ICI

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

DICHIARAZIONE PER L'ANNO 1995

Istruzioni per la compilazione

ISTRUZIONI GENERALI

1. IN QUALI CASI OCCORRE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ICI
2. CHI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE
3. COME SI DICHIARANO LE PARTI CON DOMINIALI
4. A CHI VA PRESENTATA LA DICHIARAZIONE
5. PAGAMENTO DELL'ICI

MODALITA' DI COMPILAZIONE

6. GENERALITA'
7. FRONTESPIZIO
8. COMPILAZIONE DEI QUADRI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI
   - 8.1. Casi di compilazione di piu' quadri per lo stesso immobile
   - 8.2. Come compilare i singoli campi
   - 8.3. Modelli aggiuntivi
   - 8.4. Firma

PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE (modalità e termini)

APPENDICE

ATTENZIONE

La dichiarazione presenta alcune novità rispetto alla precedente. La più importante è conseguente all'attribuzione, dall'anno 1995, al comune della facoltà di deliberare una aliquota ridotta per le abitazioni principali dei residenti. Laddove tale facoltà sia stata effettivamente esercitata dal comune, l'unità immobiliare soggetta nel 1995 all'aliquota ridotta deve, ora, essere dichiarata.

I. ISTRUZIONI GENERALI

1

IN QUALI CASI OCCORRE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ICI

La dichiarazione Ici deve essere presentata limitatamente agli immobili, siti nel territorio dello Stato, per i quali si sono verificate variazioni nel corso dell'anno 1995.

In particolare vi è l'obbligo di presentare la dichiarazione se nel '95 si è verificata una delle seguenti circostanze:

- gli immobili sono stati trasferiti o su di essi è stato costituito (o estinto) un diritto reale di usufrutto, uso o abitazione. Si ricorda che è un diritto reale di abitazione quello spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del codice civile ed al coniuge separato convenzionalmente o per sentenza, nonché quello del socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa) sull'alloggio assegnatogli, ancorché in via provvisoria, e quello dell'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto (a quest'ultimo riguardo, vedasi in Appendice la voce "Assegnatari");

- gli immobili hanno perso (oppure hanno acquistato) il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'Ici;

- gli immobili hanno cambiato caratteristiche: es., terreno agricolo divenuto area fabbricabile o viceversa; area fabbricabile su cui è stata ultimata la costruzione del fabbricato (o, al contrario, fabbricato divenuto area edificabile); fabbricato la cui rendita catastale deve essere cambiata a seguito di modificazioni strutturali; appartamenti che hanno smesso di essere adibiti ad abitazione principale (o che, viceversa, sono stati destinati ad abitazione principale nel corso del '95); costruzione che ha perso la caratteristica della ruralità.

- l'abitazione principale del possessore residente ha fruito, nel corso dell'anno 1995, dell'aliquota ridotta deliberata dal comune (per tale agevolazione vedere in Appendice la voce "Abitazione principale (aliquota ridotta)").

ATTENZIONE

La dichiarazione va fatta anche se le variazioni, essendo avvenute verso la fine del 1995, non si riflettono sull'ammontare dell'Ici dovuta per tale anno, ma solo su quella dovuta per il '96.

NOTA:

Oltre agli immobili per i quali nel corso del '95 non sono intervenute variazioni, non vanno dichiarati:

- gli immobili comunque esenti o esclusi dall'Ici per l'intero anno 1995, anche se siano stati venduti, o se su di essi siano stati costituiti diritti reali di usufrutto, uso o abitazione.Si ricorda che l'ICI colpisce i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli (per la loro definizione vedasi in Appendice la voce "Area fabbricabile, fabbricato e terreno agricolo-definizione") per cui restano esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta gli immobili che non possiedono siffatte caratteristiche (per casi particolari vedasi in Appendice le voci "Terreni agricoli - casi di esenzione"; "Superficie - Trattamento fiscale"). Per informazioni sulle esenzioni vedasi le voci "Esenzioni"; "Terreni agricoli - casi di esenzione";

