

11 luglio 2006 0:00

## ICI: GUIDA ALL'USO

di [Rita Sabelli](#)

Ultimi aggiornamenti 17/6/2009 e 14/5/2012

Attenzione! Dal 2012 l'ICI e' stata sostituita dall'IMU, la nuova imposta municipale introdotta nell'ambito della riforma del federalismo fiscale e poi dettagliata dal Governo Monti. Per ogni approfondimento su questa nuova imposta si rimanda alla scheda IMU: GUIDA ALL'USO ([http://sosonline.aduc.it/scheda/imu+guida+all+uso\\_20316.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/imu+guida+all+uso_20316.php))

L'ICI, imposta comunale sugli immobili, e' una tassa che grava sul "possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio e' diretta l'attivita' dell'impresa".

I proventi di tale tassa, istituita con il d.lgs.504/92 e applicata dal 1993, vanno in parte al Comune ed in parte allo Stato.

L'Ici e gestita dai singoli Comuni attraverso appositi regolamenti, con ampia facolta' di decisione riguardo all'entita' dell'imposta, le modalita' di pagamento, le esenzioni, etc.etc. E' bene, pur utilizzando queste informazioni come guida generale, rivolgersi sempre al proprio comune, magari consultando il sito ufficiale dove spesso sono organizzati spazi informativi e preposti al calcolo automatico del dovuto.

Indice scheda

[CHI DEVE PAGARE](#)

[LA DENUNCIA INIZIALE E LE DICHIARAZIONI DI VARIAZIONE](#)

[QUANTO PAGARE](#)

[ESENZIONI E RIDUZIONI](#)

[CHI PAGA. SUDDIVISIONI](#)

[QUANDO E COME PAGARE](#)

[ACCERTAMENTI, SANZIONI E RIMBORSI](#)

[ALCUNI CASI PARTICOLARI](#)

[ICI SUL MODELLO UNICO](#)

[CHI DEVE PAGARE](#)

**Sono tenuti al pagamento, anche se non hanno residenza o sede legale, amministrativa e di lavoro nel territorio dello Stato:**

- il proprietario del fabbricato, dell'area edificabile o del terreno agricolo ovvero
- il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione sugli immobili predetti;
- il titolare del diritto d'enfiteusi (godere un fondo altrui con l'obbligo di apportarvi migliorie e di corrispondere un canone in denaro o in natura) o di superficie.

**nei seguenti casi particolari, deve pagare:**

- il locatario, se sull'immobile vi e' una locazione finanziaria (leasing);
- il locatore (di solito il proprietario), se l'immobile e' dato in affitto;
- il comodante (di solito il proprietario), se l'immobile e' dato in comodato d'uso;
- il coniuge separato che ha dovuto lasciare la casa all'altro (a cui sono stati affidati i figli) per la parte di proprieta' (\*);
- il coniuge superstite, con diritto di abitazione;
- il socio di cooperativa edilizia;
- l'assegnatario di alloggio IACP (\*\*);
- il soggetto che ha acquistato l'immobile nell'anno in corso.

(\*) Cio' a seguito della sentenza di Cassazione n.6192 del 16/3/07 che ha precisato che l'assegnazione stabilita dal giudice di separazione non costituisce diritto reale di godimento. Ovviamente se il coniuge a cui e' stata assegnata la casa ne e' anche comproprietario dovra' pagare comunque l'ICI sulla propria quota. Questo orientamento e'

anche confermato dalla risoluzione del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.5/DPF del 18/10/07;

(\*\*) la risoluzione del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.5/DPF del 18/10/07 ha chiarito in ogni caso che sono esenti dal pagamento dell'ICI gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione con patto di futura vendita e riscatto. La base di tale principio e' la sentenza di Cassazione n.654/2005, che ha stabilito che in capo all'assegnatario non nasce un diritto reale di godimento, presupposto dell'applicazione dell'ICI.

