di acquisizione e quelli incrementativi e moltiplicando** il risultato della sommatoria per degli specifici **coefficienti di rivalutazione** aggiornati annualmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Sempre con riferimento alla categoria dei fabbricati, si evidenzia che, qualora si sia in possesso di **fabbricati dichiarati inagibili**, l'**imposta** calcolata viene **ridotta del 50%** per il periodo di inagibilità del bene, a condizione che il proprietario attesti l'inagibilità o ne richieda l'accertamento all'Ufficio tecnico del Comune e presenti la relativa dichiarazione Ici.

Con riferimento alle **aree fabbricabili** il valore imponibile è determinato dal **valore venale** del bene in comune commercio **alla data del 1° gennaio di ogni anno d'imposta**. Alla definizione del valore venale concorrono le seguenti condizioni riferibili all'area fabbricabile: la zona di ubicazione, l'indice di edificabilità della stessa, la destinazione d'uso consentita, gli oneri inerenti ai lavori da effettuare sul terreno edificabile al fine di porre in essere la costruzione ed i prezzi presumibilmente realizzabili dalla vendita delle costruzioni che si ha intenzione di edificare.

La determinazione della base imponibile dei **terreni agricoli** è, invece, data dal **reddito dominicale** attribuito al fondo nel Catasto terreni al 1° gennaio dell'anno di imposizione, **rivalutato del 25% e moltiplicato per 75**. Nella definizione della base imponibile relativa a terreni di proprietà di coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali è prevista **una franchigia**, pari ad **euro 25.822,84**. In aggiunta alla franchigia, sull'importo eccedente la stessa vanno applicate delle **riduzioni** della base imponibile secondo le seguenti modalità:

- nello scaglione oltre euro 25.822,84 e fino a euro 61.974,83 si applica una riduzione del 70%;
- nello scaglione oltre euro 61.974,83 e fino a euro 103.291,38 si applica una riduzione del 50%;
- nello scaglione oltre euro 103.291,38 e fino a euro 129.114,22 si applica una riduzione del 25%.

## 5. ESENZIONE per l'ABITAZIONE PRINCIPALE

A partire dall'anno 2008, con l'introduzione nell'ordinamento dell'art. 1, D.L. 27.5.2008, n. 93, conv. con modif. dalla L. 24.7.2008, n. 126, è stata **abolita l'applicazione dell'Ici sull'abitazione principale**.

Nella categoria delle abitazioni principali rientrano le unità immobiliari utilizzate dal proprietario, o da chi possiede il bene sulla base di un diritto reale, ai fini di **dimora abituale**. La R.M. 5.6.2008, n. 12 del Dipartimento delle Finanze ha stabilito che per poter accedere all'esenzione è *«necessario che ricorrano, in linea generale, le seguenti condizioni:*

*la sussistenza della soggettività passiva in capo ad una persona fisica che possiede un immobile a titolo di proprietà o altro diritto reale;*

*l'iscrizione dell'immobile in una categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9;*

*la concreta destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale da parte dello stesso soggetto».*

Vengono, dunque, **escluse dall'esenzione** le categorie catastali in cui sono iscritte le **abitazioni di pregio** quali **abitazioni signorili (A/1), ville (A/8) e castelli (A/9)**. A queste tipologie di immobili si continua ad applicare la **detrazione** prevista dalla normativa precedente per l'abitazione principale di euro 103,29, che può essere elevata a discrezione del Comune fino all'ammontare di euro 258,23 oppure, in alternativa, se prevista dal regolamento comunale, la **riduzione del 50%** dell'imposta lorda dovuta al netto della detrazione di euro 103,29. Per queste categorie di immobili la detrazione Ici spettante, nel caso di più proprietari di cui non tutti destinano l'immobile ad abitazione principale, va calcolata in proporzione al **numero di persone** che usufruiscono dell'immobile ai fini di abitazione e **non alla percentuale di possesso**.