- i fabbricati per i quali l'unica variazione è rappresentata dall'attribuzione o dal cambiamento della rendita catastale;

- i fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale, per i quali l'unica variazione nel corso dell'anno 1995 è data dall'attribuzione della rendita oppure dalla contabilizzazione di costi aggiuntivi a quello di acquisizione, stante che tale rendita o costi incrementativi influiscono sulla determinazione del valore solo a decorrere dall'anno 1996 (ovviamente devono essere denunciati con la presente dichiarazione i fabbricati in discorso ai quali, nel corso dell'anno 1994, sia stata attribuita la rendita catastale o per i quali, durante l'anno medesimo, siano stati contabilizzati costi incrementativi).

ATTENZIONE

Non costituiscono causa di variazione e quindi non determinano, di per sé, l'obbligo di presentazione della dichiarazione:

- la modifica dell'aliquota ordinaria ICI per l'anno 1995 rispetto a quella vigente per l'anno 1994;
- l'applicazione della detrazione per l'abitazione principale nella misura annua superiore alle lire 180.000 (e fino a 300.000) a seguito dell'apposita deliberazione adottata dal Consiglio comunale. Vedasi in Appendice la voce "Abitazione principale (detrazione)";
- l'aumento del valore contabile, per effetto dell'aggiornamento dei coefficienti di attualizzazione (v. decreto Ministro finanze del 5 maggio 1995, su G.U. n. 109 del 12 maggio 1995), dei predetti fabbricati interamente posseduti da imprese.

2

CHI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE

Quando sussiste l'obbligo, la dichiarazione deve essere presentata da chi è stato proprietario dell'immobile nel corso del '95. Se sull'immobile è stato costituito un diritto reale di usufrutto, uso o abitazione, la dichiarazione deve essere presentata dal titolare di questo diritto.

Per il trattamento ai fini dell'Ici dei casi di costituzione del diritto di superficie vedasi in Appendice la voce "Superficie (diritto di...)";

Nota bene:

- Il diritto di abitazione che fa scattare l'obbligo alla dichiarazione Ici è un diritto reale di godimento che non va confuso col diritto di servirsi dell'immobile per effetto di un contratto di locazione, affitto o comodato. Il locatario, l'affittuario o il comodatario non hanno alcun obbligo per quanto riguarda l'Ici;

- Anche il «nudo proprietario» non ha alcun obbligo agli effetti dell'Ici, in quanto alla dichiarazione (e, naturalmente, al pagamento dell'imposta) deve provvedere chi esercita il diritto reale di usufrutto, uso o abitazione;

- Nel caso che più persone siano titolari di diritti reali sull'immobile (es.: più proprietari; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare è tenuto a dichiarare la quota ad esso spettante. Tuttavia è consentito ad uno qualsiasi dei titolari di presentare dichiarazione congiunta, purchè comprensiva di tutti i contitolari (pertanto per l'Ici la dichiarazione congiunta non è, come per l'Irpef, quella fatta dai coniugi, ma quella dei contitolari. Anche in caso di dichiarazione congiunta, peraltro, ciascuno dei contitolari sarà tenuto ad effettuare un separato versamento);

- La dichiarazione deve essere presentata anche dai residenti all'estero, se questi posseggono immobili in Italia.

3

COME SI DICHIARANO LE PARTI CONDOMINIALI

Per le parti comuni dell'edificio indicate nel n. 2 dell'art. 1117 del codice civile accatastate in via autonoma (o di cui è stato chiesto l'accatastamento in via autonoma) la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condòmini. Qualora l'amministrazione riguardi più condomìni, per ciascuno di essi va presentata una distinta dichiarazione, escludendo in ogni caso gli immobili appartenenti all'amministratore.

Le predette parti comuni sono: i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, i loca-

li per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune.