### LA DENUNCIA INIZIALE E LE DICHIARAZIONI DI VARIAZIONE

Fino a tutto il 2007 i soggetti passivi dovevano provvedere a presentare presso l'ufficio tributi del Comune di ubicazione dell'immobile denunce di possesso e dichiarazioni di variazione.

Le denunce di possesso, da presentare su moduli predisposti dal Ministero delle finanze e distribuiti dai Comuni, dovevano di norma essere presentate entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso aveva avuto inizio. Per gli immobili ubicati in piu' Comuni dovevano essere presentate tante dichiarazioni quanti erano i Comuni stessi, mentre gli immobili situati nel territorio di piu' Comuni si consideravano interamente posti nel Comune nel quale si trovava la maggior parte della loro superficie.

Le dichiarazioni di variazione, invece, dovevano essere presentate in casi come acquisto o vendita dell'immobile, cambio della propria abitazione principale (residenza), variazione rendita catastale a seguito di interventi edilizi, stipula o cessazione di un contratto di locazione, immobile dichiarato storico, immobile che diviene -o cessa di essere- inagibile o inabitabile, etc.etc.

La novita' e' che dal 2008 non e' piu' obbligatorio per legge presentare la denuncia iniziale e le dichiarazioni di cui sopra, in quanto e' diventato operativo il nuovo sistema di circolazione telematica dei dati catastali tra i Comuni. Cio' come annunciato dall'Agenzia del territorio con provvedimento del 18/12/07, cosi' come previsto dalla legge che ha sancito l'abolizione dell'obbligo (decreto Bersani convertito nella legge 248/2006). Per essere precisi, tale legge prevedeva l'abolizione dell'obbligo fin dal 2007, ma ci sono stati degli slittamenti dovuti alla mancanza di provvedimenti "attuativi". Il provvedimento decisivo e' proprio quello citato sopra, perche' con esso l'Agenzia del territorio ha sancito "l'effettiva operativita' del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali per i Comuni".

#### **Note:**

\* L'obbligo di presentare le dichiarazioni rimane attivo per quelle relative alle riduzioni di imposta e in tutti i casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste per l'invio del modello unico informatico (MUI). Istruzioni particolareggiate si trovano al link sottoriportato;

\* La finanziaria 2007 (legge 296/06) ha eliminato, a seguito delle novita' di cui sopra, la possibilita' per i Comuni di prevedere la presentazione, in sostituzione delle dichiarazioni di legge, di semplici comunicazioni. I comuni non possono piu' -di conseguenza- fissare sanzioni per la mancata o ritardata presentazione di dette comunicazioni. Il concetto e' ribadito dalla nota del ministero dell'economia e delle finanze (Ufficio federalismo fiscale) n. 5407/07 del 13/3/2007.

**Considerato che tali adempimenti, oltre che dalla legge, sono disciplinati dai regolamenti del Comune ove si trova l'immobile oggetto dell'imposta, e' consigliabile consultare sempre il regolamento comunale (od anche il sito internet ufficiale), o informarsi preventivamente presso l'ufficio tributi del Comune stesso.**

A questo link e' scaricabile l'ultimo modello di dichiarazione ICI approntato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nonche' le istruzioni contenenti ogni informazione utile riguardo all'obbligo di presentazione e alle modalita' da seguire: clicca qui ([http://www.finanze.gov.it/export/sites/default/finanze/dossier\\_tematici/ici/dichiarazione.htm](http://www.finanze.gov.it/export/sites/default/finanze/dossier_tematici/ici/dichiarazione.htm))

### QUANTO PAGARE

Occorre individuare il valore tassabile (la cosiddetta **base imponibile**) che va moltiplicato per l'aliquota deliberata dal Comune, generalmente variabile dal 4 al 9 per mille.

