

Circolare n. 10/2008

Disposizioni in materia di Tributi Locali

Premessa

Si porta a conoscenza che il Decreto Legge n. 93 del 27 maggio 2008 (di seguito “Decreto”), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 124 del 28 maggio 2008, concernente “Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere d’acquisto delle famiglie” ha introdotto, tra l’altro, rilevanti novità in materia di Tributi Locali, ed in particolare in tema di Imposta Comunale sugli Immobili.

Il Decreto, abolisce già a partire dal 2008 l’ICI sull’unità immobiliare adibita ad abitazione principale, giungendo a completamento di un percorso, iniziato con il Decreto Legge n. 223/06 e proseguito dalle due Leggi Finanziarie del 2007 e del 2008, verso una semplificazione degli adempimenti dichiarativi ed un aumento delle detrazioni a tutto vantaggio delle famiglie.

1. Presupposto soggettivo dell’imposta

L’Imposta Comunale sugli Immobili è un’imposta periodica, proporzionale e locale diretta sul patrimonio immobiliare.

Soggetti passivi sono le persone fisiche o giuridiche, di qualsiasi tipo, comprese le società commerciali anche di fatto o irregolari, nonché quelle non commerciali, che siano proprietarie ovvero titolari di diritto reale di godimento su immobili (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie).

Ai fini ICI non rileva la residenza nel territorio statale del soggetto proprietario, ovvero la sede legale o il luogo di esercizio dell’attività.

A far data dal primo gennaio 1998 l’art. 58 del D. lgs. n. 446/1997 ha attribuito la soggettività anche ai locatari esclusivamente per gli immobili concessi in locazione finanziaria (leasing).

Prima di quella data il soggetto passivo era il concedente, che poteva rivalersi poi nei confronti del locatario.

Costituiscono eccezioni alla imponibilità del bene alcune circostanze che determinano

esenzioni, riduzioni e detrazioni¹.

Soggetto attivo del rapporto tributario I.C.I. è il Comune sulla cui superficie insiste totalmente o prevalentemente² l'immobile alla data del 1° gennaio di ciascun anno.

2. Presupposto oggettivo dell'imposta

L'articolo 1 del Decreto Legislativo 504/1992 stabilisce che il presupposto oggettivo dell'imposizione è dato dal possesso a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie di fabbricati³, aree fabbricabili⁴ o terreni agricoli⁵ siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa.

In particolare va chiarito che rientrano nel campo di applicazione dell'I.C.I. non solo gli immobili direttamente adibiti ad abitazione, le aree fabbricabili e i terreni coltivati, ma qualsiasi bene riconducibile a tali categorie, comprese le abitazioni temporaneamente non abitate, le aree fabbricabili non utilizzate, i terreni temporaneamente non coltivati, oltre naturalmente agli

¹ A) *Esenzioni*: immobili utilizzati da enti pubblici e privati, diversi dalle società, esclusivamente destinati allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, e sempre che i soggetti passivi non abbiano come oggetto esclusivo o principale dell'attività l'esercizio di attività commerciali.

B) *Riduzioni*: nella legislazione positiva vi sono varie ipotesi di riduzione dell'aliquota applicabile. Di seguito ne vengono indicate alcune.

L'art. 8 del d. lgs. n. 504/1992, modificato dalla legge n. 662/1996, prevede una riduzione dell'imposta nella misura del 50 % per i fabbricati dichiarati inabitabili o inabitabili e di fatto non utilizzati, per il periodo durante il quale sussistono tali condizioni.

Inoltre per gli immobili non ancora venduti, realizzati da imprese di costruzione, il Comune può introdurre un'aliquota ridotta nella misura fissa del 4 per mille, da usufruire per un periodo non superiore a tre anni.

Spetta altresì l'aliquota ridotta per l'abitazione principale, come stabilito dall'art. 4 del D.L. n. 437/1996, convertito nella legge n. 556/1996.

C) *Detrazioni*: l'indicata disposizione prevede altresì una detrazione d'imposta, cioè un abbattimento del carico tributario che spetterebbe normalmente, per l'abitazione principale del contribuente (attualmente pari a €103,29).

