

# **Il commercialista telematico**

## **ICI: COME OPERA LA NUOVA DETRAZIONE**

A cura Federico Gavioli

Il Disegno di Legge della Finanziaria per il 2008, già approvato da un ramo del Parlamento e tutt'ora in discussione alla Camera, contiene una disposizione importante in materia di detrazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. L'articolo 2 del DDL della Finanziaria 2008, prevede che dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale si detrae un ulteriore importo pari all'1.33 per mille dalla base imponibile. Tale ulteriore detrazione non può, in ogni caso, essere superiore a 200,00 euro e viene usufruita fino alla concorrenza del suo ammontare, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione dell'immobile ad abitazione principale. Nel caso in cui l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

L'ulteriore detrazione si applica a tutte le abitazioni ad eccezione di quelle categorie catastali A1, A8 e A9; trattasi rispettivamente di abitazioni di tipo signorile, abitazioni in ville e di "castelli e palazzi di pregio artistico e storico".

L'articolo 3 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504, afferma che sono soggetti passivi ICI il proprietario di immobili, il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non vi hanno la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività. Per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario; nel caso di concessione su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.

L'articolo 8, comma 2 del decreto legislativo n.504 del 30 dicembre 1992 che ha istituito l'ICI prevede che è possibile dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, intendendosi per tale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica, detrarre fino a concorrenza del suo ammontare €. 103,00, rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi

# Il commercialista telematico

proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Il decreto istitutivo dell'ICI prevede che per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente. Ai Comuni è riconosciuta, inoltre, la possibilità di deliberare l'aumento della detrazione fino ad un massimo di euro 258,23 nel rispetto dell'equilibrio di bilancio con facoltà di limitare tali agevolazioni, a particolari categorie di soggetti che si trovano in situazioni di disagio economico-sociale.

Si ricorda, con riferimento all'anno in corso, che il versamento dell'Ici dovuta per l'anno 2007 può essere effettuato in due rate ovvero in un'unica soluzione, salvo diversa disposizione del Comune. I contribuenti devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta in due rate, così determinate:

- ❑ la prima rata pari al 50% dell'imposta dovuta, andava calcolata in base alla aliquota e alle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente; il versamento doveva essere effettuato entro il 18.6.2007;
- ❑ la seconda rata, da versare entro il 17.12.2007, deve essere pari al saldo dell'Ici dovuta per l'intero anno, calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni deliberate dal Comune per l'anno in corso, al netto di quanto già versato a titolo di acconto.

Era possibile, anche effettuare il versamento in unica soluzione: si poteva versare l'Ici complessivamente dovuta in un'unica soluzione entro il 18.6.2007. In tal caso il soggetto passivo Ici doveva effettuare il calcolo dell'imposta dovuta applicando l'aliquota e le detrazioni in vigore nel Comune nell'anno in corso e non quelle deliberate per l'anno precedente (2006).

Per calcolare l'Ici, occorre innanzitutto determinare il valore del fabbricato, dell'area edificabile o del terreno agricolo, vale a dire la base imponibile. L'imposta dovuta per l'anno 2007 è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota stabilita (per tale anno) dal Comune in cui è ubicato l'immobile soggetto a tassazione. Qualora il medesimo immobile sia ubicato sul territorio di più Comuni, si assume come se fosse situato interamente nel Comune sul cui territorio ricade la prevalenza della sua superficie.

Per i fabbricati la base imponibile è costituita dalla rendita catastale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno in corso, aumentata del coefficiente di rivalutazione del 5% e moltiplicata in base alla tipologia dell'immobile per:

# Il commercialista telematico

- ❑ 100 per le unità immobiliari classificate nei gruppi catastali A (abitazioni) e C (magazzini, depositi, laboratori, autorimesse, ecc.);
- ❑ 50 per le unità immobiliari classificate nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, banche, ecc.) e nella categoria A/10 (uffici e studi privati);
- ❑ 34 per le unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe).