Per i **fabbricati** la base imponibile si calcola moltiplicando la rendita catastale (risultante al 1 Gennaio dell'anno in corso) per il **coefficiente di rivalutazione** (attualmente il 5%). Il risultato ottenuto va moltiplicato per un altro coefficiente, diverso a seconda della categoria dell'immobile:

- per i fabbricati di categoria A, B e C (abitazioni, alloggi collettivi, fabbricati a destinazione varia) il coefficiente e' 100;
- per i fabbricati di categoria A10 e D (uffici e studi privati, alberghi, teatri, banche) il coefficiente e' 50;
- per i fabbricati di categoria C1 (negozi e botteghe) il coefficiente e' 34;

Per i **fabbricati di categoria D non iscritti al catasto** posseduti da imprese e contabilizzati distintamente, la base imponibile e' calcolata sulla base del costo risultante dalle scritture contabili al lordo delle quote di ammortamento, attualizzato mediante l'applicazione dei coefficienti di adeguamento stabiliti annualmente dal Ministero delle Finanze.

Per i **terreni agricoli** la base imponibile si ricava moltiplicando il reddito dominicale (risultante al catasto al 1 Gennaio dell'anno in corso) per il **coefficiente di rivalutazione** del 25%. Il risultato va ulteriormente moltiplicato per il coefficiente di categoria, 75.

Per le **aree fabbricabili (\*)** la base imponibile e' data dal valore commerciale al 1 gennaio dell'anno in corso. Tale valore deve tener conto di:

- ubicazione dell'area,
- indice di edificabilita' territoriale,
- destinazione d'uso consentita,
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione,
- prezzi medi rilevati dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

#### Note:

- il pagamento, a partire dal 2007 (per effetto della legge finanziaria) deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi ovvero per eccesso se superiore.
- La rendita catastale, o il reddito dominicale, sono quelli in vigore dal 1 gennaio dell'anno di imposizione. Ad esempio, se nel corso del 2005 e' stata attribuita (o e' stata modificata) la rendita definitiva del fabbricato, questa va considerata dal 1 gennaio 2006.
- Il risultato cosi' ottenuto rappresenta l'ICI dovuta per un anno. Se la durata del possesso e' inferiore, il totale va diviso per 12 e poi moltiplicato per i mesi di possesso.
- I Comuni possono stabilire aliquote differenziate a seconda del tipo di immobile (abitazione principale, seconda casa, casa sfitta, negozio, etc.).
- (\*) per quanto riguarda le aree fabbricabili, a metter fine agli infiniti contenziosi inerenti la loro definizione, e' recentemente intervenuto il d.l. 223/2006 (convertito nella legge 248/2006, all' art.36 comma 2) stabilendo che un'area è da considerarsi fabbricabile se "utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo". In poche parole, cio' che conta e' l'inserimento nel piano regolatore comunale, anche se non e' seguito il procedimento attuativo che rende di fatto possibile la costruzione (il principio e' stato confermato anche dalla Corte di Cassazione, con sentenza n.25506/06).
- dal 2007, per effetto delle modifiche apportate dalla legge finanziaria, non e' piu' possibile riferirsi a rendite presunte (ovvero attribuite a fabbricati similari) per determinare il valore di fabbricati non accatastati. Il metodo e' stato considerato ormai obsoleto sia per effetto dell'introduzione delle procedure di accertamento e notifica delle rendite (introdotte dalla legge 311/94, vedi la parte dedicata all'accertamento) sia per l'introduzione dei nuovi sistemi di comunicazione telematica dei dati ai catasti (iscrizioni e denunce di variazione tramite il software Docfa).

#### ESENZIONI E RIDUZIONI

La legge fissa delle specifiche esenzioni (tra cui i beni dello Stato, degli enti locali e della Chiesa, i fabbricati destinati ad uso culturale o di culto, le aree montane o collinari, etc.) e dei criteri generali a cui ogni comune deve attenersi.

