



# IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI – ICI 2009

L'imposta comunale sugli immobili è stata istituita dal Decreto Legislativo 30.12.1992 n.504, con decorrenza dal primo gennaio 1993 e si applica agli immobili (fabbricati e aree edificabili) siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, indipendentemente dal fatto che siano o meno utilizzati.

L'imposta è amministrata dal Comune in cui si trovano gli immobili posseduti, il quale stabilisce ogni anno l'ammontare delle aliquote.

Sono tenuti al pagamento dell'ICI:

- Coloro che possiedono fabbricati e aree fabbricabili come proprietari, oppure come titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie;
- i locatari in caso di locazione finanziaria;
- i concessionari in caso di concessione di aree demaniali.

L'ICI si calcola applicando al valore dell'immobile (base imponibile ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92) l'aliquota deliberata annualmente dal Comune.

Per l'abitazione principale è stata disposta l'esenzione dall'imposta, con effetto dall'anno 2008 ( D.L. n. 93 del 27/05/08). Restano esclusi dall'esenzione i fabbricati di categoria catastale A1, A8, e A9, per queste categorie è riconosciuta una detrazione di imposta e una aliquota ridotta come abitazione principale.

## Aliquote

La delibera ICI 2009 ha riconfermato l'aliquota ordinaria al **6 per mille** per residenza secondaria o seconda casa, alloggio non locato, alloggio locato e altri fabbricati diversi dall'abitazione.

L'aliquota del 5,00 per mille per l'abitazione principale (cat. Catastale A1, A8 e A9) ed altre

fattispecie impositive e detrazione fissata per l'anno 2009 in **Euro 103,30**.

Aliquota del **5,25 per mille** per le aree fabbricabili.

## **ABITAZIONE PRINCIPALE**

Per abitazione principale si intende quella in cui dimorano abitualmente con i loro familiari:

- il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale;
- il parente sino al 3° grado (in linea retta o collaterale) del proprietario soggetto passivo d'imposta, che la utilizza a titolo gratuito;
- abitazione posseduta da anziani o disabili residenti in istituti sanitari o case di riposo (abitazioni non locate);
- due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all'UTE regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tal caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione;
- l'abitazione posseduta sul territorio comunale a cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'Aire di questo Comune, purchè risulti non locata.

L'abitudine della dimora, ai fini dell'identificazione dell'abitazione principale ai fini ICI è di regola attestata dalle risultanze degli archivi anagrafici.

## PERTINENZE DELLE ABITAZIONI

Agli effetti dell'esenzione e della riduzione in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti delle abitazioni principale le pertinenze C/2 C/6 C/7, limitatamente ad uno solo di essi, anche se distintamente iscritte a catasto.

## DICHIARAZIONE ICI

L'art. 37, comma 53, del D.L. n.223/2006 convertito con modificazioni nella L. 4 agosto 2006 n. 248, prevede la soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini ICI. Restano fermi gli adempimenti previsti in materia di riduzione dell'imposta previsti dall'art. 9 del presente regolamento. Tale soppressione decorre dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali gestita dall'Agenzia del Territorio.

In base al comma 174 della Legge Finanziaria n. 296/2006 resta fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico (MUI). Tale procedure consiste, nell'obbligo da parte dei notai di trasmettere in modo informatizzato i dati concernenti la compravendita o il trasferimento di diritti reali sugli immobili al fine di aggiornare automaticamente le banche dati catastali e della conservatoria dei registri immobiliari. L'obbligo della dichiarazione continua quindi a sussistere nei casi di cambio di destinazione d'uso degli immobili, cambio di residenza del soggetto passivo, cambio di valore delle aree fabbricabili. Le dichiarazioni devono essere redatte su modelli approvati dai competenti Ministeri.

