

GUIDA ALL'I.C.I.:

ANNO 2008:

- Aliquota unica del 5‰
- Detrazione abitazione principale € 180,76
- Detrazione 1,33‰ secondo quanto disposto dalla finanziaria 2008.

1) L'imposta comunale sugli immobili deve essere pagata:

- dai proprietari di fabbricati, aree edificabili situati nel territorio dello Stato;
- dai titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli stessi beni;
- dai locatari in caso di locazione finanziaria (leasing);
- dai concessionari di aree demaniali.

2) Quando presentare la dichiarazione ICI?

La Legge n°244/07 c.d. legge finanziaria per l'anno 2008 ha modificato sostanzialmente gli obblighi derivanti dalla presentazione delle dichiarazioni ICI. Dal 1° gennaio 2008 gli immobili acquisiti, venduti, donati, ricevuti in eredità, o comunque oggetto di atti notarili o di variazioni catastali, non devono essere più dichiarati dal contribuente se risulta già essere attivo il sistema d'interscambio fra ente ed Agenzia del Territorio

L'obbligo di presentazione della dichiarazione permane per i seguenti casi:

- Acquisizione di diritto di abitazione coniuge superstite (art. 540 del Codice Civile) non dichiarato in successione;
- Acquisizione o perdita del diritto di abitazione principale;
- Variazione del valore venale di aree edificabili;
- Acquisizione o perdita delle agevolazioni previste per il comodato a parenti, comprese quelle dei coniugi separati o divorziati;
- Acquisizione o perdita del diritto all'esenzione.

3) Calcolo della base imponibile

Per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5%, moltiplicata:

- ⇒ per 140 se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali B (collegi, convitti, ecc.). Si ricorda che questo coefficiente è stato rivalutato nella misura del 40 per cento per effetto dell'art. 2, comma 45, del decreto legge n. 262 del 3 ottobre 2006, convertito dalla legge n. 286 del 24 novembre 2006. La rivalutazione decorre dalla data di entrata in vigore (3 ottobre 2006) del decreto legge.
- ⇒ per 100 per i fabbricati dei gruppi catastali A e C (con esclusione delle categorie A/10 e C/1);
- ⇒ per 50 per i fabbricati del gruppo catastale D e della categoria A/10;
- ⇒ per 34 per i fabbricati della categoria C/1.

La base imponibile delle aree fabbricabili è rappresentata dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

4) Calcolo Ici

L'Ici si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota fissata con delibera dal Comune in cui è situato l'immobile.

L'Ici si paga proporzionalmente ai mesi dell'anno per i quali si è posseduto l'immobile. Si calcola per intero il mese nel quale il possesso si è prolungato per almeno 15 giorni; non si calcola il mese in cui il possesso è durato meno di 15 giorni.

Si possono verificare situazioni particolari, a seguito di compravendita, locazione o della variazione di destinazione d'uso dell'immobile (casa adibita ad abitazione principale).

Per suddividere l'imposta in base al periodo di possesso, il proprietario deve calcolare l'imposta dovuta per l'intero anno dividere il risultato per dodici e moltiplicarlo per il numero dei mesi di possesso dell'immobile.

E' considerato un mese intero il possesso per almeno 15 giorni.

5) Immobili adibiti ad abitazione principale

Per l'unità immobiliare utilizzata come abitazione principale del contribuente è riconosciuta una detrazione dall'imposta di euro 180,76 annui, in proporzione ai mesi di utilizzazione.

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente ha la residenza anagrafica.

Nel caso di più contribuenti che abitano nell'immobile, la detrazione deve essere suddivisa in parti uguali tra loro (a prescindere dalle quote di proprietà o di diritto reale di godimento), oltre che rapportata ai mesi di destinazione.

6) Estensione delle agevolazioni previste per l'abitazione principale

Dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato, sono equiparate alle abitazioni principali:

- a) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- b) gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari;
- c) le 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 non risultino locate;
- d) le unità immobiliari possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da **cittadini italiani** non residenti nel territorio dello Stato, a condizione che non risultino locate (art. 1 c.4ter D.L. 16/93 conv. L. 75/93);
- e) le unità immobiliari concesse in uso gratuito ai parenti entro il 2° grado **in linea retta** .

7) Ici e pertinenze

Dal 1° gennaio 2001 alle pertinenze è riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale.

Nel caso in cui la detrazione per l'abitazione principale è maggiore dell'Ici dovuta, la parte residua deve essere detratta dall'imposta dovuta per la pertinenza. Ad ogni unità immobiliare adibita ad abitazione principale si applica la detrazione dell'imposta ed il restante su deve applicare su una unica pertinenza per categoria C2, C6.

