

Il commercialista telematico

PAGAMENTO DEL SALDO ICI 2007

A cura Dott. Antonio Gigliotti

Il 17 dicembre 2007 i contribuenti dovranno effettuare il pagamento del saldo Ici 2007. Si ricorda infatti che con il *Decreto Legge n. 223/2006* convertito dalla *Legge 248/2006* il termine di pagamento del 20 dicembre in vigore fino al 2006 è stato anticipato al 16 dicembre (per il 2007 il giorno 16 cade di domenica quindi l'adempimento slitta al 17 dicembre).

Presupposto d'imposta

L'articolo 1 D.lgs n. 504/1992 individua il presupposto dell'imposta nel possesso di:

- fabbricati;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Ambito soggettivo

In base all'articolo 3 D.Lgs n. 504/1992 sono tenuti al versamento dell'imposta i seguenti soggetti:

- il **proprietario** di fabbricati, aree fabbricabili o terreni;
- il **titolare** di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività;
- il **locatario** nel contratto di locazione finanziaria.

In caso di contitolarità dei suddetti diritti sul medesimo immobile ciascun contitolare è obbligato al pagamento dell'Ici per la quota di cui è titolare.

Il comune, tuttavia, può adottare una disposizione regolamentare in base alla quale può considerare regolare il pagamento effettuato da un contitolare anche per conto degli altri.

Ambito oggettivo

La definizione di fabbricato, di area fabbricabile e di terreno agricolo è contenuta nell'articolo 2 D.lgs n. 504/1992.

Il legislatore ha inteso:

Il commercialista telematico

- ❑ per **fabbricato**, l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, alla quale è stata attribuita o sta per essere attribuita un'autonoma rendita catastale; si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione rientra nell'ambito di applicazione dell'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

Attenzione

Ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n. 504/1992 così come modificato dal D.L. 223/2006 convertito dalla legge n. 248/2006 sono **esenti dall'imposta** i fabbricati degli enti non commerciali destinati ad essere utilizzati elusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricreative e sportive e legate al culto, anche se tali attività hanno natura commerciale, purchè non esclusiva.

- ❑ per **area edificabile**, l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti generali (piani regolatori) o attuativi (piani pluriennali di attuazione) ovvero in base alle potenzialità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità; non sono considerati, tuttavia, fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

Nota bene

Ai sensi dell'art. 36 D.L. n. 223/2006 convertito dalla legge 248/2006 (confermato dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 25506 del 30 novembre 2006) **ai fini dell'edificabilità dei terreni rileva il piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.**

- ❑ per **terreno agricolo**, il terreno sulla quale si esercita un'attività agricola.

Il trattamento ICI delle pertinenze

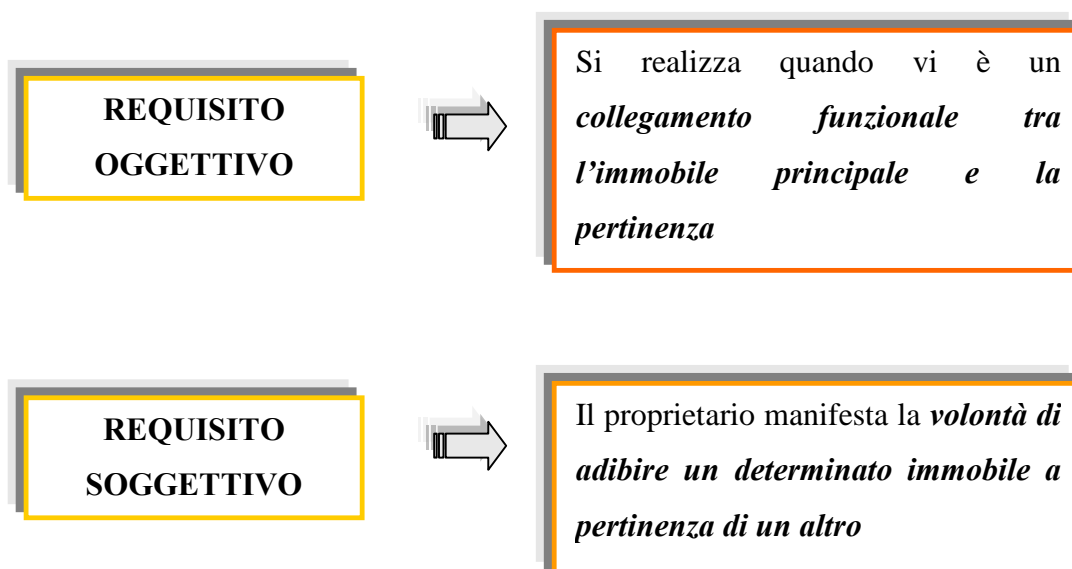
Le pertinenze vengono definite dal **Codice Civile** come *“cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa*

Il commercialista telematico

principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima” (articolo 817 C.C.); inoltre, viene affermato che “gli atti e i rapporti che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto” (articolo 818 C.C.).

D'altra parte, le pertinenze vengono disciplinate anche dal citato d.lgs. n. 504/1992: infatti, l'**articolo 2, comma 1, lettera a)**, stabilisce che si tratta di “*parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza*”.

Si ricorda infine che, per poter parlare di pertinenza, l'immobile deve essere in possesso di due requisiti:



Alle pertinenze si estende l'aliquota prevista per l'immobile principale.

Soggetti passivi: casi particolari

Esaminiamo i seguenti casi particolari:

- ⇒ **immobili in multiproprietà:** per questa categoria, generalmente è l'amministratore del condominio a provvedere al pagamento dell'ICI, prelevando l'importo da versare da un fondo precedentemente costituito e addebitandolo successivamente a ciascun condomino, pro-quota;
- ⇒ **immobili facenti parte di condomini:** rientrano in questa categoria alcuni locali, quali l'abitazione del custode, la lavanderia, la portineria di un edificio, in quanto essi vengono censiti autonomamente e quindi producono una propria rendita catastale; anche in questo caso spetta all'amministratore adempiere al pagamento del tributo (secondo le modalità già viste per gli immobili in multiproprietà);

Il commercialista telematico

- ⇒ **immobili ricevuti in eredità:** in questo caso il versamento del tributo grava sugli eredi o su coloro che godono del diritto di abitazione dal momento del decesso del titolare dell'immobile;
- ⇒ **immobili compresi in procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa:** è compito del curatore fallimentare o del commissario liquidatore ad adempiere al pagamento dell'ICI

Attenzione

Secondo quanto previsto dalla *Finanziaria 2007 (Legge n. 296/2006)*, dal periodo d'imposta 2007 il *curatore* ed il *commissario liquidatore* sono tenuti al versamento dell'Ici per tutto il periodo della procedura concorsuale **entro il termine di tre mesi, decorrenti dalla data di trasferimento degli immobili e non più da quando è stato incassato il prezzo di vendita dell'immobile.**

- ⇒ **coniuge superstite** titolare del diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare: il soggetto in questione è tenuto a pagare l'imposta sull'immobile;
- ⇒ **coniuge separato** a cui è stato assegnato l'alloggio e titolare del diritto di abitazione: il soggetto in questione non ha rilevanza per il pagamento dell'imposta, infatti in tale caso il tributo è dovuto in relazione alle quote di titolarità (sentenza Cassazione n. 6192 del 16 marzo 2007);

Attenzione

Per il coniuge che ha dovuto concedere l'abitazione non è prevista la possibilità di beneficiare dell'aliquota agevolata e neppure della detrazione prevista per l'abitazione principale. Con la *nota n. 4440/2007/DPF/UFF del 3 aprile 2007* il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha **concesso la possibilità ai Comuni di estendere il trattamento dell'abitazione principale anche, ai coniugi non assegnatari della casa coniugale.**

Se tale estensione non viene prevista nel regolamento comunale il contribuente sarà costretto a pagare l'imposta senza le agevolazioni in questione.

Il commercialista telematico

Il calcolo dell'importo da versare

Per il calcolo dell'imposta da versare, si deve procedere all'individuazione della base imponibile.

Per fare ciò, bisogna far ricorso a dei valori e a dei coefficienti, diversi per ciascuna tipologia di immobile, come riportato nella seguente tabella:

Immobile	Calcolo della base imponibile
Unità immobiliari appartenenti ai gruppi catastali A (abitazioni), B (collegi e convitti, ecc) C (fabbricati ad uso commerciali) con esclusione delle categorie A/10 e C/1 e D	Base imponibile = rendita catastale x 1,05 x 100
Unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) e D (Immobili a destinazione speciale)	Base imponibile = Rendita catastale x 1,05 x 50
Unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale C/1 (negozi e botteghe)	Base imponibile = Rendita catastale x 1,05 x 34
Aree fabbricabili	Base imponibile = Valore dell'area in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione
Terreni agricoli	Base imponibile = Reddito dominicale come risulta in catasto relativo all'anno di imposizione rivalutato del 25% a partire dal 1 gennaio 1997 e moltiplicato per 75

Il commercialista telematico

Una volta individuata la base imponibile, ad essa andrà applicata l'aliquota secondo quanto deliberato dal Comune di riferimento, quello cioè in cui è situato l'immobile o il terreno oggetto d'imposta.

