



## COMUNE DI MONSERRATO

### SETTORE FINANZE, PATRIMONIO E TRIBUTI

# GUIDA

## all'applicazione

### ICI 2009 - Imposta Comunale sugli Immobili

È confermato per il 2009 quanto stabilito dal Decreto Legge n. 93/2008, ovvero l'esenzione dal pagamento dell'imposta, con esclusione degli immobili accatastati con categoria A1, A8 e A9, per le seguenti abitazioni:

- a) L'immobile adibito ad abitazione principale del soggetto passivo (ovvero quello in cui lo stesso ha la residenza anagrafica, salvo prova contraria);
- b) L'immobile utilizzato come abitazione principale dai soci assegnatari di cooperative edilizie a proprietà indivisa ovvero assegnato dagli Istituti Autonomi Case Popolari;
- c) L'immobile posseduto a titolo di proprietà o usufrutto da soggetto anziano o disabile che acquisisce la residenza in istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata;
- d) le unità immobiliari concesse in uso gratuito ai parenti in linea retta o collaterale fino al secondo grado (genitori e figli, nonni e nipoti, fratelli e sorelle) ovvero al coniuge quando separato o divorziato ovvero agli affini entro il primo grado (suoceri e generi/nuore) nelle quali hanno stabilito la propria residenza (N.B. - non è necessaria la dimostrazione dell'esistenza di contratto di comodato registrato);

confermando quelle già deliberate per l'anno 2008 e cioè:

1. l'aliquota agevolata del 4,00 per mille per gli immobili che ai sensi del citato decreto restano esclusi dall'esenzione ovvero quelli accatastati con categoria A1, A8 e A9;
2. l'aliquota ordinaria del 6,50 per tutti i casi non rientranti nella categoria precedente;
3. l'aliquota agevolata del 3,00 per mille a favore dei proprietari che eseguono interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti, limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi.

Rientrano nella esenzione anche le pertinenze dell'abitazione principale (garage, box auto, posto auto, cantina) anche se distintamente iscritte in Catasto, a condizione che siano durevolmente ed esclusivamente ad essa asservite e siano ubicate nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale.

**Nota:** per ulteriori chiarimenti si rimanda alla Risoluzione Ministeriale n.12/DF del 5 giugno 2008, pubblicata sul sito: [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it) e scaricabile dal Sito Istituzionale dell'Ente.

La Giunta e il Consiglio Comunale hanno deliberato per l'anno 2009 le aliquote non rientranti nella suddetta esenzione,

COME SI PAGA L'ICI PER IL 2009

Il pagamento dell'ICI per l'anno 2009 per gli immobili diversi dalla abitazione principale e per quelli che pur essendo adibiti ad abitazione principale, sono accatastati con categoria A1, A8 e A9, può essere effettuato:

**1) - con versamento sul c.c.postale n. 23406077 intestato al Comune di Monserrato - Serv. Tesoreria - Riscossione ICI** utilizzando gli appositi modelli per il versamento dell'ICI spediti a domicilio o messi a disposizione gratuitamente presso l'Ufficio Postale e il Comune di Monserrato, **2) - con il modello F24** presso gli uffici Postali e gli sportelli bancari. **Il pagamento va effettuato se l'imposta annuale da versare è superiore a 2,07 euro.**

Attenzione: Il versamento dell'ICI per l'anno 2009 non deve essere effettuato sul c.c.postale intestato alla Concessionaria per la riscossione dei tributi, EQUITALIA S.p.a. (Ex Bipiessse riscossioni).

Il pagamento dell'ICI deve essere effettuato con unico versamento quando si possiedono più immobili nello stesso comune. Se gli immobili si trovano in comuni diversi devono essere effettuati versamenti distinti a ciascun comune.

### CHI DEVE PAGARE E QUANDO

Debbono pagare l'ICI i proprietari di immobili (come case, negozi, capannoni industriali, terreni fabbricabili o agricoli) anche se non residenti in Italia ovvero i titolari del diritto reale di usufrutto, uso, superficie, enfiteusi, la cui titolarità deve risultare da un contratto. Per gli immobili condotti in leasing, soggetto passivo è il locatario utilizzatore. A partire dal 1° gennaio 2001 è tenuto a pagare l'ICI anche il concessionario per immobili insistenti su aree demaniali. Non devono pagare l'ICI gli inquilini.

L'ICI si paga in due rate: **entro il 16 giugno si versa una prima rata pari al 50% dell'imposta dovuta** calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente (così disposto con il comma 1 dell'art. 18 della L. 23.12.2000, n. 388). **Nel periodo dal primo al sedici dicembre**, deve essere versato il saldo dell'ICI dovuta per l'intero anno sulla base delle aliquote deliberate dal comune.

**Il versamento dell'ICI può essere comunque effettuato in unica soluzione entro il termine del 16 giugno** applicando l'aliquota e le detrazioni in vigore per l'anno in corso e non quelle deliberate per l'anno precedente.

**In caso di omesso, parziale e tardivo pagamento** sarà applicata la sanzione amministrativa del 30% dell'importo non versato, salvo la possibilità per

l'interessato, in applicazione dell'istituto del ravvedimento operoso, di definire il debito con il versamento contestuale, entro 30 giorni o entro un anno dalla scadenza del termine di pagamento, purché prima che il debito sia stato contestato dal Comune, del debito, maggiorato degli interessi maturati e della sanzione ridotta rispettivamente al 2,50% (ritardo sino a 30 giorni) o al 3% (ritardo oltre 30 gg. e sino ad un anno).