8) Determinazione dell'imposta per i fabbricati in ristrutturazione o parzialmente costruiti

In caso di demolizione di fabbricato o di interventi di recupero che siano effettuati su fabbricati precedentemente dichiarati ai fini I.C.I., la base imponibile è costituita dalla rendita catastale o presunta, attribuita all'immobile prima dell'esecuzione di tali interventi di recupero, **ridotta del 50%** e rivalutata ai sensi di legge. Tale valore è applicato fino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o di recupero, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

9) Riduzione per fabbricati inagibili o inabitabili

L'imposta è ridotta del **50%** per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Ai fini della presente norma sono considerati inagibili o inabitabili i fabbricati che, di fatto non utilizzati, presentano inidoneità all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non

superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ovvero che siano riconosciuti tali con provvedimento dell'Unità Sanitaria Locale o in base a ordinanza sindacale di sgombero o di demolizione a seguito di calamità naturali o per motivi di pubblica incolumità.

Costituiscono indice di inagibilità o inabitabilità le seguenti caratteristiche:

- a) mancanza della copertura o di parte di essa
- b) mancanza dei serramenti
- c) mancanza delle scale di accesso
- d) strutture pericolanti (muri perimetrali, copertura, solai);
- e) mancanza dell'impianto elettrico, idrico, sanitario.

Non è considerata condizione di inagibilità o inabitabilità la sola assenza dell'allacciamento elettrico e idrico.

La riduzione d'imposta nella misura del 50% si applica dalla data del rilascio della certificazione da parte dell'Ufficio tecnico comunale oppure dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva attestante lo stato di inagibilità o di inabitabilità, successivamente verificabile dal Comune.

10) Esenzioni particolari per i fabbricati agricoli

Per attività agricola deve intendersi, nel rispetto della previsione di cui all'art. 39 del D.P.R. 917/86 (T.U.I.R.), l'attività diretta alla coltivazione del terreno e alla silvicoltura, alla manipolazione e trasformazione di prodotti agricoli, all'allevamento di animali, alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché l'attività agrituristica.

In tal senso, devono intendersi non soggetti all'imposta comunale sugli immobili, perché considerati strumentali all'attività agricola, i fabbricati che siano, o siano stati, destinati all'attività agricola e non abbiano subito nel tempo modificazioni a tale destinazione d'uso. S'intendono ricomprese nei fabbricati stessi, perché ritenute minimali, anche le parti abitative non utilizzate del fabbricato, purché rispettino le seguenti condizioni:

- a) mancanza di allacciamento all'acquedotto.
- b) mancanza di allacciamento alla rete elettrica.
- c) nel fabbricato sia prevalente la destinazione agricola. In qualsiasi caso la volumetria della parte abitativa non deve superare il 40% dell'intero fabbricato.
- d) non siano state presentate domande di concessione edilizia o denunce di inizio di attività per il recupero. Dal momento della presentazione di tali atti l'imposta è dovuta sulla base delle norme relative alle aree fabbricabili. L'esenzione di cui sopra è riconosciuta a prescindere dai requisiti soggettivi e dall'attività prevalente svolta dal contribuente.

11) Pagamento ICI

L'ICI deve essere versata in due rate:

- 1. la prima, da pagare entro il 16 giugno 2008, è pari al 50% dell'imposta dovuta per l'anno e si calcola in base all'aliquota e alle detrazioni dell'anno precedente;
- 2. la seconda rata, da pagare a saldo tra il 1° e il 16 dicembre 2008, si calcola con l'applicazione delle aliquote e delle detrazioni deliberate per l'anno in corso, sottraendo poi quanto versato in acconto.

E' possibile anche pagare l'ICI in unica soluzione, entro il termine previsto per l'acconto.

In caso di più immobili posseduti nello stesso Comune, è sufficiente un unico versamento per l'ICI complessivamente dovuta.

Se si posseggono immobili situati in Comuni diversi, si devono effettuare versamenti distinti per ogni Comune.

12) Modalità di pagamento

- versamento sul C/C postale n° **11183118** intestato a "Comune di Challand-Saint-Victor" (bollettini postali pre-compilati disponibili presso lo sportello comunale);
- versamento con F24;

Inoltre, a decorrere dal 1° maggio 2007, tutti i contribuenti potranno pagare il tributo comunale utilizzando il modello F24 ed avranno la possibilità di poter compensare il debito ICI con eventuali crediti in imposte erariali risultanti dalla dichiarazione dei redditi.

13) L'ICI per i residenti all'estero

Le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato possono pagare l'Ici in unica soluzione, dal 1° al 16 dicembre, con l'aggiunta degli interessi del 3%.

Si ricorda che per i cittadini italiani residenti all'estero si considera direttamente adibito ad abitazione principale l'immobile posseduto a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locato.