

L'ABOLIZIONE DELL'ICI PER LA PRIMA CASA

- I confini dell'abolizione dell'imposta, i regolamenti comunali per l'assimilazione all'abitazione principale, i rimborsi a chi ha già pagato per il 2008
- La chiamata alla cassa per terreni e fabbricati, l'esclusione vincolata per il no profit e la pubblica amministrazione, il legame con altre agevolazioni, gli adempimenti

SOMMARIO

- 3** Lo stop all'Ici porta con sé il blocco ai tributi locali

- 4** Con il decreto legge fiscale prime case escluse dal prelievo

- 5** L'agevolazione si estende anche alle pertinenze dell'abitazione

- 7** Pagano case signorili, ville e castelli

- 9** L'agevolazione cambia perimetro sulla base dei regolamenti comunali

- 10** Per chi ha già pagato l'imposta 2008 rimborsi su richiesta al Comune

- 12** I titolari di fabbricati e terreni chiamati alla cassa entro il 16 giugno

- 13** No profit e «Pa», esclusione vincolata

- 14** Per chi ristruttura la prima abitazione bollettini da conservare sino al 2007

- 15** La consultazione dei dati catastali circoscrive l'obbligo di dichiarazione

A CURA DI Laura Cavestri, Valentina Maglione, Marco Peruzzi

Terza puntata

Sul Sole 24 Ore di ieri è stato pubblicato lo Speciale sui mutui; martedì 27 maggio quello su sicurezza e immigrati

Domani in edicola
con Il Sole 24 Ore

Gli Speciali

Un inserto per gli straordinari

Domani lo Speciale all'interno del Sole 24 Ore esaminerà le novità sulla detassazione degli straordinari.

I lettori potranno inviare i loro quesiti alla casella di posta elettronica straordinari2008@ilsole24ore.com.

L'ultimo Speciale, in edicola lunedì 2 giugno, riguarderà le modifiche al Codice della strada

Oggi sul sito
del Sole 24 Ore

Il Forum

Domande e risposte online

Oggi alle 14 sul sito internet www.ilsole24ore.com appuntamento con il terzo dei cinque videoforum gratuiti dedicati al pacchetto di norme approvate la scorsa settimana dal Consiglio dei ministri di Napoli.

Gli esperti del Sole 24 Ore risponderanno ai quesiti dei lettori inviati all'indirizzo ici2008@ilsole24ore.com

Lo stop all'Ici porta con sé il blocco ai tributi locali

di **Valentina Maglione**

Il decreto legge fiscale 93 del 2008 – in vigore da oggi – porta in dote ai contribuenti l'eliminazione dell'Ici sulla prima casa. Con l'ammissione al beneficio non solo delle abitazioni principali (quelle in cui il contribuente ha la residenza anagrafica o la dimora abituale) e delle pertinenze, ma anche delle situazioni equiparate dai regolamenti comunali: in tutto, sono 17 milioni le famiglie che potrebbero risparmiare da qualche decina di euro fino a 500.

Il Governo Berlusconi porta così a compimento il percorso già iniziato dall'Esecutivo Prodi: che, con l'ultima Finanziaria, aveva introdotto la nuova detrazione Ici dell'1,33 per mille per le prime case. E, in linea con lo sconto prodiano, anche l'esenzione al debutto lascia fuori le 52.500 famiglie proprietarie di case signorili, ville e castelli.

Il beneficio è operativo da subito: chi ha diritto all'esenzione può cestinare il bollettino Ici e non pagare l'importo che andrebbe versato entro il prossimo 16 giugno. Un sollievo immediato, dunque, per le tasche dei contribuenti, ma un problema per le casse comunali. Che attendono una compensazione statale. La perdita del gettito Ici sulla prima casa non potrà, infatti, essere recuperata facendo lievitare altri tributi locali. Almeno, prova a vietarlo il decreto legge fiscale che, nella sua versione definitiva, congela il potere di Regioni ed enti locali di «deliberare aumenti dei tributi, delle addizionali, delle aliquote ovvero delle maggiorazioni di aliquote di tributi a essi attribuiti con legge dello Stato». Il

blocco non riguarda le maggiorazioni dettate dagli automatismi tributari delle Regioni in deficit sanitario; né quelle previste dallo schema di bilancio di previsione presentato dalla Giunta al Consiglio per l'approvazione. E, dato che la maggioranza degli enti ha già portato in Giunta la manovra 2008, il blocco potrebbe scattare, di fatto, dal 2009. Lo stop riguarda le addizionali all'Irpef, sia regionali sia comunali, l'Irap e l'Ici.

Così i Comuni dovranno contare solo sui rimborsi promessi dallo Stato: dopo i numeri altalenanti circolati nelle scorse settimane (da 2,2 a 2,6 miliardi), la versione finale del decreto parla di 1,7 miliardi dal 2008, da aggiungere al minor gettito causato dalla detrazione dell'1,33 per mille decisa dal Governo Prodi (ma l'anno scorso il gettito Ici delle prime case è stato di 2,9 miliardi). L'esborso che l'Erario dovrà affrontare sale poi a 2,7 miliardi per finanziare, oltre ai rimborsi Ici, l'altra misura contenuta nel decreto fiscale, vale a dire la detassazione degli straordinari. Per far quadrare i conti, il Governo ha deciso di tagliare le spese: in primo luogo, riducendo di 1,4 miliardi gli stanziamenti per le infrastrutture in Calabria e Sicilia.

Taglio per 17 milioni di famiglie



Fonte: elaborazione su dati del Sole 24 Ore del Lunedì

L'ABOLIZIONE DELL'ICI

Il testo del provvedimento

Con il decreto legge fiscale prime case escluse dal prelievo

La Guida

Articolo 1, comma 1.

Esenzioni prima casa. Dal 2008 è abolita l'Ici (imposta comunale sugli immobili) sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale

Commi 2 e 3. Perimetro applicativo. L'esenzione non vale per gli immobili classificati nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli), che continueranno a pagare il tributo. Mentre si applica alle pertinenze dell'abitazione principale (come box, garage e cantine)

Comma 4. Rimborso statale.

La minore imposta, quantificata in 1.700 milioni di euro l'anno dal 2008 al 2010 (oltre a quella, quantificata in circa 800 milioni, derivante dalle agevolazioni della Finanziaria 2008) sarà rimborsata ai Comuni. I criteri per il rimborso saranno definiti in sede di Conferenza Stato-Regioni entro 60 giorni

Pubblichiamo l'articolo 1 del DL 93/08 («Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere d'acquisto delle famiglie») apparso sulla «Gazzetta Ufficiale» 124 del 28 maggio 2008

ARTICOLO 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 a esse assimilate dal Comune con regolamento vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto, a 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 e i commi 2-bis e 2-ter dell'articolo 8 del citato decreto n. 504 del 1992.

4. La minore imposta che deriva dall'applicazione dei commi 1, 2 e 3, pari a 1.700 milioni di euro a decorrere dall'anno 2008, e rimborsata ai singoli Comuni, in aggiunta a quella prevista dal comma 2-bis dell'articolo 8 del decreto legislativo n. 504 del 1992, introdotto dall'articolo 1, comma 5, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. A tale fine, nello stato di previsione del ministero dell'Interno l'apposito fondo è integrato di un importo pari a quanto sopra stabilito a decorrere dall'anno 2008. In sede di Conferenza Stato-Città e autonomie locali sono stabiliti, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, criteri e modalità per la erogazione

del rimborso ai Comuni che il ministro dell'Interno provvede ad attuare con proprio decreto. Relativamente alle Regioni a statuto speciale, a eccezione delle regioni Sardegna e Sicilia, e alle province autonome di Trento e di Bolzano i rimborsi sono in ogni caso disposti a favore dei citati enti, che provvedono all'attribuzione delle quote dovute ai Comuni compresi nei loro territori nel rispetto degli statuti speciali e delle relative norme di attuazione.

5. Al fine di garantire il contributo di cui all'articolo 3, comma 1, del decreto del ministro dell'Economia e delle finanze, pubblicato nella «Gazzetta Ufficiale» n. 13 del 17 gennaio 2006, come determinato dall'articolo 1, comma 251, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, il ministero dell'Interno eroga al soggetto di cui al medesimo decreto ministeriale 22 novembre 2005, per le medesime finalità, lo 0,8 per mille dei rimborsi di cui al comma 4.

6. I commi 7, 8 e 287 dell'articolo 1 della legge n. 244 del 2007 sono abrogati.

7. Dalla data di entrata in vigore del presente decreto e fino alla definizione dei contenuti del nuovo patto di stabilità interno, in funzione della attuazione del federalismo fiscale, è sospeso il potere delle Regioni e degli enti locali di deliberare aumenti dei tributi, delle addizionali, delle aliquote ovvero delle maggiorazioni di aliquote di tributi a essi attribuiti con legge dello Stato. Sono fatte salve, per il settore sanitario, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 174, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, e successive modificazioni, e all'articolo 1, comma 796, lettera b), della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e successive modificazioni, nonché, per gli enti locali, gli aumenti e le maggiorazioni già previsti dallo schema di bilancio di previsione presentato dall'organo esecutivo all'organo consiliare per l'approvazione nei termini fissati ai sensi dell'articolo 174 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Lo sconto al via

L'agevolazione si estende anche alle pertinenze dell'abitazione

Luigi Lovecchio

■ Esenzione Ici prima casa con complicazioni di interpretazione. La scelta del Governo di anticipare già dalla scadenza di giugno 2008 l'esenzione dell'abitazione principale si scontra, infatti, con le ambiguità della formulazione adottata nel decreto legge. Ciò comporta il dover fare i conti con problemi interpretativi non sempre di facile soluzione, entro un arco temporale molto ristretto.

L'esenzione

A partire da tutto il 2008, e quindi a decorrere dalla scadenza del 16 giugno prossimo, l'abitazione principale è esclusa dall'applicazione dell'Ici. Secondo il decreto legge, l'abitazione principale è quella «considerata tale ai sensi del decreto legislativo 504/1992, nonché quelle ad essa assimilate dal comune con regolamento vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto». Viene inoltre precisato che non rientrano nell'esenzione gli immobili di categoria catastale A1, A8 e A9 (si veda il box in pagina). Per definire dunque la portata della disposizione di esonero, occorre partire dalla nozione generale di abitazione principale, per poi prendere in esame gli immobili assimilati per legge e quelli per regolamento.

La nozione generale

Ai sensi dell'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo 504/92, si considera abitazione principale quella adibita a dimora abituale del soggetto passivo. A tale scopo, è posta una presunzione legale secondo cui l'immobile ove si ha la residenza anagrafica coincide con l'abitazione principale, salvo prova contraria. Incombe, quindi, un onere sul contribuente che abbia interesse a dimostrare che la dimora

abituale è costituita da una unità diversa da quella di residenza anagrafica. Ciò potrebbe avvenire, ad esempio, nel caso in cui la sede lavorativa fosse diversa da quella anagrafica o, ancora, laddove il trasferimento di fatto del domicilio non risulti ancora recepito nelle risultanze dell'anagrafe. Va precisato, in via generale, come la nozione Ici di abitazione principale richieda che il bene sia posseduto e utilizzato dal contribuente. Ne consegue che, a parte quanto verrà osservato sulle assimilazioni regolamentari, in linea di principio non rientra in tale ambito, ad esempio, il fabbricato che il genitore ha dato in uso al figlio.

L'intervento

Per le abitazioni principali

■ L'esenzione dall'Ici ha effetto per l'immobile in cui il contribuente ha la residenza anagrafica; è fatta salva la possibilità di provare che sussiste la dimora abituale anche in assenza della residenza anagrafica

Partenza immediata

■ La soppressione è operativa da subito: i beneficiari non dovranno pagare l'Ici in scadenza il prossimo 16 giugno

Le esclusioni

■ Continuano a pagare l'Ici gli immobili accatastati in A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli)

Le assimilazioni locali

■ L'esenzione si applica anche alle abitazioni assimilate a quella principale dai regolamenti comunali vigenti a oggi (29 maggio 2008)

Le pertinenze

■ Il taglio vale anche per le pertinenze dell'abitazione principale. Occorre però tener conto delle limitazioni eventualmente deliberate dal regolamento comunale

Paga l'Erario

■ L'esenzione è a carico del bilancio statale. I comuni potranno chiedere il rimborso del minor gettito, in base alle regole che saranno stabilite entro 60 giorni

L'ABOLIZIONE DELL'ICI

Le assimilazioni legali

Alcune fattispecie sono esplicitamente equiparate dalla legge all'abitazione principale. Si tratta:

- degli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, assegnati a soci che li adibiscono ad abitazione principale;
- degli immobili degli "Istituti autonomi case popolari" regolarmente assegnati.

Tali casistiche sono richiamate nella previsione di esenzione, con l'obiettivo di estendere ad esse il beneficio. Vi è poi l'ipotesi della casa coniugale assegnata al coniuge separato o divorziato, in sede di separazione o divorzio. La norma di legge, in questo caso, prevede una assimilazione completa, in capo al coniuge non assegnatario, alla precisa condizione che questi non possieda l'abitazione principale nello stesso comune ove è situata l'ex casa coniugale. La novità del decreto legge richiama anche tale fattispecie che, pertanto, a partire dal 2008, diventa esente dall'imposta comunale.