4

A CHI VA PRESENTATA LA DICHIARAZIONE

La dichiarazione Ici deve essere presentata, con le modalità che saranno specificate più avanti, al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili denunciati. Se gli immobili sono ubicati in più Comuni, devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i Comuni (in ciascuna di esse, naturalmente, verranno indicati i soli immobili situati nel territorio del Comune al quale la dichiarazione viene inviata).

Se l'immobile è situato nel territorio di più Comuni, lo si considera interamente situato nel Comune nel quale si trova la maggior parte della superficie.

5

PAGAMENTO DELL'ICI

A differenza dell'Irpef, l'Ici viene pagata nello stesso anno a cui si riferisce e, pertanto, nell'anno 1995 l'ICI relativa a tale anno.

II. MODALITA' DI COMPILAZIONE

6

GENERALITA'

La prima delle due facciate del modello Ici è dedicata all'indicazione del Comune destinatario e dei dati identificativi del contribuente (e dei contitolari, laddove venga resa dichiarazione congiunta) nonché dell'eventuale "denunciante", qualora diverso dal contribuente; la seconda è destinata alla descrizione degli immobili per i quali sussiste l'obbligo della denuncia (e cioè - si ripete - non tutti gli immobili posseduti, ma solo quelli che hanno subìto variazioni nel corso del '95).

Se il modello non è sufficiente ne vanno utilizzati altri avendo cura, in questo caso, di indicare, nell'apposito spazio posto in calce alla seconda facciata di ciascun modello adoperato, il numero totale dei modelli compilati.

Il modello di dichiarazione è composto di tre esemplari, di cui uno per il Comune, un secondo necessario per l'elaborazione meccanografica (i quali vanno presentati insieme secondo le modalità indicate più avanti) e un terzo riservato al contribuente. Si consiglia di cominciare da questo a compilare la dichiarazione in modo da correggere eventuali errori prima di passare alla compilazione degli altri due esemplari.

La compilazione va effettuata con la massima chiarezza (a macchina o a mano a carattere stampatello) e ciascun esemplare deve contenere i medesimi dati; se viene utilizzata la carta carbone, deve essere assicurata la leggibilità nonchè l'esatto allineamento dei dati alle singole voci.

Si consiglia, inoltre, di conservare la "copia per il contribuente", che risulterà necessaria, oltre che per motivi di documentazione personale, per la compilazione di eventuali dichiarazioni di variazione per gli anni successivi.

I modelli possono essere ritirati gratuitamente presso gli uffici comunali.

7

FRONTESPIZIO

Sul frontespizio deve essere indicato il Comune destinatario della dichiarazione (e, cioè, come già detto, quello sul cui territorio insiste interamente o prevalentemente la superficie degli immobili dichiarati).

Nel quadro dedicato al "contribuente" (da compilare sempre) devono essere riportati i dati identificativi di chi ha posseduto, a titolo di proprietà oppure di usufrutto, uso od abitazione, nel corso dell'anno 1995, gli immobili denunciati. Il quadro è unico e serve sia per le persone fisiche che per le società, gli enti pubblici o privati, le associazioni e fondazioni, i condomìni, ecc.

Le persone non residenti in Italia devono indicare, nello spazio riservato al domicilio fiscale, lo Stato estero di residenza con la specificazione della relativa località ed indirizzo.

In caso di presentazione della dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio per le parti comuni dell'edificio va indicato il codice fiscale del condominio e la sua denominazione nonchè, in luogo del domicilio fiscale, l'indirizzo del condominio stesso.

Il quadro intestato al "denunciante" (diverso dal contribuente) deve essere compilato nel caso che il contribuente sia deceduto ovvero sia stato privato della disponibilità dei suoi beni; in particolare il quadro va compilato: dall'erede (in caso di più eredi, saranno indicati i dati di uno di essi); dal curatore fallimentare; dal commissario liquidatore in caso di liquidazione coatta amministrativa.