Dal 2008, per effetto del d.l. 93/2008, e' prevista l'esenzione dall'imposta dell'immobile adibito ad abitazione principale, comprese anche le relative pertinenze (garage, posto auto, etc.).

E' bene sapere che l'abitazione principale e' intesa come **quella nella quale il contribuente**, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, **ed i suoi familiari dimorano abitualmente e che**, a seguito delle

modifiche apportate dalla legge 296/2006 (Legge Finanziaria 2007) **si identifica con quella di "residenza anagrafica"**.

Cio' salvo prova contraria, poiche' la legge consente al contribuente di fornire la dimostrazione di aver fissato la propria abitazione principale in un immobile diverso da quello di residenza anagrafica.

In caso di comproprietà, può usufruire dell'esenzione solo chi ha adibito la casa ad abitazione principale. Gli altri devono continuare a pagare l'ICI sulla propria quota di possesso.

Se l'abitazione principale viene trasferita ad altro immobile in corso d'anno, l'esenzione può essere riconosciuta -per ciascuna unità immobiliare- solo per il periodo in cui la casa viene abitata.

L'esenzione è estesa alle unità immobiliari ASSIMILATE all'abitazione principale dal regolamento comunale ICI valido alla data di entrata in vigore del decreto, il 29/5/08. Sono esclusi quindi tutti i casi di assimilazione AGGIUNTI con regolamenti successivi con i quali, è da rilevare, il comune NON può ANNULLARE i casi di assimilazione in vigore a Maggio 2008, proprio per non limitare i diritti già acquisiti dai soggetti passivi (risoluzione Min.Finanze 12/DF/2008).

#### **Tipicamente l'assimilazione prevista dai regolamenti riguarda**

- unità immobiliari possedute a titolo di proprietà, usufrutto o altri diritti reali di godimento da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultino locate.
- unità immobiliari possedute da personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e alle forze di polizia ad ordinamento militare, nonché da quello dipendente dalle Forze di polizia ad ordinamento civile, purché le stesse risultino essere l'unica abitazione in proprietà e non risultino locate.(\*).
- immobili dati in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, per esempio il coniuge separato.  
(Casi "permessi" dalla legge, per i quali è bene però verificare il regolamento comunale)

#### **Si applicano le stesse condizioni della casa di abitazione principale, per legge:**

- alla casa coniugale per il soggetto passivo che, a seguito di separazione, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulti assegnatario della stessa. Questi soggetti possono godere dell'esenzione a patto che non posseggano altre case adibite a propria abitazione principale nel comune ove si trova l'ex casa coniugale (art.6 comma 3bis del d.lgs.504/92 e chiarimenti del Min.Economia con risoluzione 12/DF/2008).
- 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 (art.8 comma 4 d.lgs.504/92).

**Attenzione!** NON godono dell'esenzione le unità immobiliari di categoria catastale A1, A8 e A9 (abitazioni signorili, ville e castelli), per le quali continua ad applicarsi la detrazione per "abitazione principale" prevista dal regolamento comunale che la legge fissa in minimo 103,29 euro, elevabile a 258,23 euro (o, in alternativa, al 50% dell'imposta dovuta) quando l'abitazione principale sia di proprietà di soggetti particolari (disabili o invalidi) o quando il reddito annuo del nucleo familiare del soggetto passivo sia inferiore a determinati tetti. Per i particolari è necessario rivolgersi al comune di residenza.

La detrazione non può superare l'imposta dovuta e l'eventuale eccedenza può essere decurtata da quanto dovuto per le pertinenze (garage, cantine, etc.), ancorché distintamente iscritte in catasto. Ricordiamo che per esse, infatti, a partire dal 1/1/2001 devono essere applicati gli stessi trattamenti fiscali dell'abitazione principale (esenzione oppure aliquota ridotta e detrazione).

Fonti: d.lgs.504/92, d.lgs.446/97 art.58 e 59, legge 662/96 art.3 comma 56, d.l.93/2008 e Risoluzione Min.Finanze 12/DF/2008.

