

COS'E' L'ICI - SU COSA SI APPLICA

L'Imposta comunale sugli immobili (ICI) è un'imposta a carattere reale, che deve essere pagata da chi **possiede** immobili (terreni agricoli, aree fabbricabili oppure fabbricati iscritti o che devono essere iscritti in Catasto) in:

- PROPRIETA'
- DIRITTO DI USUFRUTTO
- DIRITTO DI USO
- DIRITTO DI ABITAZIONE
- DIRITTO DI SUPERFICIE (possessione dell'immobile ma non del suolo)
- ENFITEUSI (diritto reale di godimento di un fondo che rimane di proprietà del concedente)
- LOCAZIONE FINANZIARIA (contratto di leasing)

Attenzione: il diritto di usufrutto, uso, abitazione, ecc. sono diritti reali minori, che non devono essere confusi con l'utilizzo di un bene immobile in forza di un contratto di locazione o di comodato gratuito.

Il locatario o il comodatario, pertanto, **NON** sono soggetti passivi dell'ICI

Un tipico esempio di diritto reale di abitazione è rappresentato dal diritto riservato dalla legge al coniuge superstite (art. 540 del Codice Civile).

L'ICI si deve pagare al **Comune nel quale è situato l'immobile**

Se un immobile è situato in parte sul territorio di un Comune e in parte nel territorio di un altro Comune confinante (p.es. può verificarsi con un terreno agricolo) l'imposta dovrà essere corrisposta al Comune nel cui territorio ricade la maggior parte dell'immobile.

COME SI CALCOLA L'ICI

L'ICI è un'imposta che si calcola facendo riferimento al **valore degli immobili**, quali:

- le aree fabbricabili
- i terreni agricoli
- i fabbricati

Il **valore imponibile** (o base imponibile) **si calcola** nel seguente modo:

- per i **terreni agricoli** si assume il REDDITO DOMINICALE risultante in Catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, che deve essere rivalutato del 25%; il valore così ottenuto viene poi moltiplicato per 75;
- per le **aree fabbricabili** si assume il VALORE VENALE DI MERCATO al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- per i **fabbricati** si considera, di norma, la RENDITA CATASTALE iscritta agli atti del Catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, che deve essere rivalutata del 5%.

Al valore così ottenuto vengono quindi applicati dei COEFFICIENTI che variano in relazione alla categoria catastale del fabbricato, e cioè:

- moltiplicatore 140: immobili classificati nel gruppo catastale B (es. scuole, ospedali, musei)
- moltiplicatore 34: immobili di categoria catastale C1 (negozi)
- moltiplicatore 50: immobili di categoria catastale A10 (uffici) e D
- moltiplicatore 100: immobili accatastati in categoria A o C (ad eccezione di quelli già indicati).

Una volta determinata la **base imponibile**, l'imposta si ottiene applicando alla stessa l'**aliquota specificamente stabilita dal Comune**, per ogni singolo immobile, per l'anno di imposizione e tenendo conto delle **eventuali agevolazioni** applicabili (riduzioni o detrazioni), del **periodo** di possesso e della **percentuale** di possesso.

IMMOBILI DICHIARATI INAGIBILI O INABITABILI

In questo caso l'**imposta è ridotta del 50%**.

L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale con **perizia** a carico del proprietario, che presenta al Servizio Tributi idonea documentazione. In alternativa, il contribuente può presentare **dichiarazione sostitutiva** ai sensi del D.P.R. 445/2000 (il modulo è disponibile anche presso il Servizio Tributi)

L'applicazione dell'agevolazione decorre dal momento in cui le procedure sono state attivate.

Se persistono le condizioni di inagibilità o inabitabilità, la comunicazione **deve** essere ripetuta per gli anni successivi.

Attenzione

La manutenzione ordinaria e straordinaria (ad esempio sostituzione di impianti o pavimenti) **non** determina l'inagibilità, che consiste invece in un degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione.