



IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

ANNO 2009

ARGOMENTI

- Aliquote
- Detrazioni
- Versamenti
- Dichiarazione ICI
- Aree fabbricabili
- Aree pertinenziali
- Ravvedimento operoso

ALIQUOTE

Con decreto Legge 27/05/2008, n. 93 è stata decisa l'esclusione, a partire dall'anno 2008, dell'ICI per gli immobili posseduti a titolo di abitazione principale e relative pertinenze, ad esclusione delle abitazioni aventi le seguenti categorie: A1 (Abitazioni signorili), A8 (Ville) e A9 (Castelli) per le quali si dovrà continuare a versare l'ICI.

L'esclusione dell'ICI per abitazione principale (diverse da A1, A8 e A9) si estende anche:

- alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari;
- alle abitazioni di soggetti che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risultano assegnatari della casa coniugale, a condizione che non siano titolari del diritto di proprietà e di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.
- alle unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse risultino non locate.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 126 del 29/12/2008 ha mantenuto per l'anno 2009 le aliquote e detrazioni vigenti nel 2008, che sono le seguenti:

5,5 per mille: Aliquota ridotta per **abitazione principale SOLO PER CATEGORIE A1 (Abitazioni Signorili), A8 (Ville) e A9 (Castelli)** - L'aliquota si applica all'unità immobiliare nella quale il

contribuente ed i suoi familiari dimorano abitualmente, nonché alle unità pertinenziali della stessa, ai sensi degli artt. 817 e 818 del Codice Civile.

Tale applicazione tiene conto delle modifiche apportate dal D.L. 93/2008.

0,5‰ Aliquota ridotta per abitazioni locate ai sensi della L. 431/98

Si applica alle abitazioni locate a titolo di abitazione principale alle condizioni definite dagli accordi stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/98, come previsto all'art. 2, comma 4, della medesima legge.

Attenzione: i contribuenti che beneficiano di questa aliquota dovranno presentare al Comune apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (dalla quale risulti l'identificazione dell'immobile interessato e gli estremi del relativo contratto registrato), a pena di decadenza, entro il termine di presentazione della dichiarazione ICI per l'anno 2009. La dichiarazione deve essere presentata per ogni anno nel quale ci si avvale dell'aliquota ridotta.

6,5‰ Aliquota per le abitazioni diverse dall'abitazione principale:

L'aliquota si applica agli immobili adibiti ad abitazione - non abitazione principale - (classificati da A1 a A9 e A11) e alle relative pertinenze.

7‰ Aliquota ordinaria:

Si applica a tutti gli immobili non rientranti in una delle categorie sopra elencate (ad esempio alle aree fabbricabili, ai terreni agricoli, ai fabbricati cat. D, ai fabbricati diversi dalle abitazioni, ecc.)

DETRAZIONI

Detrazione COMUNALE per l'abitazione principale (solo per le abitazioni aventi categoria catastale A1, A8 e A9)

La detrazione per l'abitazione principale è stabilita in € **104,00**. Si applica all'abitazione principale e, per l'eventuale residua quota, alle sue pertinenze.

La detrazione e l'aliquota previste per l'abitazione principale spettano anche:

- all'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà (od usufrutto) da parte di anziani o disabili che acquisiscano la residenza in istituti di ricovero a seguito di ricovero permanente, a condizione che la casa non risulti affittata ad altri (se aventi categoria catastale A1, A8 e A9).
- all'unità immobiliare destinata ad abitazione e relative pertinenze possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate.

Applicazione dell'ICI per le abitazioni in caso di separazione (solo per categorie A1, A8 e A9)

E' stata introdotta dall'1 gennaio 2008 una nuova modalità di calcolo dell'ICI per le abitazioni in caso di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio; in questo caso il proprietario che non risulta assegnatario della casa coniugale determina l'imposta dovuta applicando l'aliquota e la detrazione previste per l'abitazione principale, calcolate in proporzione alla quota posseduta. Questa disposizione si applica a condizione che detto proprietario non sia titolare di diritto di proprietà o di altro diritto reale su un altro immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.

Fabbricati inagibili o inabitabili

L'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. Ai sensi dell'art. 4 del vigente regolamento per l'applicazione dell'ICI ed in conformità all'articolo 31, comma 1, lettere c) e d) della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e del vigente regolamento edilizio

comunale, l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) superabile non con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia. Sono inabitabili o inagibili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni:

- strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- strutture verticali (muri perimetrali o di confine) lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino;
- edifici che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche di fatiscenza non siano compatibili all'uso per i quali erano destinati.

Al fine di usufruire della riduzione del 50% il contribuente dovrà allegare alla dichiarazione ICI, a pena di decadenza, una perizia tecnica o una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Il termine di presentazione della dichiarazione ICI è quello della scadenza per la presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno in cui è sorto lo stato di inagibilità o inabitabilità. Tale dichiarazione ha efficacia fino a quando non viene comunicata la cessazione dello stato di inagibilità o inabitabilità o l'utilizzo di fatto dell'immobile.