(\*) Per quanto riguarda questi casi la risoluzione del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.4/DPF del 18/10/07 ha chiarito che può essere goduta l'esenzione (o le aliquote ridotte e le detrazioni eventualmente previste dal Comune) solo se i soggetti interessati possono dimostrare di avere dimora abituale nel comune ove è ubicato

l'immobile. Cio' di fatto lascia fuori tutti i militari che risiedono in caserme poste in Comuni diversi da quello ove si trova la casa di abitazione principale.

#### **Nota importante sull'identificazione degli immobili assimilabili all'abitazione principale:**

E' facile che in futuro si aprano contenziosi sull'identificazione degli immobili effettivamente assimilabili all'abitazione principale. Se la norma relativa all'esenzione e' chiara nel dare pieno potere al regolamento comunale vigente a Maggio 2008, non altrettanto chiara -e allineata- risulta l'interpretazione del Ministero delle Finanze che in prima istanza (risoluzione 12/DF/2008) ricalcava pienamente la norma, per poi discostarsene successivamente (risoluzione 1/DF/2009) sancendo che ai fini dell'esenzione sono validi solo i casi di assimilazione previsti o "permessi" dalla legge (i casi sopra esposti, in pratica).

Lo stesso Ministero conclude che i Comuni possono procedere al recupero del tributo nei casi di esenzione diversi da quelli previsti o permessi dalle leggi, senza pero' applicare maggiorazioni e sanzioni.

Contro questa ipotesi di recupero si e' gia' espressa la Corte dei Conti Lombardia (parere 208/2009) e cio' rafforza, a nostro parere, la possibilita' di contestare eventuali richieste di rimborso che dovessero giungere. Esse sarebbero infatti del tutto illegittime.

#### **Altri casi di riduzione o esenzione:**

- l'imposta e' ridotta del 50% nel caso in cui il fabbricato sia inagibile, inabitabile o non utilizzato.
- per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attivita' a titolo principale, la legge stabilisce che l'imposta sia dovuta limitatamente alla parte di valore eccedente i 25.822,84 euro, con riduzioni dal 25% al 70%. I terreni agricoli di montagna o collina -di cui all'art.15 della legge 984/77- sono invece completamente esenti.
- sono esclusi dal pagamento, ai sensi della circolare 14 giugno 1993 n.9 del ministero delle Finanze, gli orticelli, i piccoli appezzamenti e i terreni completamente incolti, purché non suscettibili di sfruttamento edificatorio.

#### **Ogni comune puo' stabilire aliquote agevolate e detrazioni in modo libero ed autonomo, quindi e' bene consultare gli specifici regolamenti, spesso disponibili anche telematicamente, con attenzione.**

Un trattamento particolare, per esempio, potrebbe essere riservato ai casi in cui la strada ove e' ubicato l'immobile sia preclusa al traffico a causa di lavori per la realizzazione di opere pubbliche. La legge (n.549/95), infatti, concede ai comuni la facolta' di deliberare agevolazioni sui tributi di loro competenza (fino alla totale esenzione per gli esercizi commerciali e artigianali) nel caso i lavori si protraggano oltre i sei mesi.

#### **CHI PAGA, SUDDIVISIONI**

Possono distinguersi diversi casi:

##### **-Unico proprietario di abitazione principale:**

Se il possesso avesse avuto inizio dal 1 gennaio dell'anno in corso, bisogna applicare all'Ici annua la detrazione per l'abitazione principale deliberata dal Comune.

Se si e' diventati proprietari dopo il 1 gennaio, occorre dividere l'Ici annua per 12 e moltiplicare il risultato per i mesi di possesso. Si ricorda che per fare 1 mese occorrono almeno 15 giorni. Anche la detrazione per l'abitazione principale va rapportata al periodo di possesso calcolato in mesi.