Questo quadro deve essere compilato anche nei casi in cui il contribuente sia rappresentato o in forza della legge o a seguito di titolo negoziale; in particolare, va compilato: dal rappresentante legale o negoziale; dal socio amministratore; dal commissario giudiziale; dal liquidatore in caso di liquidazione volontaria; dall'amministratore del condominio. La natura della carica deve essere indicata nell'apposito rigo.

Anche nell'ipotesi di compilazione di questo secondo quadro va, comunque, sempre compilato il quadro intestato al "contribuente".

Il quadro dei "contitolari" deve essere compilato solo per gli immobili per i quali viene presentata dichiarazione congiunta.

Per l'indicazione dei dati relativi a ciascun contitolare, vedasi le corrispondenti istruzioni fornite per contribuente-dichiarante.

8

COMPILAZIONE DEI QUADRI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI

Ogni quadro descrittivo del singolo immobile si compone di tre settori. Il primo (che comprende i campi da 1 a 20) serve per indicare come si è andata modificando la titolarità di possesso e la tipologia dell'immobile nel corso dell'anno 1995; il secondo (che comprende i campi da 21 a 25) serve per indicare la situazione esistente alla data del 31 dicembre 1995; il terzo serve per indicare gli estremi del titolo di acquisto o di cessione.

La compilazione del secondo settore (intitolato "situazione al 31 dicembre 1995"), pur non essendo necessaria per la determinazione dell'imposta relativa all'anno 1995, è essenziale in quanto la sussistenza o non di variazioni nel corso dell'anno 1996, con eventuale obbligo di presentazione della relativa dichiarazione nel 1997, va verificata con riferimento alla situazione esistente nell'ultimo giorno dell'anno 1995.

Si faccia, ad esempio, l'ipotesi di un fabbricato, venduto il 20 aprile 1995 ad una persona che lo ha adibito a sua abitazione principale per la restante parte dell'anno. Il venditore, nel primo settore, indicherà 4 mesi di possesso, nel secondo specificherà che il fabbricato non è più in suo possesso al 31/12/1995 evidenziando così di non avere l'obbligo di dichiararlo nel 1997.

Il compratore, nella sua dichiarazione, indicherà, nel primo settore, 8 mesi di possesso mentre nel secondo settore specificherà che il fabbricato è destinato ad abitazione principale alla data del 31/12/1995 evidenziando così (a meno che non intervengano variazioni nell'anno 1996) che non gli incombe l'obbligo di dichiararlo nel 1997.

In Appendice, alla voce "Quadri descrittivi (compilazione)" sono riportati altri esempi che chiariscono le modalità di compilazione di questi settori.

8.1. Casi di compilazione di piu' quadri per lo stesso immobile

Possono verificarsi casi in cui il contribuente debba utilizzare più quadri descrittivi relativamente allo stesso immobile.

Si considerino, fra le più frequenti, le seguenti ipotesi:

a) terreno agricolo al primo gennaio 1995, diventato area edificabile dal 20 settembre 1995.

Il contribuente compilerà due quadri; nel primo descriverà il terreno agricolo, indicando come periodo di suo possesso 9 mesi; nel secondo descriverà l'area edificabile, indicandone il possesso in 3 mesi. Il settore relativo alla "situazione al 31 dicembre 1995" deve essere compilato limitatamente all'area fabbricabile, essendo questa l'ultima caratteristica assunta dall'immobile (va lasciato, quindi, in bianco il predetto settore corrispondente a quello descrittivo del terreno agricolo). Per evidenziare che si tratta dello stesso immobile deve essere dato ai due quadri lo stesso numero d'ordine, con l'aggiunta di una sottonumerazione progressiva (ad esempio: il primo quadro sarà contraddistinto con il numero d'ordine 1/1; il secondo con il numero d'ordine 1/2);

b) area edificabile al primo gennaio 1995, diventata terreno agricolo dal 10 giugno 1995.

