

IMPOSSIBILITA' PER I COMUNI DI AZZERARE L'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

A seguito dei ripetuti quesiti in merito all'applicazione dell'ICI e soprattutto in merito alla possibilità per i Comuni di azzerare l'Imposta Comunale sugli Immobili, allego il seguente chiarimento:

Le aliquote **devono** essere in ogni caso comprese tra il 4 e il 7 per mille.

Per l'abitazione principale l'aliquota può essere agevolata, purché non al di sotto del 4 per mille.

RIDUZIONE PER SOGGETTI DISAGIATI.

A partire dal 1997 è facoltà dei Comuni deliberare particolari aliquote ridotte (fino al 50% e senza il limite minimo del 4%) a favore dell'abitazione principale di soggetti in stato di particolare disagio economico e sociale;

Come elemento rafforzativo inoltro la risposta del Ministero delle Finanze inviata nel giugno 2005 al Comune di Fagnano Olona in merito alla impossibilità di portare l'ICI allo zero per mille. (File allegato)

NOTA IN MERITO ALLA NORMATIVA SULL ICI:

Dal 1997 è *possibile* per i Comuni *diversificare le aliquote* per quanto concerne gli immobili diversi dall'abitazione principale (o posseduti in aggiunta alla stessa) e agli alloggi non locati; è possibile, inoltre, prevedere *aliquote agevolate* a favore di enti e di associazioni senza scopo di lucro.

In base all'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, i Comuni ad alta tensione abitativa possono deliberare *aliquote fino al 9 per mille limitatamente agli immobili non locati* per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

Per i fabbricati realizzati per essere venduti il Comune può stabilire un'aliquota agevolata, nella misura del 4 per mille, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e rimasti invenduti. Questa agevolazione, della durata massima di tre anni, si rivolge alle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente la costruzione e l'alienazione di immobili e riguarda qualsiasi tipologia di edifici (abitazioni, uffici, negozi e box).

ESENZIONI

Sono esenti dall'ICI, limitatamente al periodo dell'anno in cui si manifestano le condizioni previste:

- a) **gli immobili** posseduti dallo Stato, dagli enti locali, dalle comunità montane, dai consorzi tra i predetti enti, dalle aziende sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche, dalle camere di commercio, sempre che tali immobili siano *destinati esclusivamente a scopi istituzionali*;
- b) i fabbricati di cui alla **categoria catastale E**, cioè quelli a **destinazione particolare**;
- c) i **fabbricati destinati all'esercizio del culto, nonché quelli di proprietà della Santa Sede**;
- d) i **fabbricati di Stati esteri e di organizzazioni internazionali (come da accordi internazionali esecutivi)**

in Italia);

e) i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e recuperati per l'esercizio di attività di tipo assistenziale

(limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente a tal fine);

f) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina (espressamente elencati in un allegato alla

circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/6/1993);

g) gli immobili utilizzati da enti non commerciali, purché destinati esclusivamente allo svolgimento di attività

assistenziali, previdenziali, sanitarie, ricreative, culturali, ecc., pena la perdita dell'esenzione.

IMPOSTA RIDOTTA

FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI.

L'ICI è ridotta al 50%, limitatamente al periodo dell'anno nel quale si sono verificati tali presupposti (si ricorda che l'inagibilità e l'inabitabilità possono essere accertate sia con perizia dell'ufficio tecnico a carico del contribuente, sia con autocertificazione prodotta da quest'ultimo);

IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTI DI RECUPERO.

I Comuni possono deliberare un'aliquota ridotta, anche inferiore al 4 per mille, a favore di soggetti che detengano unità immobiliari inabitabili o inagibili oggetto di interventi di recupero, purché si tratti di immobili di interesse storico o architettonico situati in centri storici. L'agevolazione è prevista per tre anni dall'inizio dei lavori;

RIDUZIONE PER SOGGETTI DISAGIATI.

A partire dal 1997 è facoltà dei Comuni deliberare particolari aliquote ridotte (fino al 50% e senza il limite minimo del 4%) a favore dell'abitazione principale di soggetti in stato di particolare disagio economico e sociale;

TERRENI AGRICOLI CONDOTTI DIRETTAMENTE.

Alcune riduzioni sono previste a favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli che utilizzino direttamente il terreno agricolo per l'attività agraria. In particolare i primi 25.822,85 euro di valore dello stesso sono esenti da ICI, mentre per la parte eccedente l'imposta è dovuta, per scaglioni di valore del terreno, nelle seguenti misure ridotte:

Scaglione di valore (in euro)	Imposta da versare
Fino a 25.822,85	-
Oltre 25.822,85 a 61.974,83	30%
Oltre 61.974,83 e fino a 103.291,38	50%
Oltre 103.291,38 e fino a 129.114,22	75%
Oltre 129.114,22	100%

DETRAZIONI SULLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI ABITAZIONE PRINCIPALE.