##### **-Unico proprietario di altri immobili:**

se si e' proprietari dal 1 gennaio, si moltiplica la base imponibile per l'aliquota deliberata dal Comune e si ottiene l'Ici per tutto l'anno in corso.

Se si e' diventati proprietari dopo il 1 gennaio, occorre dividere l'Ici annua per 12 e moltiplicare il risultato per i mesi di possesso. Per fare 1 mese occorrono almeno 15 giorni di possesso.

##### **-Piu' proprietari di abitazione principale:**

se i proprietari sono 2 o piu', ed il possesso ha avuto inizio dal 1 gennaio, l'Ici annua va suddivisa in proporzione alle quote di possesso.

Se si e' diventati proprietari dopo il 1 gennaio, l'Ici di spettanza su base annua va divisa per 12 e moltiplicata per i mesi di possesso.

All'Ici cosi' calcolata va applicata la detrazione per l'abitazione principale stabilita dal Comune, suddividendola in parti uguali (la percentuale di possesso non ha rilevanza) fra tutti i proprietari che usano l'immobile come abitazione principale, e va rapportata al periodo di possesso calcolato in mesi.

##### **- Piu' proprietari di altri immobili:**

L'Ici annua, calcolata moltiplicando la base imponibile per l'aliquota stabilita dal Comune, va suddivisa secondo le

quote di possesso.

Se si è diventati proprietari dopo il 1 gennaio, l'Ici di spettanza su base annua si divide per 12 e si moltiplica per i mesi di possesso.

Nei casi diversi dall'abitazione:

**- terreni agricoli ubicati nello stesso comune:**

si moltiplica la base imponibile per l'aliquota deliberata dal Comune e si ottiene l'Ici dovuta per l'intero anno. La suddivisione della tassa, e delle eventuali riduzioni, tra più proprietari avviene in base alle quote.

**- terreni agricoli ubicati in più comuni ma collegati tra loro:**

si assume il valore complessivo dei terreni stessi e l'intera imposta si sconta nel comune ove vi è l'estensione prevalente; La suddivisione della tassa, e delle eventuali riduzioni, tra più proprietari avviene in base alle quote.

**- terreni agricoli ubicati in più comuni e non collegati tra loro (o comunque non considerabili come unica entità):**

l'imposta va liquidata separatamente in favore di ciascuna amministrazione per il valore che i terreni medesimi hanno nei singoli comuni. Analogamente l'importo delle detrazioni e riduzioni deve essere ripartito proporzionalmente ai valori dei singoli terreni e rapportato sia al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte per godere dell'agevolazione, sia alle quote di possesso se vi sono più proprietari.

QUANDO E COME PAGARE

L'ICI può essere versata in due rate:

- la prima dev'essere pagata entro il **16 Giugno di ogni anno (\*)** ed è pari al 50% dell'imposta dovuta per l'anno. Si può calcolare in base alle aliquote e detrazioni vigenti per l'anno in corso oppure a quelle valesi per l'anno precedente;

- la seconda rata, da versarsi **tra il 1° ed il 16 Dicembre di ogni anno (\*)**, si calcola con l'applicazione delle aliquote e delle detrazioni deliberate per l'anno in corso decurtando quanto versato in acconto.

Nei casi di possesso per frazioni di anno il calcolo deve avvenire dividendo il totale annuale per 12 e moltiplicando il risultato per il numero di mesi di possesso.

In caso di co-possesto i singoli titolari devono necessariamente eseguire versamenti separati, ognuno per la propria quota di imposta.

Se si possiedono immobili in diversi comuni, è obbligatorio fare versamenti distinti, ciascuno indirizzato al concessionario nella cui circoscrizione si trova l'immobile.

Se invece si possiedono più immobili nello stesso comune, è possibile fare un versamento unico.

Volendo l'importo può anche essere versato in un'unica soluzione entro il termine previsto per l'acconto (16 Giugno). In questo caso, ovviamente, il calcolo dovrà avvenire applicando l'aliquota e le detrazioni in vigore nel Comune nell'anno in corso e non quelle deliberate per l'anno precedente.