Resta ovviamente inteso che se il coniu-

ge non assegnatario possiede l'abitazione nel comune di ubicazione dell'ex casa coniugale, quest'ultima dovrà regolarmente scontare l'Ici, sulla quota di possesso del coniuge medesimo. In base all'articolo 1, comma 4 bis, del decreto legge 16/1993 (convertito nella legge 75/1993), inoltre, è considerata abitazione principale quella posseduta da cittadini italiani non residenti, purchè non locata. Sotto il profilo letterale, è dubbio che anche questa assimilazione legale rientri nella sfera di operatività dell'esenzione. Questo perché non si tratta, a stretto rigore, di definizione contenuta all'interno del decreto legislativo 504/92 e la norma di riferimento non viene espressamente richiamata tra le ipotesi di attrazione all'esenzione. L'esclusione dei non residenti non appare però giustificabile e sembra da attribuire ad una mera dimenticanza del legislatore, alla quale si dovrebbe porre rimedio in via interpretativa.

Le assimilazioni regolamentari

La principale disposizione è quella contenuta nell'articolo 59, lettera e, del decreto legislativo 446/97. In forza di questa norma, i comuni possono assimilare all'abitazione principale la casa concessa in uso gratuito a parenti, precisando nella delibera il grado di parentela. Non è raro, inoltre, che l'equiparazione venga decisa anche in caso di uso da parte di affini. L'assimilazione, inoltre, può essere completa, valida cioè sia ai fini dell'aliquota ridotta che della detrazione, oppure limitata all'aliquota ridotta. Il testo del decreto legge non chiarisce se, ai fini dell'applicazione dell'esenzione, sia indifferente il grado di assimilazione. La generica espressione utilizzata nel decreto induce a preferire la risposta positiva, in ragione di due ordini di considerazione.

In primo luogo, la previsione dell'articolo 59 del decreto legislativo 446/1997 si esprime in termini di "assimilazione", tanto con riferimento all'equiparazione totale che con riguardo all'equiparazione "ridotta". Inoltre, sotto il profilo della semplificazione, è in questo modo certamente più agevole per i contribuenti riconoscere l'assimilazione esente. Da un punto di vista sistematico, però, questa scelta lascia molto a desiderare, poiché mette sullo

Oltre la «prima casa»

Le abitazioni assimilate a quella principale alle quali si estende l'esenzione Ici



stesso piano situazioni (l'abitazione principale e l'assimilazione ai soli fini dell'aliquota ridotta) che i comuni, nelle intenzioni della loro delibera originaria, avevano ritenuto di mantenere ben distinte. Un'altra fattispecie è quella prevista nell'articolo 3, comma 56 della legge 662/96.

In base a tale norma, i comuni possono assimilare all'abitazione principale l'immobile non locato appartenente a anziani e disabili residenti in istituti di ricovero. Nelle amministrazioni che si sono avvalse di tale facoltà, l'esenzione risulterà conseguentemente ampliata. Il decreto legge – come prima evidenziato – richiama i regolamenti vigenti alla data della sua entrata in vigore. Ciò comporta ancora due conseguenze operative:

- se il comune ha sottoposto l'applicazione dell'assimilazione a condizioni procedurali (ad esempio, l'assunzione della residenza anagrafica da parte del parente che ha in uso l'immobile oppure la presentazione di una apposita istanza), tali condizioni dovranno essere rispettate anche ai fini del riconoscimento dell'esenzione;

- la delibera regolamentare è irreversibile.

Eventuali modifiche apportate successivamente al decreto legge, sia nel senso di ampliare che di ridurre l'ambito della equiparazione, non avranno alcuna incidenza sulla esenzione. Vi è poi da segnalare l'obiettivo difficoltà di procurarsi, in brevissimo tempo, la situazione aggiornata dei regolamenti vigenti. È infatti diffusa la prassi di adottare norme regolamentari a mezzo di delibere che poi non vengono integrate nel regolamento dell'Ici. Per l'applicazione dell'esenzione, ciò che conta è la natura sostanzialmente regolamentare della delibera, a prescindere dalla sua collocazione formale.

Le pertinenze

La novità legislativa tace del tutto sul trattamento delle pertinenze dell'abitazione principale. Sul punto, occorre ricordare che la giurisprudenza di Cassazione, da tempo, ha affermato che in ambito Ici la nozione di pertinenza deve essere desun-

Quando l'imposta è dovuta

Pagano case signorili, ville e castelli

■ Non tutte le abitazioni principali fruiranno dell'esenzione Ici. Il decreto fiscale esclude infatti le abitazioni classificate nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli). Si tratta peraltro di una previsione che si pone in linea di continuità con la disciplina dell'ulteriore detrazione dell'1,33 per mille, approvata con la Finanziaria 2008 e mai effettivamente applicata.

Così, in occasione della prossima scadenza del 16 giugno, i proprietari delle abitazioni escluse dovranno comunque pagare l'Ici, beneficiando dell'eventuale aliquota ridotta deliberata dal comune, della detrazione di 103,29 euro (prevista dall'articolo 8, comma 2, decreto legislativo 504/92) e, se esiste, della maggiore detrazione adottata a livello locale.

È necessario però sciogliere alcuni nodi interpretativi. Intanto, va valutato l'impatto dell'abrogazione, decisa dal decreto fiscale, della disposizione contenuta nell'articolo 6, comma 4, del decreto 504/92, che faceva salva la possibilità dei comuni di deliberare aliquote ridotte per le abitazioni principali (si veda il servizio in pagina). Questa soppressione non dovrebbe far venir meno la validità delle aliquote già deliberate dai comuni né impedire anche per il futuro agli enti locali di adottare misure agevolate di imposta. Questo perché la disposizione era stata introdotta nell'articolo 6 nel 1996 e poteva già ritenersi superata dall'articolo 52 del decreto legislativo 446/97, che ha dato ai comuni ampi poteri di determinare le aliquote, con la sola esclusione dell'aliquota massima, riservata al legislatore statale. Di conseguenza,

malgrado l'abrogazione dell'articolo 6, comma 4, i proprietari degli immobili di lusso che costituiscono abitazione principale potranno continuare ad applicare l'aliquota ridotta.

Un altro problema riguarda i fabbricati di interesse storico-artistico, molti dei quali sono catalogati nelle categorie catastali A1, A8 o A9. Il decreto legge 16/93, all'articolo 2, ha stabilito che per questi immobili la base imponibile è determinata assumendo la minore delle tariffe d'estimo prevista per le abitazioni site nella medesima zona censuaria. Questo non dovrebbe però bastare per considerare il fabbricato storico-artistico alla pari di un'abitazione non di lusso e, così, esentarlo dall'Ici. Ai fini dell'esenzione, infatti, non rilevano le modalità di quantificazione dell'imponibile, ma solo la classificazione catastale del bene.