Il contribuente seguirà gli stessi criteri sovraenunciati, descrivendo nel primo quadro l'area edificabile, con un periodo di possesso di 5 mesi; nel secondo, il terreno agricolo, con un periodo di possesso di 7 mesi, e compilando il settore della "situazione al 31 dicembre 1995" solo corrispondentemente al terreno agricolo;

c) area edificabile al primo gennaio 1995, sulla quale sono stati ultimati i lavori di costruzione il 25 ottobre 1995.

Il contribuente, analogamente, compilerà due o più quadri; nel primo descriverà l'area edificabile, indicandone in 10 mesi il periodo di possesso; negli altri descriverà i singoli fabbricati (per la nozione di fabbricato, vedere in Appendice la voce "Area fabbricabile, fabbricato, terreno") con un periodo di possesso di 2 mesi. I settori relativi alla "situazione al 31 dicembre 1995" vanno compilati limitatamente ai fabbricati. Il numero d'ordine che contraddistingue l'immobile, che ha cambiato tipologia nel tempo, sarà lo stesso e sarà seguito da sottonumeri progressivi (ad esempio: 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, ecc.). Ovviamente, se l'area interessata alla costruzione è stata precedentemente dichiarata insieme ad altre aree contigue, con l'indicazione di unico valore, le aree edificabili residue devono ora essere dichiarate in separati quadri con la specificazione del relativo valore;

d) edificio relativamente al quale sono stati iniziati i lavori di demolizione il 18 dicembre 1995.

Saranno compilati due o più quadri; i primi dedicati alla descrizione dei fabbricati, costituenti l'edificio sul quale saranno successivamente iniziati i lavori di demolizione, indicandone il periodo di possesso in 12 mesi; l'ultimo dedicato alla descrizione dell'area fabbricabile, con un periodo di possesso di 0 mesi. Il settore relativo alla "situazione al 31 dicembre 1995" va compilato limitatamente a quest'ultimo quadro descrittivo dell'area;

e) fabbricato la cui quota di proprietà del 100 per cento al primo gennaio 1995 è diventata del 50 per cento a decorrere dal 5 marzo 1995.

Il contribuente compilerà due quadri; nel primo descriverà il fabbricato, indicando 2 mesi di possesso ed in 100 per cento la quota di possesso; nel secondo descriverà lo stesso fabbricato, indicando 10 mesi di possesso ed in 50 per cento la quota di possesso. Il settore relativo alla "situazione al 31 dicembre 1995" deve essere compilato soltanto relativamente al secondo quadro descrittivo dell'ultima posizione di titolarità.

8.2. Come compilare i singoli campi

Nel **campo 1** relativo alle caratteristiche dell'immobile, va indicato 1, se il quadro si riferisce ad un terreno agricolo; va indicato 2, se il quadro si riferisce ad un'area fabbricabile; va indicato 3, se il quadro si riferisce ad un fabbricato il cui valore è determinato, come sarà chiarito meglio più avanti, moltiplicando la rendita catastale per 100, oppure per 50, oppure per 34, a seconda della categoria catastale di appartenenza del fabbricato; va indicato 4, se il quadro si riferisce ad un particolare tipo di fabbricato e, cioè, a quello interamente appartenente ad impresa e distintamente contabilizzato, classificabile nel gruppo catastale D e sfornito di rendita catastale oppure al quale sia stata attribuita la rendita nel corso dell'anno 1995.

Chiaramente non può che essere indicato un solo numero; se si presenta l'esigenza di indicare più numeri, in considerazione delle mutate caratteristiche dell'immobile nel tempo, vuol dire che ci si trova in uno dei casi per i quali è necessario utilizzare più quadri (si vedano, in proposito, i casi illustrati al punto 8.1).

Nel **campo 2** (indirizzo), va indicata l'esatta ubicazione dell'immobile descritto (località, via o piazza, numero civico, ecc.). Si raccomanda, in caso di fabbricato, di indicare, oltre alla via ed al numero civico, la scala (se ve ne sono più) e l'interno. Non deve essere indicato il comune ove è sito l'immobile non potendo esso essere diverso da quello indicato sul frontespizio ed al quale è destinata la dichiarazione.