Per gli immobili classificati nella categoria B, come previsto dall'art. 2, co. 45, D.L. 262/2006, conv. con modif. con L. 286/2006 a decorrere dal 3.10.2006 il moltiplicatore da utilizzare è 140.

Vediamo ora alla luce delle novità previste dal DDL della Finanziaria per il 2008 di fare un raffronto pratico dell'ipotetico risparmio che ne può derivare, per un contribuente, ai fini della "ulteriore detrazioni ICI".

## Esempio calcolo ICI prima casa 2007

Ipotizziamo che il sig. Bianchi sia proprietario di un immobile al 100% e che per l'intero anno 2007 sia adibito ad abitazione principale.

La rendita di tale immobile è pari a € 500,00

L'aliquota stabilita dal Comune è pari al 5,5 per mille.

Il Comune ha deliberato che la detrazione per l'immobile adibito a prima casa è pari a € 103,29.

Rendita rivalutata	Base imponibile	Imposta dovuta
$(500 \times 5\%) + 500 = 525$	$525 \times 100 = 52.500$	$52.500 \times 5,5/1000 = 288,75$

Le aliquote e le detrazioni del 2006 sono le stesse anche per il 2007.

Il sig. Bianchi deve versare l'importo per il 2007 di euro 288,75 meno l'importo della detrazione per abitazione principale.

Il calcolo sarà il seguente :

$(288,75 - 103,29) = 185,46$   $\Longrightarrow$  ICI DOVUTA PER IL 2007

# Il commercialista telematico

## Esempio calcolo ICI prima casa 2008

Ipotizziamo sempre che il sig. Bianchi sia proprietario di un immobile al 100% e che per l'intero anno 2008 sia adibito ad abitazione principale.

La rendita di tale immobile è pari a € 500,00

L'aliquota stabilita dal Comune è pari al 5,5 per mille.

Il Comune ha deliberato che la detrazione per l'immobile adibito a prima casa è pari a € 103,29.

Rendita rivalutata	Base imponibile	Imposta dovuta
$(500 \times 5\%) + 500 = 525$	$525 \times 100 = 52.500$	$52.500 \times 5,5/1000 = \text{€ } 288,75$

**Ulteriore detrazione del 1,33 per mille =**

**Base imponibile x 1,33 per mille** =  $52.500 \times 1,33 \text{ ‰} = \text{€ } 69,83$  (non inferiore a 200,00 quindi spetta interamente)

Le aliquote e le detrazioni del 2007 sono le stesse anche per il 2008.

Il sig. Bianchi deve versare l'importo per il 2008 di euro 288,75 meno l'importo della detrazione per abitazione principale, meno l'ulteriore detrazione prevista dal DDL della Finanziaria per il 2008

Il calcolo sarà il seguente :

$(288,75 - 103,29 - 69,83) = \text{€ } 115,63 \implies$  ICI DOVUTA PER IL 2008

In base all'esempio pratico illustrato nelle due tabelle risulta che il sig. Bianchi rispetto al 2007, fermo restando che permangano le stesse condizioni, avrà un risparmio di imposta ai fini ICI, nel 2008, di euro **69,83 (185,46 - 115,63)**.

Qualche dubbio in merito all'applicabilità dell'imposta potrebbe derivare dal presupposto che il Comune nel proprio regolamento abbia deliberato una ulteriore detrazione, limitandone l'applicazione a soggetti in condizioni di disagio socio-economico, rispetto ad altri regolamenti comunali che invece hanno deliberato l'incremento della detrazione minima a tutti i contribuenti. Nel caso, infatti, di detrazioni previste solo per soggetti in condizioni di disagio socio-economico, bisognerà chiarire se vi sia un assorbimento della maggiore delle due detrazioni, tra quella di legge e quella deliberata dal Comune.

*Federico Gavioli*

*29 Novembre 2007*