### QUANTO SI DEVE PAGARE

Per calcolare quanto si deve pagare è prima necessario stabilire la base imponibile. La base imponibile è data dal valore dell'immobile con riferimento a diversi parametri:

- per i fabbricati iscritti in Catasto** si applica alla rendita catastale risultante al 1° gennaio dell'anno in corso (aumentata del 5%) il coefficiente moltiplicatore previsto: 100 per le categorie A, C (escluse A/10 e C/1); 140 per la categoria B; 50 per le categorie A/10 e D; 34 per la categoria C/1;
- per i fabbricati non iscritti al Catasto:** bisogna prima richiedere la rendita all'Ufficio del Territorio e poi procedere come al punto 1);
- per i fabbricati in costruzione** l'ICI si paga sul valore dell'area fabbricabile fino a quando non vengono ultimati i lavori o fino a quando il fabbricato non è in qualche modo utilizzato;
- per le aree fabbricabili** (quelle indicate come edificabili dagli strumenti urbanistici generali anche in mancanza di strumenti attuativi ed in genere tutte le aree che presentano possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, indipendentemente dalla concreta destinazione impressa dal proprietario e dalla loro esclusione dallo strumento urbanistico) la base imponibile si determina sul valore venale in comune commercio con riguardo anche ai prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche simili. Non sono soggette ad ICI le aree soggette a vincoli permanenti di inedificabilità (aree di rispetto, aree con vincolo paesaggistico, ecc.);
- per i terreni agricoli**, la base imponibile viene stabilita dal reddito dominicale risultante al 1° gennaio dell'anno in corso (aumentato del 25%) e moltiplicato per 75. Non sono soggetti ad ICI i terreni agricoli incolti e quelli sui quali le attività agricole sono esercitate in forma non imprenditoriale, quali i piccoli appezzamenti di terreno coltivati occasionalmente senza strutture organizzative.

### ESEMPIO DI CALCOLO

Se l'imposta da pagare per l'anno 2009 si riferisce ad un fabbricato con rendita catastale di € 580,00 e possesso al 50% per l'intero anno in capo a due contitolari, l'imposta dovuta sarà pari a € 198,00 per ognuno, come risulta dal seguente calcolo:

La rendita catastale rivalutata del 5% è pari ad € 609,00. Il valore catastale, ottenuto moltiplicando la rendita catastale rivalutata x 100 (€ 609,00 x 100), è pari a € 60.900,00.

L'imposta complessiva, ottenuta moltiplicando il valore catastale x l'aliquota ordinaria del 6,50 per mille (€ 60.900,00 x 0,0065) è pari a € 395,85.

L'imposta da pagare da ciascun contitolare (€ 395,85 : 2) è pari ad € 197,93.

La misura dell'acconto e del saldo da versare da parte di ciascun contitolare, rispettivamente entro il 16 giugno e nel periodo dal primo al 16 dicembre (€ 197,93 x 50%), è pari ad € 98,97 da arrotondare ad € 99,00.

**Se l'immobile è stato acquistato nel corso dell'anno**, l'ICI da pagare sarà riferita al numero dei mesi di possesso, considerando la frazione di mese che raggiunge i 15 giorni come mese intero. **Se il proprietario di un immobile è deceduto** nel corso dell'anno, il pagamento dell'ICI va fatto nel modo seguente: per il periodo precedente alla data del decesso il pagamento deve essere fatto a cura degli eredi - utilizzando un bollettino intestato al deceduto. Per il periodo successivo alla data del decesso il pagamento deve essere fatto dagli eredi, a loro nome, ciascuno per la propria quota di possesso.

### RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

Quando il fabbricato è inagibile od inabitabile (sempre che il fabbricato non sia utilizzato, anche in parte) è prevista una riduzione della base imponibile del 50% limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni di inabitabilità o inagibilità e sempre che tale condizione sia stata tempestivamente comunicata al Comune.

### DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Gli immobili che essendo accatastrati con categoria A1, A8 e A9 restano esclusi dalla esenzione per abitazione principale, intendendosi tale quella nella quale il contribuente ed i suoi familiari dimorano abitualmente, in conformità alle risultanze anagrafiche, possono comunque godere della detrazione prevista in Legge **di € 103,29 rapportata al periodo dell'anno** durante il quale si protrae tale destinazione.

Nel caso in cui più proprietari abitano nella stessa casa, la detrazione deve essere divisa in parti uguali e non per quote di proprietà. In caso di acquisto o vendita dell'abitazione in corso d'anno, la detrazione deve essere calcolata solo per i mesi di possesso.

### COMUNICAZIONE DI VARIAZIONE

**A partire dall'anno 2008, la dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) deve essere presentata nei casi in cui le modificazioni soggettive ed oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione del tributo dovuto, attingono a riduzioni di imposta e in quelli in cui dette modificazioni non sono immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale.**

Si sono infatti realizzate le condizioni che hanno reso possibile la semplificazione prevista dall'art. 37, comma 53, del D.L. 4 luglio 2006, n°223, convertito dalla legge 4/08/2006, n° 248. Tale semplificazione comporta che non deve essere presentata la dichiarazione ICI quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta comunale dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D.Lgs. 18/12/1997, n°463, relativo alla disciplina del Modello Unico Informatico (MUI).

Per maggiori approfondimenti su chi deve presentare la dichiarazione, si rimanda alle istruzioni della stessa predisposte nel modello ministeriale, presente anche nel sito [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it)

La dichiarazione **deve essere presentata, entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione dei redditi, al Comune** sul cui territorio insiste. Per l'omessa presentazione della comunicazione è applicata una sanzione amministrativa di € 103,29 per ogni unità immobiliare non dichiarata.