L'ABOLIZIONE DELL'ICI

ta dagli articoli 817 (e seguenti) del Codice civile. Questo perché la disciplina del decreto legislativo 504/92 non contiene una specifica regolamentazione della fattispecie. Ai sensi del Codice civile, dunque, la pertinenza si distingue per l'oggettivo collegamento funzionale con il bene principale e per la volontà del proprietario di destinare la prima a ornamento o servizio del secondo.

Nessuna rilevanza ha quindi l'autonomo classamento dell'unità pertinenziale, con attribuzione di distinta rendita catastale, poiché ciò che conta è la situazione di fatto. Una volta così definita la pertinenza, ad essa, ai sensi dell'articolo 818 del Codice civile, deve essere applicata la stessa disciplina del bene principale. Tale impostazione deve però essere raccordata con la disposizione all'articolo 59, lettera d, del decreto legislativo 446/1997, a mente della quale i comuni possono, sempre con regolamento, considerare pertinenze dell'abitazione principale le unità immobiliari autonomamente accatastate. Secondo l'interpretazione della risoluzione 1/2008 dell'ufficio per il Federalismo fiscale, in ciò confortata da un parere del Consiglio di Stato, la previsione del citato articolo 59 ha lo scopo di consentire ai comuni di delimitare, anche in parziale deroga alle disposizioni del Codice civile, la tipologia catastale e il numero delle unità pertinenziali. Così, ad esempio, un regolamento comunale potrebbe stabilire che le pertinenze devono essere in numero massimo di due ed essere classificati come cantine. Alla luce del quadro appena delineato, ne consegue che l'esenzione Ici dovrebbe automaticamente estendersi alla pertinenza, ma per individuare tale categoria di immobili occorre tener conto delle risultanze dei regolamenti comunali.

Le abrogazioni

Il decreto legge ha inoltre abrogato le disposizioni relative all'ulteriore detrazione dell'1,33 per mille, appena introdotte dalla legge 244/2007, poiché sono diventate inutili, e l'ultimo comma dell'articolo 6 del decreto legislativo 504/92. Si tratta di una norma che faceva salva la possibilità per il comune di adottare una aliquota ridotta per l'abitazione principale, per gli immobili delle cooperative edilizie a pro-

prietà indivisa assegnati come abitazione principale e, sempre a discrezione del comune, per gli immobili concessi in locazione a soggetti che vi adibiscono l'abitazione principale.

Ora, mentre per le prime due casistiche la soppressione della disposizione appare del tutto logica, trattandosi di beni divenuti del tutto esenti da Ici (con la eccezione però degli immobili di lusso: si veda il secondo box in pagina), qualche dubbio si pone con riguardo alla terza situazione. In proposito, si ritiene che l'abrogazione dettata dalla novità non dovrebbe avere alcun effetto pratico. Questo perché il potere di differenziare le aliquote Ici deve oggi ritenersi ricompreso nel più ampio potere regolamentare sancito all'articolo 52 del decreto legislativo 446/97. Secondo quest'ultima disposizione, i comuni possono manovrare le misure d'imposta, con il solo limite rappresentato dalla aliquota massima, che deve essere fissata dalla legge. Nelle amministrazioni che hanno deliberato l'aliquota ridotta anche in favore degli immobili locati ad uso di abitazione principale, d'altro canto, non può rilevarsi alcuna esplicita assimilazione regolamentare alle abitazioni principali, ai fini di una eventuale estensione della nuova previsione di esonero. Ciò perché la semplice adozione di una medesima aliquota, in assenza di altre espresse indicazioni regolamentari, non segnala alcuna volontà di assimilazione.

I trasferimenti statali

L'esenzione Ici è a carico del bilancio dello Stato, che si impegna quindi a rifondere ai comuni la correlata perdita di gettito. Sul punto, il decreto abroga espressamente le regole dettate nella Finanziaria 2008 per il calcolo della minore entrata conseguente dalla ulteriore detrazione dell'1,33 per mille, che facevano riferimento alle delibere 2007. Si precisa, quindi, che entro 60 giorni, in sede di conferenza Stato-Città, si determineranno le modalità di calcolo del minor gettito relativo alle annualità 2008, 2009 e 2010, che dovrà essere certificato da ogni comune, con apposito modulo. È chiaro quindi che i moduli già consegnati per il rimborso della maggiore detrazione non avranno alcun valore e dovranno essere sostituiti da nuove attestazioni.

L'agevolazione cambia perimetro sulla base dei regolamenti comunali

■ L'abolizione dell'Ici sulla prima casa cambia "perimetro" da una città all'altra. Il decreto fiscale estende infatti il taglio alle abitazioni assimilate a quella principale dai regolamenti comunali. Tra le assimilazioni più frequenti c'è quella dell'abitazione concessa in comodato ai parenti: ma, come illustra la tabella pubblicata qui sotto che map-

pa le decisioni dei Consigli comunali dei capoluoghi di provincia, varia da una città all'altra il grado di parentela riconosciuto. Così, a Bologna solo la casa in comodato a un parente di primo grado è agevolata, mentre a Latina il taglio si estende anche alle case abitate dai parenti di terzo grado.

Ser.Tro.

In ordine sparso

L'assimilazione prima casa nei capoluoghi di provincia

Città	Grado di parentela		
	1°	2°	3°
Agrigento	Sì	No	No
Alessandria	Sì	No	No
Ancona	No	No	No
Aosta	No	No	No
Arezzo	No	No	No
Ascoli Piceno	Sì	Sì	No
Asti	Sì	No	No
Bari	No	No	No
Belluno	No	No	No
Benevento	No	No	No
Bergamo	Sì	Sì	No
Biella	Sì	No	No
Bologna	Sì	No	No
Bolzano	Sì	Sì	Sì
Brescia	Sì	Sì	No
Brindisi	Sì	Sì	No
Cagliari	Sì	Sì	Sì
Caltanissetta	No	No	No
Campobasso	Sì	No	No
Carrara	Sì	No	No
Caserta	Sì	Sì	Sì
Catanzaro	Sì	Sì	Sì
Cesena	Sì	No	No
Como	Sì	Sì	No
Cosenza	No	No	No
Cremona	Sì	Sì	No
Crotone	No	No	No
Cuneo	No	No	No
Enna	No	No	No