**Modi di pagamento:**

Le modalità di pagamento a cui riferirsi sono quelle previste dal regolamento del comune ove l'immobile si trova. Normalmente si può pagare:

- \* presso il concessionario addetto alla riscossione o presso le banche con esso convenzionate;
- \* direttamente al Comune, con bollettino intestato alla tesoreria (\*\*);
- \* con modello F24, presso la banca o la posta (\*).
- \* tramite internet, quando il concessionario, la banca o la posta lo rende possibile.

(\*) forma di pagamento, che i comuni debbono obbligatoriamente prevedere, introdotta dal decreto Bersani (d.l.223/2006 legge 248/2006) che ha anche stabilito, a partire dal 2007, le nuove scadenze di pagamento unificate con quelle delle imposte periodiche. Il decreto ha previsto che l'imposta può essere liquidata in sede di dichiarazione dei redditi con pagamento tramite modello F24, offrendo quindi la possibilità di unificare il pagamento dell'ICI con quelli di altre imposte (iva, irpef, etc.), nonché di compensare il dovuto con eventuali crediti di altra natura.

(\*\*) la finanziaria 2007 avrebbe, in realtà, eliminato questa forma di pagamento, ma successive interpretazioni -suggerite dalla nota n.1184/2007 del dipartimento politiche fiscali del Ministero dell'economia- hanno precisato che i Comuni sono comunque liberi di stabilire, con regolamento, i mezzi di pagamento dell'imposta. Tutto rimane, in pratica, come prima, con la precisazione che i Comuni devono sempre rendere possibile il pagamento tramite

modello F24.

### ACCERTAMENTI, SANZIONI, RIMBORSI

Le norme sull'accertamento, gli interessi e sui rimborsi sono state modificate dalla finanziaria 2007 - commi dal 161 al 167- che ha uniformato le regole di accertamento e riscossione coattiva di tutti i tributi locali fissando -a partire dal 1/1/07- un nuovo termine unico di decadenza per la notifica degli avvisi di accertamento di cinque anni.

Per conoscere i dettagli delle nuove regole nonché le problematiche legate al cambiamento delle stesse consigliamo la lettura di questa scheda:

- Scheda pratica "TRIBUTI LOCALI (ICI, TARSU, TOSAP): NUOVE REGOLE SUGLI ACCERTAMENTI, SULLA RISCOSSIONE COATTIVA E SUI RIMBORSI": clicca qui

([http://sostonline.aduc.it/scheda/tributi+locali+ici+tarsu+tosap+nuove+regole+sugli\\_12779.php](http://sostonline.aduc.it/scheda/tributi+locali+ici+tarsu+tosap+nuove+regole+sugli_12779.php)).

Per conoscere le sanzioni amministrative previste in caso di mancato o ritardato pagamento, mancata o ritardata presentazione delle denunce, etc., nonché le modalità di regolarizzazione volontaria (ravvedimento operoso) si veda questa scheda:

- Scheda pratica "SANZIONI TRIBUTARIE AMMINISTRATIVE PER LE ABITAZIONI": clicca qui

([http://sostonline.aduc.it/scheda/sanzioni+tributarie+amministrative+abitazioni\\_1582.php](http://sostonline.aduc.it/scheda/sanzioni+tributarie+amministrative+abitazioni_1582.php))

### **Ricorsi**

In tutti i casi in cui si intenda presentare ricorso e' bene sapere che ci si deve rivolgere, così come previsto dall'art 21 del d.lgs 546/92, alla commissione provinciale tributaria entro 60gg dalla notifica dell'atto, sia esso un avviso di accertamento che una cartella esattoriale. Oltre determinati importi occorre rivolgersi ad un difensore abilitato che per l'ICI può essere, oltre al classico avvocato, un procuratore legale, un commercialista, un ragioniere od un perito commerciale.

Per maggiori informazioni [clicca qui](#)

**Nota importante:** In caso di errori palesi (imposta già pagata, errore di persona, errore di calcolo, etc.) PRIMA di presentare ricorso al giudice tributario e' consigliabile tentare di farsi annullare l'atto in modo "amichevole", presentando all'ufficio che lo ha emesso un'istanza di autotutela. Per informazioni su questa procedura, che non sostituisce il ricorso vero e proprio ne' interrompe i termini per presentarlo: clicca qui

([http://sostonline.aduc.it/scheda/autotutela\\_11531.php](http://sostonline.aduc.it/scheda/autotutela_11531.php))

### ALCUNI CASI PARTICOLARI

#### **MODIFICA DELLA RENDITA CATASTALE**

La regola generale, sancita dalla legge, vuole che per i fabbricati la base imponibile ICI sia calcolata considerando la rendita catastale vigente al 1° Gennaio del periodo di imposta considerato.

In caso di modifica di classamento, quindi, tale regola vorrebbe che le stesse modifiche abbiano efficacia a partire dal 1° Gennaio dell'anno successivo alla data in cui sono annotate negli atti catastali (così si e' espresso anche il Ministero delle finanze con risoluzione del 27/11/97).

In realtà le cose cambiano nel caso in cui la modifica venga fatta (d'ufficio dall'Agenzia del territorio o su segnalazione del contribuente) come correzione di errori materiali precedenti. In questo caso la valenza della modifica può essere retroattiva, in modo che l'errore dell'amministrazione non gravi sul contribuente. Questo principio e' stato sancito più volte dalla Cassazione (sentenza n.15560/2009 confermata dalla 6475/2010).

Ricordiamo infine che dal 2000, per effetto della legge 342/00, ogni attribuzione o modifica della rendita catastale di terreni e fabbricati e' efficace solo a decorrere dalla sua notificazione ai soggetti intestatari. La notifica e' a cura dell'ufficio del territorio competente che deve darne notizia anche al comune interessato. Dalla data di notificazione decorre il termine di 60 giorni utile per eventuali ricorsi avverso l'attribuzione della rendita catastale. Dato che il soggetto che può legittimamente proporre ricorso avanti alle commissioni tributarie e' solamente il possessore degli immobili (non l'intestatario della partita catastale), e' previsto che la notificazione venga effettuata anche a colui che ha il possesso del bene. Se l'attribuzione o la variazione della rendita non vengono notificate ma solo affisse all'albo pretorio, eventuali successive richieste di integrazione dell'imposta possono essere contestate. E' bene sapere, però, che sono contestabili solo gli addebiti di sanzioni ed interessi, ma non l'imposta da pagare in più. Se il Comune non dovesse riconoscere il ricorso bisognerà rivolgersi alla commissione provinciale tributaria entro 60 giorni.

**IN CASO DI FALLIMENTO**

o di liquidazione coatta amministrativa che comprenda l'immobile, la finanziaria 2007 ha stabilito che il curatore o il commissario liquidatore, entro 90gg dalla loro nomina, devono presentare al comune ove si trova l'immobile una dichiarazione attestante l'avvio della procedura. Detti soggetti devono anche versare l'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro tre mesi dalla data del decreto di trasferimento.

**[ICI SUL MODELLO UNICO](#)**

La Finanziaria 2007 ha regalato un'ulteriore novità. Nelle dichiarazioni dei redditi presentate a partire dal 2007 dovrà essere riportata l'ICI dovuta per l'anno precedente.

L'altra disposizione della stessa finanziaria che prevedeva, dal 2008, l'obbligo di riportare sulle dichiarazioni dei redditi anche tutti i dati catastali legati all'ICI è stata invece abrogata (d.l.159/07 diventato legge 222/07, art.39 comma 1).

*Ha collaborato Katia Moscano*