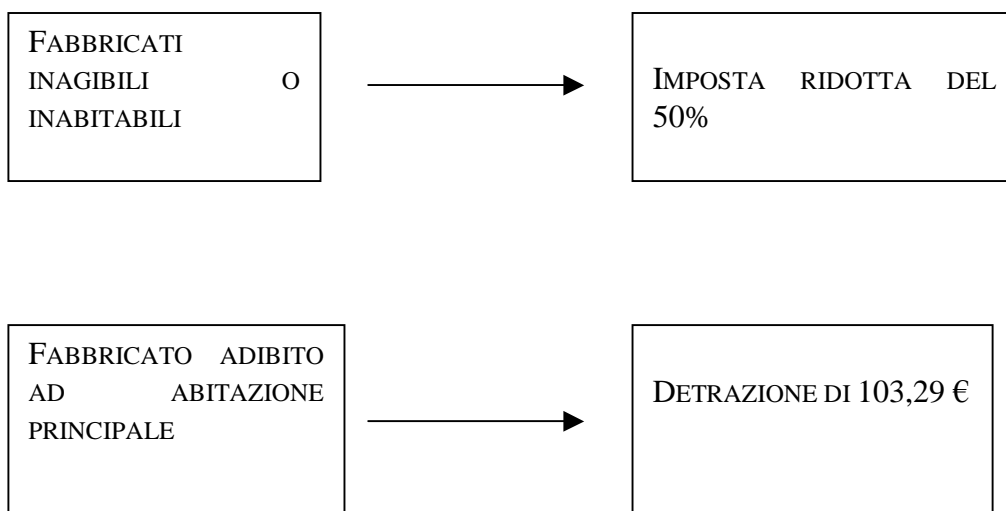
I Comuni, infatti, ogni anno stabiliscono le aliquote Ici da applicare: è comunque previsto dal decreto legislativo n. 504/1992, all'articolo 6, comma 2, che queste debbano essere fissate *“in misura non inferiore al quattro per mille né superiore al sette per mille”*.

Detrazioni dall'imposta

L'art. 8 del d.lgs. n. 504/1992, stabilisce che *“l'imposta è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni (...)”*.

“Dalla imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 103,29 rapportati 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 proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica”

Quindi si configura la possibilità di ridurre l'imposta del 50% nel caso in cui i fabbricati siano dichiarati inagibili o inabitabili, mentre se il fabbricato è adibito ad abitazione principale il contribuente gode di una detrazione pari a 103,29.



La detrazione di 103,29 € per abitazione principale deve essere:

- raggugliata ai mesi di possesso;
- ripartita tra gli aventi diritto in parti uguali e non in base alle quote di proprietà dell'immobile.

Il commercialista telematico

I Comuni, comunque, possono elevare, con proprio regolamento, la detrazione per la prima casa fino ad un importo massimo di euro 258,23.

Versamenti

L'ICI è dovuta **per ogni anno solare**, *proporzionalmente ai mesi di possesso dell'immobile*, (ai fini del computo di un mese intero basta il possesso per almeno 15 giorni) ed è previsto che tale adempimento tributario venga assolto in due momenti:

- **entro il 16 giugno** (per il 2007 entro il 18 giugno, il 16 cadeva di domenica) si versa la **prima rata**, di importo pari al **50%** dell'intera imposta dovuta, la quale solitamente viene calcolata in base alle aliquote e alle detrazioni dell'anno precedente (il contribuente può calcolare l'acconto anche sulla base delle aliquote e detrazioni previste per l'anno in corso);
- **entro il 16 dicembre** (per il 2007 entro il 17 dicembre, il 16 cade di domenica) va invece versato il **saldo** dell'ICI per l'intero anno solare, facendo riferimento alle aliquote e alle detrazioni deliberate per l'anno in corso. Il calcolo dovrà essere fatto per tutto l'anno e successivamente si dovrà scomputare dall'importo risultante quanto già versato con l'acconto.

Nota bene

L'ICI può anche essere **versata dal contribuente in un'unica soluzione, entro il 16 giugno**. In tal caso, naturalmente, il calcolo dell'imposta dovrà essere effettuato applicando l'aliquota e le detrazioni in vigore nel Comune nell'anno in corso e non quelle deliberate l'anno precedente.

Modalità di pagamento

Il versamento del tributo può avvenire:

- mediante il **bollettino di c/c/p intestato al Concessionario della riscossione**;
- sul **c/c/p intestato alla Tesoreria del Comune**, mediante appositi bollettini di pagamento;
- presso gli **sportelli della Tesoreria comunale**;
- **tramite il sistema bancario** (mediante carta di credito o bancomat);
- avvalendosi del **servizio telematico gestito da Poste Italiane SpA**;
- mediante **modello F24**.