Città	Grado di parentela		
	1°	2°	3°
Ferrara	Sì	Sì	Sì
Firenze	No	No	No
Foggia	No	No	No
Genova	No	No	No
Gorizia	Sì	Sì	No
Grosseto	No	No	No
Iserna	Sì	Sì	Sì
La Spezia	Sì	No	No
L'Aquila	No	No	No
Latina	Sì	Sì	Sì
Lecco	Sì	No	No
Livorno	Sì	No	No
Lucca	Sì	Sì	No
Macerata	Sì	Sì	No
Matera	No	No	No
Messina	Sì	No	No
Milano	Sì	Sì	No
Modena	Sì	No	No
Napoli	No	No	No
Novara	Sì	Sì	No
Nuoro	Sì	Sì	Sì
Padova	Sì	No	No
Palermo	No	No	No
Parma	Sì	No	No
Pavia	Sì	No	No
Perugia	Sì	Sì	Sì
Pesaro	Sì	Sì	No
Pescara	Sì	Sì	Sì
Piacenza	Sì	Sì	No

Città	Grado di parentela		
	1°	2°	3°
Pisa	No	No	No
Pistoia	Sì	No	No
Pordenone	Sì	Sì	Sì
Potenza	Sì	Sì	No
Prato	No	No	No
Ragusa	Sì	No	No
Ravenna	Sì	Sì	Sì
Reggio C.	No	No	No
Rieti	Sì	No	No
Rimini	No	No	No
Roma	Sì	Sì	No
Rovigo	No	No	No
Sassari	Sì	Sì	No
Savona	No	No	No
Siena	Sì	No	No
Siracusa	Sì	Sì	No
Sondrio	No	No	No
Taranto	No	No	No
Teramo	Sì	No	No
Torino	Sì	Sì	No
Trento	Sì	No	No
Treviso	Sì	No	No
Trieste	Sì	Sì	Sì
Udine	Sì	Sì	No
Varese	Sì	Sì	Sì
Venezia	Sì	No	No
Vercelli	No	No	No
Verona	Sì	Sì	Sì
Vicenza	Sì	Sì	No
Viterbo	Sì	Sì	No

Nota: non sono state considerate, per mancanza di dati, le città di Avellino, Catania, Chieti, Forlì, Frosinone, Imperia, Lecce, Lodi, Mantova, Massa, Oristano, Reggio Emilia, Salerno, Terni, Trapani, Urbino, Viterbo, Vibo Valentia

L'ABOLIZIONE DELL'ICI

Le restituzioni

Chi ha già pagato l'imposta 2008 deve chiedere il rimborso al Comune

Con il versamento del tributo tramite credito Irpef si apre la via della dichiarazione integrativa

Luca De Stefani

■ L'abolizione dell'Ici è operativa già da quest'anno. Ma il taglio, approvato lo scorso 21 maggio - cioè a meno di un mese dalla scadenza fissata per il 16 giugno - potrebbe aver colto di sorpresa qualche contribuente, che potrebbe aver già pagato. Mentre altri potrebbero aver accantonato parte del credito d'imposta risultante dal modello 730/2008 per utilizzare l'eccedenza Irpef in compensazione dell'imposta comunale. I contribuenti dovranno attivarsi per non rischiare di perdere quanto pagato in eccesso o quanto trasferito in F24.

Chi ha pagato con il bollettino postale

In base alle regole generali, per ottenere il rimborso dell'Ici già versata e ora non più dovuta, il contribuente deve presentare un'istanza all'Ufficio tributi del Comune. Alcuni Comuni mettono a disposizione moduli prestampati, mentre altri richiedono al contribuente di predisporre direttamente le domande. Non occorre applicare la marca da bollo ed è consigliabile allegare i bollettini postali o i modelli F24 con i quali è stata versata l'imposta. Per presentare l'istanza c'è tempo fino a cinque anni dalla data del versamento dell'imposta.

Il Comune, a sua volta, deve rimborsare le somme pagate entro 180 giorni dalla data di presentazione della domanda (articolo 1, comma 164, Finanziaria 2007). Devono essere pagati anche gli interessi sul credito da restituire, che vanno calcolati a decorrere dalla data del versamento. La loro misura è pari a quella che avrebbe richiesto l'ente locale in caso di omesso o ritardato versamento da parte del contribuente. Il tasso annuo è determinato, da ciascun ente impositore, nei limiti di tre punti percentuali di differenza rispetto al tasso di interesse legale.

L'Ici già pagata e non dovuta non può

essere usata per compensare altre imposte o contributi a debito. Il codice tributo 3905, denominato «Ici: credito ICI», infatti, è stato soppresso dalla risoluzione 76/E del 20 aprile 2007 dell'agenzia delle Entrate.

Chi ha pagato con il 730/2008

Molti contribuenti hanno presentato il modello 730/2008 prima dell'approvazione del decreto fiscale: la consegna al sostituto d'imposta è scaduta lo scorso 30 aprile, mentre la presentazione a un professionista abilitato o a un Caf scade martedì 3 giugno. Questi soggetti potrebbero avere chiesto al proprio sostituto d'imposta, attraverso il quadro I del modello 730/2008, di ridurre l'eventuale rimborso di luglio e agosto per destinare parte dei crediti d'imposta al pagamento dell'Ici sulla prima casa.

Dallo scorso anno, infatti, è partita la possibilità di pagare l'Ici con il modello F24 per tutti gli immobili, compresi quelli situati in Comuni diversi da quelli che avevano stipulato una convenzione con l'agenzia delle Entrate. Questa alternativa al bollettino postale ha consentito di compensare l'Ici con altri crediti tributari o previdenziali vantati dal contribuente e risultanti dalle dichiarazioni fiscali. Anche il modello 730 è stato aggiornato alla nuova modalità di pagamento, prevedendo la possibilità di utilizzare in tutto o in parte l'eventuale credito risultante dalla dichiarazione semplificata per compensare il debito Ici, attraverso l'F24. Una scelta che potrebbe essere stata fatta anche quest'anno per compensare l'Ici dovuta sulla prima casa: il contribuente che ha voluto utilizzare l'intero credito risultante dalla dichiarazione per il versamento dell'Ici ha barrato la casella 1 del quadro I; mentre chi ha deciso di utilizzare solo una parte del credito ha indicato l'importo da usare in compensazione nella casella 2.