Si chiarisce innanzi tutto che è tale l'abitazione in cui il soggetto titolare del diritto di proprietà (o degli altri diritti reali rilevanti ai fini ICI) dimora abitualmente. In tal caso è prevista una detrazione sull'ICI pari a euro 103,29, da rapportare al periodo dell'anno in cui si è verificato il presupposto dell'agevolazione.

E' facoltà del Comune aumentare la relativa detrazione di euro 103,29 fino ad un massimo di euro 258,23. Qualora l'abitazione principale sia condivisa tra più soggetti (è il caso della comproprietà) la detrazione va divisa tra gli stessi in parti uguali, a prescindere dalle quote di proprietà. Il relativo importo non può, in ogni caso, superare l'imposta dovuta;

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE.

Costituiscono pertinenze la cantina, il box, il posto auto, la soffitta, ecc. A partire dal 1.1.2001 ad esse si applica l'aliquota ICI ridotta prevista per l'abitazione principale, a prescindere dal fatto che il Comune abbia o meno deliberato l'estensione della riduzione dell'aliquota anche alle pertinenze. Nessuna ulteriore detrazione spetta a coloro che detengano, oltre all'abitazione principale, anche una o più pertinenze: tuttavia, se la detrazione per la prima casa supera l'imposta dovuta, l'eccedenza può essere utilizzata per ridurre l'importo dell'ICI dovuta sulle pertinenze.

ESTRATTI NORMATIVA

Estratto D.lgs 446/97

Art. 52.

Potesta' regolamentare generale delle province e dei comuni

1. Le province ed i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti.
2. I regolamenti sono approvati con deliberazione del comune e della provincia non oltre il termine di approvazione del bilancio di previsione e non hanno effetto prima del 1 gennaio dell'anno successivo. I regolamenti sulle entrate tributarie sono comunicati, unitamente alla relativa delibera comunale o provinciale al Ministero delle finanze, entro trenta giorni dalla data in cui sono divenuti esecutivi e sono resi pubblici mediante avviso nella Gazzetta Ufficiale.
3. Nelle province autonome di Trento e Bolzano, i regolamenti sono adottati in conformita' alle disposizioni dello statuto e delle relative norme di attuazione.
4. Il Ministero delle finanze puo' impugnare i regolamenti per vizi di legittimita' avanti gli organi di giustizia amministrativa.
5. I regolamenti, per quanto attiene all'accertamento e alla riscossione dei tributi e delle altre entrate, sono informati ai seguenti criteri:
 - a) l'accertamento dei tributi puo' essere effettuato dall'ente locale anche nelle forme associate previste negli articoli 24, 25, 26 e 28 della legge 8 giugno 1990, n. 142;
 - b) qualora sia deliberato di affidare a terzi, anche disgiuntamente, la liquidazione, l'accertamento e la riscossione dei tributi e di tutte le altre entrate, le relative attivita' sono affidate: 1) mediante convenzione alle aziende speciali di cui all'articolo 22, comma 3, lettera c), della legge 8 giugno 1990, n. 142, e', nel rispetto delle procedure vigenti in materia di affidamento della gestione dei servizi pubblici locali, alle societa' per azioni o a responsabilita' limitata a prevalente capitale pubblico locale previste dall'articolo 22, comma 3, lettera e), della citata legge n. 142 del 1990, i cui soci privati siano prescelti tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 53; 2) nel rispetto delle

procedure vigenti in materia di affidamento della gestione dei servizi pubblici locali, alle società miste, per la gestione presso altri comuni, ai concessionari di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 gennaio 1988, n. 43, ai soggetti iscritti nell'albo di cui al predetto articolo 53;

c) l'affidamento di cui alla precedente lettera b) non deve comportare oneri aggiuntivi per il contribuente;

d) il visto di esecutività sui ruoli per la riscossione dei tributi e delle altre entrate è apposto, in ogni caso, dal funzionario designato quale responsabile della relativa gestione.

6. La riscossione coattiva dei tributi e delle altre entrate di spettanza delle province e dei comuni viene effettuata con la procedura di cui al decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, se affidata ai concessionari del servizio di riscossione di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 gennaio 1988, n. 43, ovvero con quella indicata dal regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, se svolta in proprio dall'ente locale o affidata agli altri soggetti menzionati alla lettera b) del comma 4.

7. Con decreto del Ministro delle finanze, da emanare secondo le procedure di cui all'articolo 53, sono stabilite disposizioni generali in ordine ai criteri di affidamento e di svolgimento dei servizi in questione al fine di assicurare la necessaria trasparenza e funzionalità, nonché la misura dei compensi, tenuto anche conto delle effettive riscossioni.

Art. 59.

Potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili

1. Con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono:

a) stabilire ulteriori condizioni ai fini dell'applicazione delle disposizioni del secondo periodo della lettera b) del comma 1 dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, riguardante i terreni considerati non fabbricabili, anche con riferimento alla quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte dei soggetti di cui al comma 2 dell'articolo 58 e del proprio nucleo familiare;

b) disporre l'esenzione per gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle aziende unità sanitarie locali, non destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

c) stabilire che l'esenzione di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, concernente gli immobili utilizzati da enti non commerciali, si applica soltanto ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore;

d) considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto;

e) considerare abitazioni principali, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta od anche della detrazione per queste previste, quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela;

f) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;

g) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

h) disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione, agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà dell'imposta prevista nell'articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, come sostituito dall'articolo 3, comma 55, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;

i) stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
l) semplificare e razionalizzare il procedimento di accertamento anche al fine di ridurre gli adempimenti dei contribuenti e potenziare l'attività di controllo sostanziale, secondo i seguenti criteri direttivi:

1) eliminazione delle operazioni di controllo formale sulla base dei dati ed elementi dichiarati, con conseguente soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione o denuncia, ed introduzione dell'obbligo della comunicazione, da parte del contribuente al comune competente, entro un termine prestabilito dal comune stesso, degli acquisti, cessazioni o modificazioni di soggettività passiva, con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata;
2) attribuzione alla giunta comunale del compito di decidere le azioni di controllo;
3) determinazione di un termine di decadenza, comunque non oltre il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione, entro il quale deve essere notificato al contribuente, anche a mezzo posta mediante raccomandata con avviso di ricevimento, il motivato avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento con la liquidazione dell'imposta o maggiore imposta dovuta, delle sanzioni e degli interessi;

4) previsione di una sanzione, comunque non inferiore a lire 200.000 né superiore a lire 1.000.000 per ciascuna unità immobiliare, per la omessa comunicazione di cui al numero 1);

5) potenziamento dell'attività di controllo mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari del Ministero delle finanze e con altre banche dati rilevanti per la lotta all'evasione;
m) introdurre l'istituto dell'accertamento con adesione del contribuente, sulla base dei criteri stabiliti dal decreto legislativo 19 giugno 1997, n. 218;

n) razionalizzare le modalità di esecuzione dei versamenti, sia in autotassazione che a seguito di accertamenti, prevedendo, in aggiunta o in sostituzione del pagamento tramite il concessionario della riscossione, il versamento sul conto corrente postale intestato alla tesoreria del comune e quello direttamente presso la tesoreria medesima, nonché il pagamento tramite sistema bancario;
o) stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari;

p) prevedere che ai fini del potenziamento degli uffici tributari del comune, ai sensi dell'articolo 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, possono essere attribuiti compensi incentivanti al personale addetto.

2. Se sono adottate norme regolamentari nella materia di cui alla lettera l) del comma 1, nel territorio del comune non operano, per gli anni di vigenza del regolamento, le disposizioni di cui agli articoli 10, commi 4 e 5, primo periodo, 11, commi 1 e 2, 14, comma 2, e 16, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

3. Nelle disposizioni regolamentari di cui alla lettera l) del comma 1 può essere stabilita per anni pregressi la eliminazione delle operazioni di liquidazione sulla base delle dichiarazioni ovvero la loro effettuazione secondo criteri selettivi.

Estratto D.lgs 504/92

Art. 6 Determinazione dell'aliquota e dell'imposta.

1. L'aliquota è stabilita dal comune, con deliberazione da adottare entro il 31 ottobre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo. Se la delibera non è adottata entro tale termine, si applica l'aliquota del 4 per mille, ferma restando la disposizione di cui all'articolo 84 del decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77, come modificato dal decreto legislativo 11 giugno 1996, n. 336.

2. L'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tale limite, con riferimento ai casi di immobili diversi dalle

abitazioni, o posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o di alloggi non locati; l'aliquota può essere agevolata in rapporto alle diverse tipologie degli enti senza scopi di lucro.

3. L'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente nel comune di cui all'articolo 4.

4. Restano ferme le disposizioni dell'articolo 4, comma 1, del decreto-legge 8 agosto 1996, n. 437, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 ottobre 1996, n. 556.

Art. 7 Esenzioni.

1. Sono esenti dall'imposta:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 4, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'articolo 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
 - b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
 - c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
 - d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
 - e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;
 - f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
 - g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
 - h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984;
 - i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.
2. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Art. 8 Riduzioni e detrazioni dell'imposta.

1. 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 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, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. L'aliquota può essere stabilita dai comuni nella misura del 4 per mille, per un periodo comunque non superiore a tre anni, relativamente ai fabbricati realizzati per la vendita e non venduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili.

2. Dalla imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, lire 200.000 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale

da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente.

3. A decorrere dall'anno di imposta 1997, con la deliberazione di cui al comma 1 dell'articolo 6, l'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo può essere ridotta fino al 50 per cento; in alternativa, l'importo di lire 200.000, di cui al comma 2 del presente articolo, può essere elevato, fino a lire 500.000, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. La predetta facoltà può essere esercitata anche limitatamente alle categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico-sociale individuate con deliberazione del competente organo comunale.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari

PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI:

http://www.fisco.it/710_ici/ici.asp

<http://www.ancinc.it/ici/ici2000.asp>