Esenzione per gli immobili gravati da servitù

A decorrere dall'1 gennaio 2004 il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 34 del 7/4/2004, ha deciso di esentare dall'ICI gli immobili privati gravati da servitù di pubblico passaggio, costituite nei modi e nei termini di legge, destinati a parcheggio pubblico nei limiti degli standard urbanistici previsti dalla legge.

VERSAMENTI

L'ICI viene riscossa direttamente dal Comune di Mirano. I versamenti dell'ICI dovranno essere quindi effettuati sul conto corrente postale

n. 70696471

intestato a:

COMUNE MIRANO - ICI

Attenzione: con decreto del 25/03/2009 è stato approvato il nuovo modello del bollettino ICI.

In alternativa al versamento mediante bollettino di c/c postale si potrà utilizzare il modello F24 senza sostenere alcun costo.

I codici tributo da utilizzare nella compilazione del mod. F24 per i versamenti dell'ICI sono i seguenti:

3901: ICI per l'abitazione principale

3902: ICI per i terreni agricoli

3903: ICI per le aree fabbricabili

3904: ICI per gli altri fabbricati

3906: ICI interessi

3907: ICI sanzioni

Nel modello dovrà essere specificato nel relativo campo l'anno di riferimento dell'imposta e il codice catastale del Comune di Mirano (cod. catastale F241).

Il versamento (con decorrenza dal 2008) va effettuato senza decimali, con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo.

Ulteriori informazioni sulle modalità di compilazione del mod. F24 potranno essere ottenute collegandosi al sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it).

È inoltre riconosciuta ai contribuenti la facoltà di utilizzare l'eventuale credito, derivante dalla dichiarazione dei redditi, per il versamento, tramite il modello F24, dell'ICI dovuta per l'anno 2009 (ex art. 37, comma 55, del D.L.223/2006).

Altre informazioni sul versamento

I contribuenti possono non effettuare il versamento qualora l'ammontare dell'imposta annua, dovuta da ogni singolo contribuente, sia inferiore od uguale a Euro 10,00 (art. 7 del Regolamento Comunale ICI).

Il pagamento dell'imposta dovuta deve effettuarsi in due rate:

- la prima rata deve essere pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente e deve essere versata entro il 16 giugno. Il Regolamento ICI consente, inoltre, al contribuente di versare l'acconto sulla base del periodo di effettivo possesso, delle aliquote e delle detrazioni vigenti per l'anno corrente.
- l'importo della seconda rata deve essere pari al saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, comprensivo dell'eventuale conguaglio sulla prima rata. Detto importo deve essere versato dal 1 al 16 dicembre.

Resta comunque nella facoltà del contribuente provvedere al versamento in unica soluzione dell'imposta complessivamente dovuta, da effettuarsi entro il 16 giugno (per ulteriori dettagli si può consultare in proposito la Circolare Ministeriale n. 3 del 7.3.2001).

Attenzione: a decorrere dal 2007 l'imposta va versata senza decimali, con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo (esempio: 56,49 euro si arrotonda a 56,00 euro, mentre 56,56 euro si arrotonda a 57,00 euro).

Attenzione: per il pagamento degli avvisi di accertamento ICI si dovrà utilizzare un conto corrente postale diverso da quello previsto per i versamenti ordinari. Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente sull'apposito **conto corrente postale n. 70696695** intestato a :
COMUNE MIRANO - Tributi Locali Violazioni.

Modalità di pagamento in caso di espropriazione per pubblica utilità

In caso di espropriazione per pubblica utilità l'ICI è versata dal beneficiario dell'espropriazione dopo l'esecuzione del decreto di esproprio. Il versamento complessivo dell'imposta, dovuta anche per le annualità precedenti a quella di esecuzione del decreto di esproprio, dovrà essere eseguito alle scadenze e secondo le modalità previste per il pagamento dell'imposta ordinaria, relativa all'anno in cui è eseguito il decreto di esproprio, senza sanzioni né interessi.

In caso di decadenza del decreto di esproprio, in quanto non eseguito entro i termini stabiliti dalla legge, l'imposta comunale sugli immobili è dovuta, per il periodo successivo all'emissione del decreto, dal soggetto proprietario del bene oggetto della procedura di espropriazione. Il versamento dell'imposta complessiva, dovuta anche per le annualità precedenti e con decorrenza dalla data di emissione del decreto stesso, è eseguito, dal soggetto proprietario del bene, alle scadenze e secondo le modalità previste per il pagamento dell'imposta ordinaria relativa all'anno entro il quale doveva essere eseguito il decreto di esproprio, senza sanzioni né interessi.