Se il modello di pagamento unificato a zero o con parziale compensazione dell'imposta comunale è già stato presentato in banca o via web, è consigliabile chiedere il rimborso dell'Ici non dovuta. Se invece il pagamento non è ancora stato effettuato, per modificare quanto indicato nel quadro I del modello 730/2008 si potrà presentare a un professionista abilitato o a un Caf entro il 25 ottobre 2008 un nuovo modello 730/2008, completo in tutte le sue parti, indicando il codice 1 nella casella «730 integrativo» presente nel frontespizio. Nel quadro I si dovrà indicare l'importo del credito che si intende comunque destinare alla compensazione in F24 dell'Ici dovuta per terreni o immobili non esentati. Il professionista o il Caf elaborerà e consegnerà al contribuente il nuovo prospetto di liquidazione modello 730-3 entro il 10 novembre 2008 e poi invierà il modello 730-4 integrativo al sostituto d'imposta, che effettuerà il conguaglio a credito sulla retribuzione erogata nel mese di dicembre 2008.

Per correggere il quadro I del modello 730/2008 si potrà anche presentare il modello Unico 2008 per le persone fisiche, chiedendo a rimborso o riportando all'anno successivo il credito non compensato. Si dovrà barrare la casella del frontespizio «correttiva nei termini» se la trasmissione telematica della dichiarazione avviene entro il 31 luglio 2008, o «integrativa a favore» se si invia entro il termine previsto per la presentazione del modello Unico 2009 relativo al 2008.

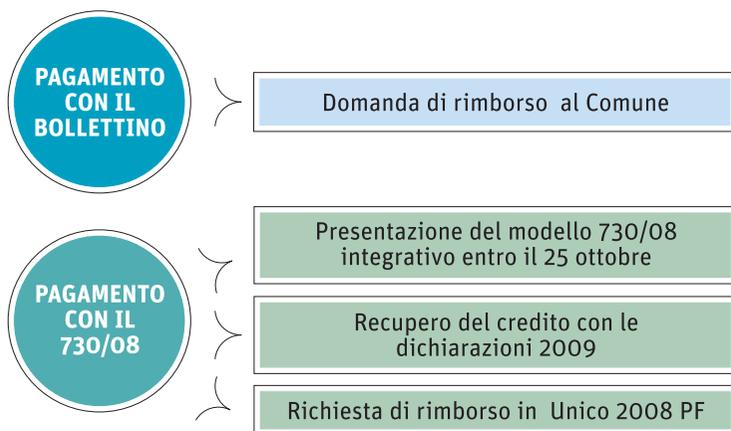
Se non presenta il 730/2008 integrativo o l'Unico PF 2008 correttivo o integrativo, il contribuente potrà recuperare i crediti trasferiti in F24 e non utilizzati in compensazione dell'Ici compilando il 730/2009 o l'Unico 2009 PF. A oggi non si conoscono i righi e le istruzioni del modello 730/2009: ci si può quindi basare su quanto indicato nel modello 730/2008. Queste indicazioni sono utili quest'anno per chi presenta il modello 730/2008 e deve recuperare dei crediti d'imposta che ha trasferito in F24 lo scorso anno (con il modello 730/2007), ma che non ha usato per l'Ici del 2007. Questi soggetti, infatti, non possono gli importi per compensare l'Ici 2008 dovuta per terreni e immobili non esentati. L'eccedenza non utilizzata per l'imposta comunale del 2007, infatti, non può continuare a essere utilizzata nel modello di pagamento unifi-

cato, ma deve essere riportata nei righi F3 e F4 del modello 730/2008. È il caso, per esempio, dei contribuenti che avevano preventivato di utilizzare un certo importo in F24 per compensare l'Ici, ma in seguito hanno ceduto qualche immobile. Oppure, il Comune potrebbe aver ridotto le aliquote Ici. In tutti questi casi, l'Ici che si intendeva pagare a giugno o a dicembre 2007 è diminuita, con la conseguenza che il credito trasferito in F24 per la compensazione e determinato a maggio 2007 è risultato superiore di quello necessario. Gli interessati dovranno indicare nella colonna 1 del rigo F3 del modello 730/2008 l'importo del credito Irpef 2006 riportato nel rigo 60 del prospetto di liquidazione del modello 730-3 2007 (colonna 2 per il dichiarante, colonna 4 per il coniuge), mentre quanto compensato con il modello F24 deve essere inserito nella colonna 2.

Il credito dell'addizionale regionale del 2006, rigo 61 del modello 730-3 2007 (colonna 2 per il dichiarante, colonna 4 per il coniuge), va indicato nella colonna 2 del rigo F4, mentre quanto compensato va riportato nella colonna 3. La colonna 1 è dedicata al codice della regione, in cui si aveva il domicilio fiscale al 31 dicembre 2006.

Infine, il credito 2006 dell'addizionale comunale, rigo 62 del modello 30-3 2007 (colonna 2 per il dichiarante, colonna 4 per il coniuge), va nella colonna 4 del rigo F4 e l'eventuale credito compensato va nella colonna 5.

Le strade per non perdere le somme versate



I pagamenti

I titolari di fabbricati e terreni chiamati alla cassa entro il 16 giugno

Per i proprietari di immobili si avvicina la scadenza per il versamento dell'imposta in acconto

Sergio Trovato

■ Nonostante il decreto fiscale abbia riconosciuto l'esenzione per le abitazioni principali (e le relative pertinenze), sono ancora tanti i contribuenti tenuti a pagare l'Ici e a rispettare la prossima scadenza del 16 giugno per i versamenti in acconto. Il tributo è, infatti, dovuto dai soggetti titolari di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli. Sono soggetti all'Ici il proprietario o titolare del diritto reale che risulta dai registri immobiliari. La prova della proprietà, infatti, non è data dalle iscrizioni catastali, ma dalle risultanze dei registri immobiliari. In caso di difformità, è tenuto al pagamento il soggetto che risulta proprietario in base a questi registri. In tal senso si è espressa la Commissione tributaria regionale del Lazio (prima sezione) con la sentenza 90 del 27 aprile 2006.

Soggetti obbligati e esclusi

Secondo l'articolo 3 del decreto legislativo 504/1992, oltre al proprietario dell'immobile, sono obbligati al pagamento anche il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione. Ma anche il superficario, l'enfiteuta, il locatario finanziario e il concessionario di aree demaniali. Rientra tra i diritti reali, poi, quello di abitazione del coniuge superstite, in base all'articolo 540 del Codice civile.

Non è soggetto al prelievo fiscale, invece, il nudo proprietario dell'immobile. Così come non sono obbligati al pagamento dell'imposta il locatario, l'affittuario e il comodatario, in quanto non sono titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile, ma lo utilizzano sulla base di uno specifico contratto. Che il semplice possesso non obblighi al pagamento dell'Ici, lo ha chiarito anche la Cassazione (sentenza 18476 del 19 settembre 2005) a proposito

del coniuge assegnatario dell'immobile, in caso di separazione. Se il giudice assegna ad un coniuge l'abitazione della ex casa coniugale, costui, l'assegnatario, non è tenuto al pagamento dell'imposta. Il giudice non ha, infatti, il potere di costituire diritti reali di godimento sull'immobile, quali quelli di uso e abitazione, ma può decidere solo sull'attribuzione di un diritto personale sulla casa familiare a favore di un coniuge. Dunque, l'assegnatario non deve pagare l'Ici.