Tale deve intendersi l'unità immobiliare nella quale il contribuente dimora abitualmente con la famiglia.

² Qualora un singolo bene al quale sia stata attribuita un'unica rendita catastale ricada in due differenti comuni, l'imposta deve essere versata a favore di quello sul cui territorio insiste la maggior parte del bene. Quest'ultimo rimborserà al Comune contermina la quota di competenza.

³ A norma dell'art. 33 del D.P.R. n. 917/1986 (T.U.I.R.) le unità immobiliari urbane sono "i fabbricati e le altre costruzioni stabili o loro porzioni suscettibili di reddito autonomo. Le aree occupate dalle costruzioni e quelle che ne costituiscono pertinenze si considerano parti integranti delle unità immobiliari"

⁴ Rientrano in tale nozione i suoli che possono essere utilizzati per l'edificazione di strutture immobiliari sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici, siano essi generali (piano regolatore generale e programma di fabbricazione), ovvero attuativi (piani particolareggiati di attuazione, piani di lottizzazione), ovvero in base alle effettive e concrete possibilità di edificazione.

La utilizzabilità edificatoria di qualunque livello propria di un bene determina la sua assoggettabilità al regime I.C.I. nell'ambito di tale categoria.

⁵ E' qualificato terreno agricolo ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. quello adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 c.c.

Perché un terreno sia considerato agricolo è pertanto necessario il collegamento dello stesso con una delle attività elencate in tale norma; dalla quale circostanza discende che è l'utilizzo effettivo del bene che determina l'inclusione dello stesso nella categoria dei terreni agricoli assoggettabili ad I.C.I.

immobili strumentali utilizzati per l'esercizio di arti, imprese e professioni, nonché quelli che costituiscono l'oggetto dell'attività d'impresa.

3. Principali novità apportate dal Decreto

Il Decreto elimina, già a far data dal 2008, l'ICI sulla prima casa, con l'ammissione al beneficio non solo delle abitazioni principali, ma anche delle pertinenze e delle situazioni equiparate per legge e dai regolamenti comunali.

Per abitazione principale si intende, ai sensi del D.L. n. 504/92, l'unità immobiliare 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, dunque, un onere sul contribuente che abbia interesse a dimostrare che la dimora abituale è costituita da una unità diversa da quella di residenza anagrafica. In via generale, la nozione ICI di abitazione principale richiede che il bene sia posseduto ed utilizzato dal contribuente.

L'esenzione dal tributo è estesa anche alle pertinenze dell'abitazione principale nonché alle abitazioni assimilate a quella principale per legge o da regolamenti comunali vigenti alla data del 29 maggio 2008.

Le pertinenze dell'abitazione principale, ai sensi degli artt. 817 e seguenti del c.c. devono essere individuate sulla base di un collegamento funzionale con il bene principale e per la volontà del proprietario di destinare tale pertinenza ad ornamento o servizio dello stesso.

Quanto alle assimilazioni legali, nella previsione di esenzione sono richiamate talune casistiche, con l'obiettivo di estendere ad esse il beneficio. Alcune fattispecie sono esplicitamente equiparate dalla legge all'abitazione principale:

- immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnati ai soci che li adibiscono ad abitazione principale;
- immobili degli Istituti Autonomi case Popolari regolarmente assegnati.
- casa coniugale assegnata al coniuge separato o divorziato, di proprietà del coniuge non assegnatario che non possieda l'abitazione principale nello stesso comune;
- immobili non locati di cittadini italiani residenti all'estero.

Le assimilazioni regolamentari, sono quelle previste dai comuni, i quali possono assimilare all'abitazione principale la casa concessa ad uso gratuito a parenti, precisando nella delibera il grado di parentela

3.1 Esclusioni

Il Decreto definisce, inoltre, il perimetro applicativo.

Non tutte le abitazioni principali fruiranno dell'esenzione: restano esclusi, gli immobili classificati nelle categorie catastali A1, A8 e A9, come individuata dalla seguente tabella.

Tabella 1: Categorie catastali Gruppo A

GRUPPO A	
A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/2	Abitazioni di tipo civile
A/3	Abitazioni di tipo economico
A/4	Abitazioni di tipo popolare
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/10	Uffici e studi privati
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

I proprietari di case signorili, ville e castelli, dovranno quindi versare l'ICI alle ordinarie scadenze del 16 giugno e 16 dicembre, beneficiando dell'eventuale aliquota e della detrazione ridotta deliberata dal comune per le abitazioni principali, nonché della nuova detrazione introdotta dalla Legge Finanziaria 2008 dell'1,33 per mille.

Si sottolinea che il Decreto sopprime la disposizione contenuta nel D.Lgs n. 504/92 che faceva salva la possibilità da parte dei comuni di deliberare aliquote ridotte per le abitazioni principali. Tuttavia, tale soppressione non fa venir meno la validità delle aliquote già deliberate dai comuni. Di conseguenza, i proprietari degli immobili di lusso che costituiscono abitazione principale continueranno a beneficiare, almeno per l'anno in corso, delle aliquote agevolate.

Quanto ai fabbricati di interesse storico, molti dei quali catalogati nelle categorie catastali A1, A8 e A9, non rileveranno più le modalità di quantificazione dell'imponibile, ma solo la classificazione catastale del bene, a dispetto di quanto previsto dal D.L. 16/93 secondo cui per gli immobili di interesse storico- artistico la base imponibile era determinata assumendo il minore delle tariffe d'estimo previste per le abitazioni site nella medesima zona censuaria.

4 Ristrutturazioni prima abitazione

Alcune conseguenze dell'abolizione dell'Imposta Comunale sugli immobili sono immediate.

In particolare, chi, ad esempio, ristruttura l'abitazione principale non sarà più obbligato ad allegare alla comunicazione da inviare a Pescara i documenti attestanti il pagamento dell'ICI dal 2008 in poi, in quanto non più dovuta. Per quanto riguarda i bollettini e gli F24 dal 1997 al 2007, dovranno continuare ad essere conservati ed allegati alle eventuali domande.

Anche per le agevolazioni sul risparmio energetico, il pagamento dell'imposta non è più considerato presupposto necessario.

5. Adempimenti dichiarativi

A far data dal 18 dicembre 2007 è stato parzialmente soppresso l'obbligo di presentare dichiarazione ICI.

Non dovranno più essere dichiarati gli elementi acquisibili dai comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale. Andrà sempre presentata nel caso in cui il Comune non è in grado di verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

E' il caso in cui un immobile venga concesso in locazione finanziaria, un terreno agricolo diventi area edificabile o viceversa. Per esempio sono tenuti ad effettuare la dichiarazione ICI tutti i proprietari di aree edificabili, in quanto, non ostante il dato relativo alla variazione catastale sia fruibile dal Comune, il valore dell'area deve essere dichiarato dal contribuente.

Inoltre, deve essere presentata la dichiarazione per i fabbricati inagibili e per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli.

Inoltre devono presentare la dichiarazione ICI le società tenute a dichiarare il valore degli immobili sulla base delle scritture contabili fino all'anno di attribuzione della rendita catastale (è il caso dei fabbricati di categoria D senza rendita).

La dichiarazione, inoltre, deve essere presentata anche per gli immobili sui quali siano intervenute delle modifiche rilevanti per la determinazione dell'imposta dovuta e del soggetto obbligato al pagamento: vanno, cioè indicate le variazioni che riguardano la titolarità del possesso dell'immobile, la sua struttura o la destinazione. In tal caso vanno indicati i dati del contribuente, le specifiche dell'immobile e gli eventuali contitolari.

La dichiarazione va presentata al Comune sul cui territorio insiste interamente o prevalentemente l'immobile. La presentazione può essere fatta tramite servizio postale, con raccomandata senza ricevuta di ritorno in busta chiusa e recante la dicitura "Dichiarazione ICI

2007” ed indirizzata all’ufficio tributi competente per il Comune entro il termine previsto per la dichiarazione dei redditi salvo diversa previsione da parte del Comune.

Si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti

Napoli, 3 giugno 2008

Dott.ssa Francesca Sanseverino