

Entro il 16 giugno va effettuato il versamento dell'acconto Ici

a cura di Angelo Buscema

L'ici non è dovuta sugli immobili che costituiscono la propria abitazione principale che, di norma, coincide con la residenza anagrafica. E' considerata abitazione principale quella in cui si ha la residenza anagrafica, salvo prova contraria a carico dello stesso contribuente. Nell' ipotesi di cambio di destinazione nel corso d'anno l'esenzione vale solo per i mesi in cui sussiste l'utilizzo come abitazione principale. L' esenzione dall'Ici riguarda le abitazioni principali rientranti nelle categorie catastali da A2 ad A7. Esclusi dall'esenzione gli immobili accatastati A1 (signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi), anche se abitazioni principali.

L'ici è dovuta , sulle residenze secondarie (la casa al mare o in montagna), sugli immobili dati in affitto o sfitti e sugli immobili diversi dalle abitazioni (negozi, uffici, magazzini, ecc.), sui terreni agricoli (esclusi gli orticelli) e sulle aree fabbricabili.

L'Ici è dovuta sugli immobili di categoria catastale A1 (signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi) anche se vengono utilizzati come abitazione principale. Tali fabbricati hanno diritto a una detrazione di 103,29euro.

La detrazione spetta per i mesi in cui l'immobile è stato utilizzato direttamente. La detrazione va divisa in parti uguali tra i comproprietari che vivono nell'appartamento. E' soggetto al pagamento anche chi risulta titolare di un diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli stessi beni e gli utilizzatori di immobili in leasing. L'ici è dovuta in base ai mesi di possesso. Nell'ipotesi di più comproprietari l'imposta va corrisposta da ciascuno in proporzione alla propria quota di possesso.

Esenti, le unità immobiliari di cooperative a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari e gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari. L'esenzione dall'Ici riguarda anche le pertinenze dell'abitazione principale, box o posto auto, cantina e soffitte (categorie catastali C2, C6 o C7). I comuni possono, però, stabilire un limite massimo al numero di pertinenze ammesse al trattamento agevolato previsto per l'abitazione principale, oltre talvolta a condizionare lo sconto a una precisa localizzazione (stesso stabile o immediate vicinanze).

La risoluzione n. 1/DF del 4 marzo 2009 ha chiarito che l'esenzione vale solo nei casi di assimilazione stabiliti dalla legge.

Per l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risulti locata e per le case concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale è necessario che il comune nel proprio regolamento, o delibera, abbia espresso la volontà di effettuare l'assimilazione all'abitazione principale.

L'Ici non è più dovuta sugli immobili dati in uso gratuito ai familiari, a condizione che il comune li assimili all'abitazione principale almeno per l'applicazione dell'aliquota ridotta, fissando anche il grado di parentela fino al quale compete l'esenzione dall'Ici.

E' opportuno verificare caso per caso la disciplina vigente consultando il sito del consorzio dei comuni (www.anci-cnc.it) o quello del proprio comune.

L'esenzione dall'Ici è prevista per legge (articolo 1 comma 3 del decreto legge 93 del 2008) anche per i coniugi separati e divorziati non assegnatari della casa coniugale, purché non siano proprietari di un altro immobile adibito ad abitazione principale nello stesso comune. L'abitazione degli italiani trasferiti all'estero non rientra tra i casi di assimilazione all'abitazione principale previsti dalla legge. Tuttavia alcuni comuni la esentano lo stesso dall'Ici.

La prima rata si paga entro martedì 16 giugno, la seconda va versata entro mercoledì 16 dicembre. I contribuenti residenti all'estero possono corrispondere l'Ici in unica soluzione entro il 16 dicembre, più interessi del 3% sulla quota prevista per giugno. La base imponibile si desume dalla rendita catastale rivalutata del 5%. (vd. Rogito o visura catastale). La rendita va poi moltiplicata per una serie di coefficienti che variano in base alla tipologia dell'immobile. Non è consentito utilizzare una rendita presunta. I coefficienti da utilizzare per il calcolo possono così essere puntualizzati

- 100 per le abitazioni (categoria catastale A, tranne AIO), i box (C6) e i magazzini;
- 50 per uffici e studi (AIO) e per i capannoni (D);
- 34 per i negozi (CI)

Per i terreni agricoli (solo se coltivati in senso imprenditoriale, sono esclusi i fondi incolti e quelli coltivati occasionalmente) si rivaluta del 25% il reddito dominicale e lo si moltiplica per 75.

Per le aree fabbricabili conta il valore commerciale al 1° gennaio. Sulla base imponibile si applicano le diverse aliquote decise dal Comune.

Con la prima rata si versa quanto dovuto per il periodo gennaio-giugno, a dicembre si paga l'importo dei secondi sei mesi oltre all'eventuale conguaglio per le cifre non versate come acconto. Se il possesso è ininterrotto per tutto l'anno, ora si versa il 50% di quanto dovuto tutto l'anno. E' possibile versare la prima rata del 50% facendo riferimento alle regole applicabili l'anno precedente (2008). Si dovrà tenere conto di eventuali variazioni nel proprio patrimonio (acquisti, vendite, successioni).

Per determinare gli importi si può procedere nel modo seguente:

- si calcola l'imposta dovuta utilizzando le aliquote 2008;
- si calcola l'Ici in base alle quote e al periodo di possesso;
- si sottrae la detrazione per l'abitazione principale (solo per gli immobili accatastati come A1, A8, A9);
- si calcola l'importo della prima rata, pari all'ici dovuta per il primo semestre (50% del totale se il possesso dura tutto l'anno);
- a dicembre si versa il saldo determinando l'imposta in base alle regole 2009 e detraendo l'acconto.

Angelo Buscema
03 Giugno 2009