Anche il semplice utilizzo di un immobile o il possesso di fatto non possono essere inquadrati giuridicamente come diritto d'uso. In base all'articolo 1021 del Codice civile, chi è titolare di questo diritto può servirsi della cosa e, nel caso, può raccogliergli i frutti per quello che è necessario ai bisogni personali. L'uso, quindi, è un diritto reale di godimento che attribuisce al titolare la facoltà di usare e godere della cosa, in modo diretto. Questo diritto viene costituito per contratto, per testamento o per usucapione.

L'imposta è dovuta dai soggetti obbligati in base agli anni solari, proporzionalmente alla quota di possesso dell'immobile (fabbricato, area fabbricabile, terreno agricolo), e in relazione ai mesi dell'anno per i quali il bene è stato posseduto. Se il possesso si è protratto per almeno quindici giorni, il mese è computato per intero.

Fabbricati

L'obbligo di pagare l'Ici non sorge con l'accatastamento del fabbricato e con l'attribuzione della rendita catastale definitiva. L'articolo 5, comma 2, del decreto legislativo 504/1992, prevede che per i fabbricati iscritti in Catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite, vigenti al 1° gennaio

dell'anno di imposizione, i moltiplicatori determinati dalla legge. È evidente, dunque, che, la rendita assume rilevanza solo per la determinazione del valore del fabbricato e costituisce il parametro per la quantificazione del tributo. Nelle ipotesi di edificazione di un fabbricato, la base imponibile è data dal valore dell'area (non viene computato il valore del fabbricato in corso d'opera), dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino a quella di ultimazione, oppure fino a quando il fabbricato è comunque utilizzato, se questo momento è antecedente. Se il fabbricato non è ultimato o effettivamente utilizzato manca il presupposto per pagare il tributo. In questo caso l'imposta è dovuta sull'area.

Nozione di «aree edificabili»

Bisogna ricordare che l'Ici è dovuta dal momento in cui l'area è inserita in un piano regolatore generale adottato dal consiglio comunale. L'articolo 36, comma 2 della legge 248/2006, per eliminare il contenzioso tra Fisco e contribuenti, infatti, prevede che un'area va considerata fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale deliberato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi.

In realtà, che non fosse necessario un piano di lottizzazione per il pagamento dell'Ici, era già stato chiarito dall'articolo 11-quaterdecies, comma 16 del collegato alla Finanziaria 2006 (legge 248/2005). Non a caso, nella circolare 28 del 4 agosto 2006, l'agenzia delle Entrate ha precisato che con questa nuova disposizione viene esteso a imposte sui redditi, Iva e registro, il concetto di area edificabile contenuto nell'articolo 11-quaterdecies, «il cui ambito applicativo era riservato alla sola imposta comunale sugli immobili».

Dopo questo ulteriore intervento legislativo, dunque, è ormai chiaro che un'area è edificabile ed è soggetta all'imposta quando è inserita nel piano regolatore generale, anche se non approvato dalla Regione. Pertanto, si paga l'Ici in base a uno strumento generale imperfetto, ma efficace. A questa conclusione, tra l'altro, era già arrivata la Cassazione, con la sentenza 13817/2003, che, a sua volta, aveva richiamato come precedente la pronuncia delle Sezioni unite (5900/1997). Anche il giudice di legittimità aveva affermato che era sufficiente la deliberazione di adozione del piano da parte del consiglio comunale, che conferisce allo strumento urbanistico efficacia immediata.

Le altre esenzioni

No profit e «Pa», esclusione vincolata

■ Gli enti no profit e le amministrazioni pubbliche non sono tenuti al pagamento dell'Ici se gli immobili sono destinati, rispettivamente, a un'attività non commerciale o istituzionale.

Enti non commerciali

L'articolo 39 del decreto legge 223/2006 (decreto Bersani) ha limitato il beneficio dell'esenzione per gli enti no profit alle attività che non hanno esclusivamente natura commerciale. Quindi, gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali, destinati alle attività di assistenza e beneficenza, istruzione, educazione, cultura, nonché ricrea-

tive e sportive, godono dell'esenzione Ici solo se vengono svolte in forma non commerciale. In realtà, la normativa Ici (articolo 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 504/1992) stabilisce che sono esenti dall'imposizione tributaria gli immobili utilizzati da enti pubblici e privati senza esclusivi fini di lucro (articolo 87, comma 1, lettera c del Tuir) ma destinati esclusivamente alle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative sportive, etc..

Enti pubblici territoriali

Anche i Comuni sono tenuti a pagare

l'Ici per gli immobili non ubicati sul proprio territorio. L'esenzione Ici per gli immobili posseduti dagli enti pubblici territoriali (Regioni, Province, Comuni, Consorzi tra enti) è infatti condizionata, per legge, dalla destinazione effettiva che viene loro data. Per il riconoscimento dell'esenzione non è sufficiente la volontà di destinare l'immobile a finalità istituzionali. Al riguardo, la Cassazione (sentenze 14146/2003 e 21571/2004) ha ripetutamente affermato che non spetta l'esenzione Ici se l'ente pubblico non fornisce la prova che l'immobile è destinato esclusivamente a compiti istituzionali.

Ser.Tro.

L'ABOLIZIONE DELL'ICI

Tra esenzione e agevolazioni

Per chi ristruttura la prima abitazione da conservare i bollettini precedenti

La «prova» per usufruire delle detrazioni su lavori e risparmio energetico dipende dalla correttezza dei versamenti

■ Chi ristruttura la prima casa, non dovrà più allegare alla comunicazione da inviare a Pescara i documenti attestanti il pagamento dell'Ici dal 2008 in poi, in quanto questa non è più dovuta. Per i versamenti effettuati dal 1997 e fino al 2007, invece, la copia del bollettino postale o del modello F24 dovranno continuare ad essere allegati alla domanda. Anche per le agevolazioni sul risparmio energetico, il pagamento dell'imposta non è più considerata una condizione necessaria per provare l'esistenza dell'abitazione principale su cui si eseguono i lavori. Sono queste alcune delle conseguenze dell'abolizione dell'imposta comunale sulla prima casa in vigore dal 2008.