DICHIARAZIONI ICI

A decorrere dal 1/1/2007 la legge ha abolito la comunicazione ICI e ha reintrodotto la dichiarazione ICI che dovrà essere presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi. La dichiarazione deve essere presentata nei casi in cui le modificazioni soggettive ed oggettive, che danno luogo ad una diversa determinazione del tributo dovuto, attengono a riduzioni d'imposta e in quelli in cui dette modificazioni non sono immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale. La semplificazione in questione 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 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI). Il MUI è, infatti, il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili. Tutti i notai utilizzano obbligatoriamente il MUI, in particolare, per i seguenti atti: gli atti di compravendita di immobili, gli adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione, effettuati a titolo oneroso, dei diritti reali, di proprietà e di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie. La dichiarazione dovrà pertanto essere presentata, ad esempio, per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli, immobili oggetto di locazione finanziaria, le aree fabbricabili, gli immobili che ha perso oppure acquisito i requisiti di ruralità, ecc. Per una completa casistica si vedano le istruzioni al modello ICI anno 2008.

Il termine di presentazione della dichiarazione ICI è quello della scadenza per la presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno in cui è intervenuta la variazione.

Si ricorda, inoltre, che con L. 18/10/2001 n. 383 gli eredi e i legatari, per le successioni aperte a partire dal 25/10/2001, non sono più obbligati a presentare la dichiarazione ai fini dell'ICI in quanto sarà l'ufficio presso il quale è stata presentata la dichiarazione di successione a trasmettere copia della stessa al Comune competente.

AREE FABBRICABILI

L'Amministrazione ha stabilito con delibera della Giunta Comunale n. 263 del 23/12/2008, al fine esclusivo degli eventuali accertamenti tributari in materia di ICI, i valori di riferimento delle aree edificabili per l'anno 2009, che sono stati mantenuti invariati rispetto al 2008.

A decorrere dall'anno 2009 nella determinazione del valore si prevede un abbattimento del 25% dei valori venali al 1° gennaio:

- alle volumetrie residenziali sottoposte a controllo pubblico (trattasi di A.I.U. che prevedono aree sottoposte a prezzo convenzionato, nonché per le zone del nuovo PRG che prevedono la destinazione a PEEP o ad ERP per la quota del 30%);
- alle volumetrie produttive sottoposte a controllo pubblico (trattasi di aree industriali nella frazione di Ballò sottoposte a regime convenzionato per la quota del 30% di metà della superficie).

Fino al 2008 detti abbattimenti erano fissati nella misura del 50%.

AREE PERTINENZIALI

Con apposita norma regolamentare (art. 3 - quater del Regolamento ICI) è stata definita area pertinenziale ai fini ICI l'area che risulta tale sulla base delle risultanze catastali, salva la possibilità, da parte del contribuente, di fornire prova contraria.

Le aree pertinenziali, come sopra definite, non sono autonomamente tassabili fino alla data di inizio dei lavori di costruzione, demolizione e ricostruzione sull'area di risulta, oppure di recupero edilizio di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 504/1992. Da tale data le aree che costituiscono pertinenza di fabbricati perdono tale carattere e sono tassabili come aree fabbricabili.

Il regolamento comunale prevede però una deroga, considerando comunque fabbricabili le aree pertinenziali, o parti di esse, che rientrano in uno specifico comparto edilizio con autonoma capacità edificatoria.

RAVVEDIMENTO OPEROSO (per tardivo versamento)

La Legge (art. 13 D.Lgs. 18/12/97, n. 472, e succ. mod.) consente al contribuente di regolarizzare spontaneamente, nei termini previsti, le violazioni connesse alla dichiarazione ed al pagamento dell'I.C.I. mediante il c.d. "**ravvedimento operoso**". Questo istituto comporta riduzioni automatiche alle misure minime delle sanzioni applicabili.

Nel caso di ravvedimento operoso di un versamento, le sanzioni sono così stabilite:

- nella misura del 2,5% (1/12 della sanzione del 30%) nei casi di mancato pagamento del tributo o di un acconto, se il relativo pagamento viene eseguito nel termine di trenta giorni dalla scadenza;
- nella misura del 3% (1/10 della sanzione del 30%) se il pagamento avviene entro il termine di presentazione della dichiarazione ICI relativa all'anno di riferimento dell'imposta oggetto di ravvedimento operoso.

Il contribuente che esegue il ravvedimento operoso deve versare, contestualmente all'imposta, la sanzione e gli interessi moratori calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno (il tasso legale fino al 31/12/2007 era fissato al 2,5%; con decorrenza dal 01/01/2008 è pari al 3%).

Esempio di calcolo del ravvedimento

Se il contribuente paga con un ritardo di 20 giorni e l'ICI è pari ad € 140,00, il calcolo del ravvedimento operoso è il seguente:

€ 140,00 a titolo di imposta;

€ 3,50 a titolo di sanzione (€ 140,00 x 2,5%);

€ 0,23 a titolo di interessi legali dovuti per 20 giorni di ritardo

((€ 140 x 3,00 x 20)/36.500)

Quindi l'importo da pagare corrisponde a : 140+3,50+0,23= € 143,73 arr. a € 144,00

Attenzione: al fine di agevolare il controllo da parte dell'Ufficio Tributi si invitano i contribuenti che beneficiano del ravvedimento operoso di comunicare l'avvenuto ravvedimento, indicando, in particolare, l'ammontare dell'imposta, della sanzione e degli interessi calcolati.

Per gli approfondimenti si rinvia ai relativi paragrafi.