A decorrere dal 2007 nelle dichiarazioni dei redditi presentate in tale annualità, nel quadro relativo ai fabbricati, per ogni immobile deve essere indicato l'importo dell'ICI **dovuta per l'anno precedente.** Per ciascun **FABBRICATO** deve inoltre essere specificato oltre all'indirizzo, l'identificativo catastale dell'immobile stesso costituito dal codice del

Comune, dal foglio, dalla sezione, dalla particella e dal subalterno, nonché l'importo dell'ICI **pagata l'anno precedente.** Negli anni successivi tali dati vanno riportati solo in caso di variazione.

Le dichiarazioni dei redditi dei soggetti IRES (società di capitali, cooperative, consorzi, ecc.) presentate per i periodi di imposta in corso al 31/12/2008, contengono tutti i dati utili ai fini dell'ICI. Successivamente tali dati vanno indicati solo in caso di variazione.

Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa il curatore o il commissario liquidatore, **entro 90 giorni** dalla data della loro nomina, devono presentare al Comune di ubicazione degli immobili **una dichiarazione attestante l'avvio della procedura.** Detti soggetti sono, altresì, tenuti al versamento dell'imposta dovuta per ciascun anno di possesso rientrante nel periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi **dalla data del Decreto di trasferimento degli immobili.** Nel caso di mancata assegnazione, l'imposta è prelevata, nel complessivo ammontare, sul prezzo ricavato dalla vendita.

**Per le successioni aperte a partire dal 25/10/2001, gli eredi ed i legatari che hanno presentato dichiarazione di successione contenente beni immobili, non sono obbligati a presentare la dichiarazione ICI, (art. 15, comma 2, Legge 18/10/2001 n°383).**

## VERSAMENTO

**Il versamento dell'imposta per l'anno 2009** può essere effettuato in due rate, delle quali la prima, in acconto, da versare entro il 16 giugno 2009, è pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota vigente nell'anno 2008; la seconda, da versare dall'1 al 16 dicembre 2009, è a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno (imposta annua meno acconto versato).

Il versamento può essere effettuato, anziché in due rate, in una unica soluzione entro il 16 giugno 2008 sulla base dell'aliquota deliberata per l'anno in corso.

**Per il Comune di Cunardo i versamenti vanno effettuati sul nuovo C/C postale n. 88638481 intestato a: Equitalia Esatri SpA – Cunardo-Va-ICI, utilizzando gli appositi**

bollettini di conto corrente postale, inviati direttamente dal Concessionario per la riscossione, e comunque reperibili presso gli sportelli del Concessionario stesso, presso gli uffici postali e presso l'Ufficio Tributi del Comune di Cunardo.

## VERSAMENTO OMESSO O TARDIVO

Chi non versa l'imposta, o la versa oltre il termine di scadenza previsto dalla legge, è soggetto ad una sanzione pari al 30 per cento dell'imposta omessa o tardivamente versata, secondo quanto disposto dell'art. 13 del D.Lgs. n°471/97.

**Il contribuente che versa l'imposta in ritardo, per non incorrere nella sanzione prevista, deve ricorrere autonomamente allo strumento del ravvedimento.**

## RAVVEDIMENTO

Le finalità del ravvedimento sono quelle di permettere al contribuente di rimediare spontaneamente, entro precisi termini temporali, alle omissioni e alle irregolarità commesse, beneficiando di una consistente riduzione delle sanzioni.

Non è possibile avvalersi del ravvedimento nei casi in cui la violazione sia già stata constatata, ovvero siano iniziati accessi, ispezioni o altre attività di verifica delle quali il contribuente abbia avuto formale conoscenza (questionari, accertamenti, liquidazioni già notificati).

Il pagamento può avvenire anche con più versamenti in tempi diversi purché tutti siano effettuati entro il termine previsto.

Il pagamento va effettuato utilizzando lo stesso bollettino postale utilizzabile per i versamenti ordinari, maggiorando la sola cifra che si va a versare (in alto in cifre e per esteso) delle sanzioni e degli interessi, indicando senza alcuna maggiorazione le cifre dedicate alle singole voci (in basso) e barrando l'apposita casella "ravvedimento".