Risparmio energetico

Le agevolazioni per il risparmio energetico consistono nelle detrazioni dall'Irpef o dall'Ires del 55% del costo sostenuto per pannelli solari, impianti di riscaldamento, strutture opache verticali e orizzontali, finestre e riqualificazioni energetiche di edifici. Tutti questi interventi devono essere effettuati su edifici esistenti e non su immobili di nuova costruzione. In realtà, la Finanziaria 2007 aveva stabilito che questo requisito dovesse sussistere solo per le strutture opache verticali e orizzontali, le finestre comprensive di infissi e per la generica riqualificazione energetica, ma il decreto ministeriale 19 febbraio 2007 ha esteso questa condizione anche ai pannelli solari e agli impianti di climatizzazione invernale. L'articolo 2, comma 1, del decreto, infatti, nell'elencare i soggetti ammessi a fruire della detrazione, ha precisato che gli interventi debbano essere "eseguiti" su edifici "esistenti".

Secondo la circolare 36/E/07, paragrafo 2, la prova dell'esistenza dell'edificio viene individuata dalla sua iscrizione in catasto o dalla richiesta di accatastamento, oltre che dal pagamento dell'Ici, se dovuta. Devono, quindi, sussistere entrambe queste due circostanze.

Con l'abolizione dell'Ici sulla prima casa dal 2008, pertanto, il pagamento dell'imposta non è più considerata una condizione necessaria per provare l'esistenza dell'abitazione principale, ai fini delle agevolazioni sugli interventi per il risparmio energetico.

Per gli immobili diversi dalla prima casa, nulla è cambiato e il pagamento dell'imposta comunale è condizione necessaria per provare l'esistenza dell'immobile su cui vengono effettuati gli interventi. I bollettini di pagamento o i modelli F24 con cui si è pagato l'Ici, comunque, devono essere solo conservati e non vanno inviati all'Enea assieme alla scheda informativa degli investimenti agevolati e alla copia dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica.

Ristrutturazioni edilizie

In base alle regole generali, per usufruire della detrazione del 36% sulle ristrutturazioni edilizie, devono essere allegati alla preventiva comunicazione da inviare a Pescara le fotocopie delle ricevute di pagamento dell'Ici a decorrere dal 1997. Ovviamente, solo per gli anni in cui l'imposta era dovuta. Se il contribuente che vuole usufruire dell'agevolazione è un soggetto diverso da quello tenuto al pagamento dell'Ici, ad esempio, l'inquilino, la trasmissione delle ricevute di pagamento non è necessaria. Anche per i lavori eseguiti sulle parti comuni condominiali non va allegata la ricevuta di pagamento dell'Ici.

Con l'abolizione dell'Ici sulla prima casa dal 2008, dovranno essere allegati solo i versamenti effettuati prima del 2008, se l'imposta era dovuta. Si dovranno recuperare, quindi, i documenti relativi ai pagamenti effettuati dal 1997 al 2007.

In alternativa, è possibile produrre un'autocertificazione, ai sensi del Dpr 445/2000, che attesta il possesso di questi documenti e la disponibilità a esibirli, se richiesti dall'Amministrazione.

L.D.S.

L'adempimento

La consultazione dei dati catastali circoscrive l'obbligo di dichiarazione

Sergio Trovato

■ Dal 18 dicembre 2007 è stato soppresso solo parzialmente l'obbligo di presentare la dichiarazione Ici. Ovvero, non devono più essere dichiarati gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta che sono acquisibili dai Comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale. Ma va, invece, sempre presentata la dichiarazione quando il Comune non è in grado di verificare il corretto adempimento dell'obbligo tributaria.

Nelle istruzioni ministeriali al nuovo modello di dichiarazione vengono evidenziati i casi più significativi: l'immobile viene concesso in locazione finanziaria, un terreno agricolo diventa area edificabile o viceversa, l'area diventa edificabile in seguito alla demolizione di un fabbricato. Per esempio, sono tenuti all'adempimento i soggetti titolari di un'area edificabile. Così come va dichiarato qualsiasi atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto su un'area fabbricabile. Per il ministero dell'Economia, nonostante il dato relativo alla variazione catastale sia fruibile dal Comune, il valore dell'area deve essere dichiarato dal contribuente, poiché questa informazione non è presente nella banca dati catastale. Invece, l'obbligo non sussiste quando viene alienata un'area fabbricabile, se il suo valore di mercato non ha subito modifiche rispetto a quello precedente.

Inoltre, deve essere presentata la dichiarazione per fabbricati inagibili o inabitabili (di fatto non utilizzati) e terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli. Le riduzioni d'imposta devono essere dichiarate sia se si acquista sia se si perde il relativo diritto.

L'obbligo non è abolito neppure per gli immobili posseduti dalle imprese, che sono tenute a dichiarare il valore sulla base delle scritture contabili fino all'anno di attribuzione della rendita catastale. Del resto, per i fabbricati interamente posseduti da imprese, classificabili nel gruppo catastale D, distintamente contabilizzati, qualora non sia-

no forniti di rendita catastale, la base imponibile Ici è costituita dai costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, cui vanno applicati coefficienti stabiliti annualmente con decreto del ministro delle Finanze.

Il valore dell'immobile ha efficacia fino alla fine dell'anno d'imposta nel corso del quale viene attribuita la rendita catastale o viene annotata al Catasto la rendita proposta, con l'osservanza della procedura prevista nel decreto del ministro delle Finanze 701/1994. Questi fabbricati vanno dichiarati se sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione. Sempre per le imprese resta l'obbligo di dichiarazione per l'immobile, già censito in Catasto nella categoria D, che è stato oggetto di attribuzione di rendita d'ufficio.

La dichiarazione, poi, deve essere presentata per gli immobili sui quali siano intervenute delle modifiche rilevanti per la determinazione dell'imposta dovuta e del soggetto obbligato al pagamento. Dunque, vanno dichiarate le modifiche che possono riguardare la titolarità del possesso, la struttura o la destinazione dell'immobile. Nelle istruzioni - allegate al modello ministeriale - è precisato che devono essere dichiarati i dati identificativi del contribuente e gli eventuali contitolari, nonché la corretta descrizione degli immobili.

Nei casi in cui permane l'obbligo, la dichiarazione deve essere presentata al Comune sul cui territorio insiste interamente o prevalentemente la superficie degli immobili. La dichiarazione può essere presentata anche via posta con raccomandata senza ricevuta di ritorno, in busta chiusa recante la dicitura «Dichiarazione Ici 2007», e deve essere indirizzata all'ufficio tributi del Comune competente. La spedizione può essere fatta anche dall'estero via raccomandata o altro mezzo equivalente, purché risulti con certezza la data di spedizione. Il Comune può stabilire altre modalità di trasmissione ma deve informarne i contribuenti.

Il modello Ici può essere inviato anche attraverso raccomandata senza ricevuta di ritorno all'ufficio tributi del Comune

L'ABOLIZIONE DELL'ICI