Il commercialista telematico

Pagamento mediante F24

A partire dal 1° maggio 2007, grazie al *provvedimento del direttore dell’Agenzia delle Entrate del 26 aprile 2007* **tutti i contribuenti hanno la facoltà di effettuare i versamenti tramite modello F24.**

In passato tale possibilità era concessa solo per i versamenti effettuati nei confronti di Comuni che avevano stipulato con l’Agenzia delle Entrate un’apposita convenzione. Oggi invece questa modalità di pagamento è generalizzata e indipendente dalla stipula o meno della convenzione.

L’Agenzia delle Entrate ha istituito appositi codici-tributo da utilizzare per l’effettuazione dei versamenti dovuti:

- **3901:** Imposta comunale sugli immobili (ICI) per l’abitazione principale;
- **3902:** Imposta comunale sugli immobili (ICI) per i terreni agricoli;
- **3903:** Imposta comunale sugli immobili (ICI) per le aree fabbricabili;
- **3904:** Imposta comunale sugli immobili (ICI) per gli altri fabbricati;
- **3905:** Imposta comunale sugli immobili (ICI) credito ICI;
- **3906:** Imposta comunale sugli immobili (ICI) Interessi;
- **3907:** Imposta comunale sugli immobili (ICI) Sanzioni.

Vantaggi del modello F24

Il pagamento tramite modello F24 presenta i seguenti vantaggi:

- con il modello F24 il contribuente può portare in compensazione a un debito Ici un credito tributario o contributivo. Al contrario non è possibile utilizzare un credito Ici per il pagamento di un altro tributo;
- è possibile utilizzare un unico modello per versare l’imposta relativa ad immobili ubicati sul territorio di Comuni diversi.

Novità per gli importi da versare

Infine, per quanto riguarda gli importi da versare la Finanziaria 2007 ha introdotto le seguenti due novità:

- ai sensi del comma 168 dell’art. 1 il **versamento minimo è fissato in 12** euro salvo diversa previsione del regolamento comunale (il Comune ha facoltà di derogare a tale limite);
- ai sensi del comma 166 dell’art. 1 il versamento deve essere **arrotondato all’unità di euro.**

Il commercialista telematico

Compensazione eccedente e rimborso dal Comune

Con la Risoluzione Ministeriale n. 159/E del 9 luglio 2007 l' Agenzia delle Entrate ha affermato che se il contribuente ha effettuato una compensazione eccedente rispetto all' Ici dovuta, il Comune non deve effettuare alcun versamento nei confronti dell' Agenzia delle Entrate.

Il contribuente, invece, dovrà presentare apposita istanza di rimborso al Comune.

Nota bene

La *Finanziaria 2007 (legge 296/2006)*, al comma 164 ha modificato l' art. 13 del D.Lgs 504/1992 prevedendo un termine quinquennale (al posto del precedente termine di tre anni) per la presentazione dell' istanza di rimborso. Il Comune dal canto suo ha un termine di 180 giorni per erogare il rimborso dovuto.

Sanzioni e omesso versamento

Nel caso di omesso o tardivo versamento del saldo dell' ICI, il contribuente sarà costretto a versare:

- **l'importo dovuto** a saldo dell' imposta;
- **gli interessi moratori**, fissati al tasso legale del 2,5%, con maturazione giorno per giorno;
- **la sanzione amministrativa**, pari al 30% dell' ammontare del tributo da versare.

Tuttavia, è prevista per il contribuente la possibilità di regolarizzare la propria posizione, sanando la violazione attraverso l' istituto del **ravvedimento operoso** ai sensi dell' art. 13, D. Lgs. n. 471/1997.

Per poter usufruire di tale istituto è necessario che:

- la violazione non sia stata già contestata;
- non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche;
- non vi siano già state altre attività amministrative di accertamento, quali, ad esempio, richieste di informazione attraverso la trasmissione di questionari o l' invito ai contribuenti di esibire atti o documenti;
- il pagamento della sanzione ridotta venga eseguito contestualmente, entro il medesimo termine previsto per la regolarizzazione, al versamento del tributo o della differenza, quando dovuti, nonché al pagamento degli interessi moratori calcolati al tasso legale previsto dall' articolo 1284 (2,5% dal 1 gennaio 2004) commisurati dal giorno successivo alla scadenza fino al giorno di regolarizzazione compreso.

Il commercialista telematico

In caso di ravvedimento, la sanzione ordinaria è ridotta a:

- **1/8 del minimo**, se il ravvedimento avviene entro i 30 giorni dalla data di scadenza;
- **1/5 del minimo**, se il ravvedimento avviene entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel quale è stata commessa la violazione.

Dott. Antonio Gigliotti

26 Novembre 2007