## Ravvedimento per omesso Versamento

1. Nel caso di versamento effettuato entro il 30° giorno successivo alla scadenza prevista, si applica la **sanzione del 2,5 %** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali;
2. Nel caso di versamento effettuato tra il 31° giorno successivo alla scadenza prevista ed il 31 ottobre dell'anno successivo a quello in cui l'imposta doveva essere versata, si applica la **sanzione del 3 %** dell'imposta omessa oltre agli interessi legali.

Perché si perfezioni il ravvedimento è necessario che entro il termine previsto avvenga il pagamento:

- dell'imposta o della differenza di imposta dovuta;
- degli interessi legali (\*) (commisurati sull'imposta) maturati dal giorno in cui il versamento doveva essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito;
- della sanzione sull'imposta versata in ritardo.

In mancanza anche di uno solo dei citati pagamenti il ravvedimento non avviene.

## FABBRICATI INAGIBILI

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. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione; in alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

L'inagibilità dell'immobile deve essere conseguenza di un accadimento imprevisto o casuale; non sono pertanto, in nessun caso,

da considerare inagibili gli immobili oggetto di | interventi edilizi.

## COME SI CALCOLA L'IMPOSTA

L'ICI si calcola applicando al valore dell'immobile (fabbricato e area fabbricabile) l'aliquota deliberata annualmente dal Comune.

### IL VALORE DEI FABBRICATI

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta al catasto dei fabbricati, alla quale sia attribuita o attribuibile una autonoma rendita catastale.

Il valore dei fabbricati su cui applicare l'aliquota deliberata, è costituito, dalla rendita catastale aumentata del 5% (\*\*) moltiplicata:

- per 100, se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali A (abitazioni) B (collegi, convitti, ecc.) e C (magazzini, depositi, laboratori, autorimesse, posti auto, ecc.), con esclusione delle categorie A10 e C1;
- per 50, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, banche, ecc.) e nella categoria A10 (uffici e studi privati);
- per 34, se si tratta di fabbricati classificati nella categoria C1 (negozi e botteghe).

Per i fabbricati classificabili nella categoria catastale D sprovvisti di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore dovrà essere calcolato sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti determinati annualmente con Decreto del Ministero delle Finanze.

(\*\*) a decorrere dall'anno 1997, ai fini dell'applicazione dell'ICI, le vigenti rendite catastali urbane devono essere rivalutate del 5%, mentre i vigenti redditi dominicali devono essere rivalutati del 25%, come disposto dall'art. 3, commi 48 e 51, della Legge 662/96.

### PERIODO DI POSSESSO

L'ICI è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratto il possesso. Il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile

per più di 14 giorni, mentre non è computato in capo al soggetto che lo ha posseduto per meno di 15 giorni.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile. Conseguentemente, se le caratteristiche strutturali o d'uso cambiano nel corso del mese, bisogna considerare come protratti per l'intero mese quei caratteri distintivi agli effetti dell'ICI che si sono prolungati per maggior tempo nel corso del mese stesso.

### IL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

Nel caso delle aree fabbricabili, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso con i propri contribuenti, il Comune, determina periodicamente e per zone omogenee, ai sensi dell'art. 59 c. 1 D.Lgs. 446/97, i valori venali minimi in comune commercio delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, come dal seguente prospetto:

ZONA (come definita dagli strumenti urbanistici in vigore)	VALORE VENALE IN EURO per mq.
A NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	//
A1 AREE ED EDIF. DI VALORE STORICO MONUMENT.	//
B CONTENIMENTO STATO DI FATTO	//
B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	50,00
B1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO con obbligo di P.L. convenzionato ( I.F. = 0,8 mc/mq)	35,00
C ESPANSIONE RESIDENZIALE con obbligo di P.L. convenzionato ( I.T. = 0,7 mc/mq)	35,00
C ESPANSIONE RESIDENZIALE in corso di convenzionamento	35,00
C1 ESPANSIONE RESIDENZIALE già convenzionato con opere di urbanizzazione primaria da eseguire in corso d'opera	50,00
C1 ESPANSIONE RESIDENZIALE già convenzionato con opere di urbanizzazione primaria eseguite	55,00
C2 EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE	35,00
D ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE ESISTENTE (R.C. 40%)	50,00
D1 ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI ESPANSIONE (R.C. 40%)	50,00
D2 COMMERCIALE (U.F. = 50%)	90,00
D3 TURISTICO ALBERGHIERA	50,00
D4 VERDE PRIVATO ATTREZZATO	//
E AGRICOLA GENERICA	3,00
E1 AGRICOLA DI PROTEZIONE AMBIENTALE	1,50
F ATTREZZATURE ASSISTENZIALI SANITARIE PRIVATE	70,00
F1 AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO A LIVELLO COMUNALE	//
<b>COEFFICIENTI DI RIDUZIONE</b>	
<b>SUSSIDIARIETA':</b> nel caso in cui l'area in oggetto, per particolari cause oggettive (conformazione del lotto, vincoli, ecc.) o per impedimenti normativi (altezze, distanze, ecc.) non presenta un' autonomia edificatoria, ma necessita l'accorpamento ad altro lotto. (RIDUZIONE DELLO 0,50).	
<b>COMPLEMENTARIETA':</b> nel caso in cui l'area, anche se già edificata, disponga una volumetria residua ad edificare un edificio residenziale non inferiore a mc 300, o un ampliamento superiore a mq 200 per le aree produttive. ( RIDUZIONE DELLO 0,70)	

## CALCOLO DELL'ICI

### ABITAZIONE PRINCIPALE DEL TITOLARE CATEGORIA CATASTALE A1, A8 E A9

rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5%	X 100 =	Valore catastale dell'immobile	X	aliquota	: 1000 =	Imposta annua da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (viene considerato mese intero un periodo superiore ai 14 giorni).
						detrazione di imposta (*)
						<b>ICI DOVUTA</b>

(\*) La detrazione di imposta per l'abitazione principale, di Euro 103,29 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, va suddivisa in parti uguali tra i possessori dell'immobile che vi dimorano abitualmente indipendentemente dalla quota di possesso.

**ALTRI FABBRICATI DI CATEGORIA A, B, C, ESCLUSI C/1 E A/10**

rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5%	X 100 =	valore catastale dell'immobile	X	aliquota	: 1000 =	ICI dovuta da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (viene considerato mese intero un periodo superiore ai 14 giorni).
---	---------	--------------------------------	---	----------	----------	--

**FABBRICATI DI CATEGORIA C/1 - A/10 - D**

rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5%	X 34 (C/1) = X 50 (A/10) = X 50 (D) =	valore catastale dell'immobile	X	aliquota	: 1000 =	ICI dovuta da rapportare alla quota di possesso e, se inferiore all'anno, al periodo di possesso espresso in mesi (viene considerato mese intero un periodo superiore ai 14 giorni).
---	---	--------------------------------	---	----------	----------	--

**AREE FABBRICABILI**

valore venale del terreno	X	Aliquota	: 1000 =	ICI dovuta da rapportare alla quota ed al periodo di possesso
---------------------------	---	----------	----------	---

---

Gli interessati possono rivolgersi per informazioni all'ufficio ICI presso l'ufficio tributi del Comune di Cunardo - Via L. da Vinci n. 4, nei giorni di Martedì e Giovedì dalle ore 9,00 alle 12,00 e Martedì dalle 15,00 alle 18,00, per i mesi di maggio, giugno e luglio, anche il Mercoledì, Venerdì e Sabato dalle ore 9,00 alle 12,00 e Martedì dalle ore 15,00 alle ore 18,00– telefono: 0332/999219.