Nel caso in cui il bene oggetto d'imposta sia di proprietà di più soggetti di cui solo alcuni lo utilizzano come abitazione principale, l'esenzione spetta solamente a coloro i quali hanno la dimora abituale presso l'immobile, mentre per gli altri rimane l'obbligo di pagamento dell'imposta proporzionalmente alla percentuale di possesso del bene.

Anche le **pertinenze dell'abitazione principale** (seppur **distintamente accatastate**) **usufruiscono dell'esenzione**, in quanto seguono il trattamento giuridico del bene cui sono collegate. In presenza di più pertinenze deve essere verificato il regolamento Ici comunale in quanto i Comuni hanno la facoltà di porre un tetto al numero di pertinenze relative a ciascun immobile e, qualora il numero di pertinenze fosse maggiore del limite stabilito, il proprietario sarà soggetto al pagamento dell'imposta su tali pertinenze.

Vi sono poi degli **immobili** che sono, per loro natura e utilizzazione, **assimilati all'abitazione principale** e, pertanto, usufruiscono dell'esenzione. Si tratta nello specifico delle unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, degli **immobili assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari** e dell'**ex casa coniugale non assegnata** al coniuge separato o divorziato. In quest'ultimo caso l'esenzione si applica se il coniuge non assegnatario non è proprietario nello stesso Comune di un altro immobile destinato ad abitazione principale. I Comuni, sempre attraverso l'emanazione del proprio regolamento Ici, hanno la facoltà di estendere le situazioni di assimilazione all'abitazione principale anche alle abitazioni concesse **in uso gratuito a parenti** entro un determinato grado di parentela e alle **abitazioni di soggetti anziani o disabili** che hanno spostato la loro residenza presso istituti di ricovero permanente, a patto che il bene di proprietà non risulti locato.

## 6. MODALITÀ di CALCOLO e VERSAMENTO

Al fine della determinazione dell'imposta deve essere presa a riferimento la base imponibile determinata come descritto in precedenza e moltiplicata per le **aliquote d'imposta stabilite da ogni singolo Comune** nel proprio regolamento Ici. L'imposta è dovuta **in proporzione alla percentuale ed ai mesi di possesso** dell'immobile durante il periodo d'imposta, che coincide con l'anno solare.

Le aliquote possono variare da un massimo del 9 per mille, da applicare agli immobili non locati da almeno 2 anni siti in Comuni ad alta intensità abitativa, fino a un minimo del 4 per mille, che può essere però ulteriormente diminuito compatibilmente con le previsioni di bilancio del Comune.

Il versamento dell'imposta può avvenire in **due rate**, una a titolo di acconto ed una a titolo di saldo, **oppure in un'unica soluzione**.

Le scadenze dei versamenti sono, rispettivamente, il **16 giugno per l'acconto** e il **16 dicembre per il saldo**, mentre nel caso si proceda al **versamento in un'unica soluzione questo deve avvenire entro il 16 giugno**.

La determinazione dell'**acconto** avviene sulla base delle **aliquote** e delle **detrazioni vigenti per l'annualità precedente**, e l'imposta totale dovuta considerata al 50%, va a determinare l'acconto da versare entro il 16 giugno dell'annualità in corso, posto che il bene sia stato detenuto per l'intero semestre.

Il **saldo** dell'imposta, relativo all'intera annualità, deve essere versato calcolando il debito totale sulla base delle **aliquote** e delle **detrazioni dell'anno in corso** e scomputando, da questo, l'acconto versato nel mese di giugno. La presenza di un **eventuale conguaglio** sarà dovuta alla **variazione** delle aliquote o delle detrazioni vigenti rispetto a quelle in vigore nell'annualità precedente.

Nel caso in cui si scelga di versare l'imposta in una soluzione unica, da versare entro il 16 giugno, la determinazione della stessa dovrà avvenire applicando alla base imponibile le aliquote e le detrazioni in vigore per l'annualità di riferimento.

Il versamento dell'imposta può avvenire attraverso l'apposito **bollettino postale**, il **Modello F24**, indicando il codice catastale del Comune e, se previste, nelle **altre modalità** di versamento individuate dal Comune stesso.