Nel **campo 3** deve essere indicata la partita catastale, limitatamente ai terreni, siano essi agricoli od aree fabbricabili.

Nei **campi da 4 a 7** vanno indicati gli estremi catastali dei fabbricati consistenti, rispettivamente, nella sezione (ove esistente), foglio, numero e subalterno. I predetti dati sono ricavabili dai certificati catastali.

Nei **campi 8 e 9**, in mancanza degli estremi catastali, indicare il numero di protocollo e l'anno di presentazione della domanda di accatastamento. Ove il contribuente non sia in possesso degli estremi catastali nè del numero di protocollo della domanda di accatastamento, i predetti campi devono essere lasciati in bianco.

ATTENZIONE

Per i comuni nei quali è in vigore il catasto tavolare gli estremi catastali vanno indicati secondo le modalità di seguito specificate:

a) Nel campo SEZIONE va riportato il codice catastale del comune;

b) Nel campo FOGLIO va riportato il numeratore della particella edificiale qualora frazionata;

c) Nel campo NUMERO va riportato il denominatore della particella frazionata ovvero il numero che identifica la particella qualora non frazionata;

d) Nel campo SUBALTERNO va riportato l'eventuale numero del "subalterno" della particella.

I campi da 4 a 7 non vanno, ovviamente, compilati se si tratta di fabbricati sforniti di rendita catastale o per i quali sono intervenute variazioni strutturali o di destinazione permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale a suo tempo attribuita.

Nei **campi 10 e 11** va indicata la categoria catastale e la classe dei fabbricati, anch'esse desumibili dai certificati catastali. Per i fabbricati sforniti di rendita o per i quali la rendita originariamente attribuita non è più adeguata per effetto dei cennati cambiamenti intervenuti, va indicata la categoria e la classe attribuite a fabbricati similari iscritti in catasto.

Si ricorda, in proposito, che i fabbricati sono collocati in 5 gruppi catastali (A,B,C,D,E) a seconda della loro tipologia. Nell'ambito dello stesso gruppo, i fabbricati sono suddivisi, poi, in varie categorie (si veda il quadro generale delle categorie dei fabbricati riportato in Appendice alla voce "Gruppi e categorie catastali").

Nota

I campi da 4 a 11 non vanno compilati se si tratta di fabbricato interamente posseduto da impresa e distintamente contabilizzato, classificabile nel gruppo catastale D e sfornito di rendita catastale oppure al quale sia stata attribuita la rendita nel corso dell'anno 1995.

Nel **campo 12** deve essere barrata la casella se si tratta di immobile di interesse storico o artistico ai sensi dell'articolo 3 della legge 1° giugno 1939, n.1089, e successive modificazioni.

Nel **campo 13** deve essere indicato il valore dell'immobile descritto nel quadro. Il valore deve essere indicato per intero, indipendentemente dalla quota e dal periodo di possesso nel corso dell'anno. E' sull'intero valore, infatti, che deve essere calcolata l'imposta la quale, poi, sarà dovuta in rapporto alla quota ed ai mesi di possesso nell'anno.

Nel campo sono stati già stampati 3 zeri finali, per cui il contribuente dovrà esprimere il valore in migliaia di lire (ad esempio: se il valore è di 250 milioni, scriverà 250.000).

Per i criteri di determinazione del valore si rinvia a quanto precisato in Appendice, alla voce "Valore degli immobili agli effetti dell'ICI".

Nel **campo 14** va barrata la casella se, trattandosi di fabbricato sfornito di rendita catastale o con rendita non più adeguata, il valore è stato determinato sulla base della rendita attribuita a fabbricati similari già iscritti in catasto.

Nel **campo 15** va indicata la quota di possesso esprimendola in percentuale.

In caso di dichiarazione congiunta va, ugualmente, indicata, nel quadro descrittivo dell'immobile in contitolarità, la sola quota di possesso spettante al contribuente dichiarante. Poiché l'immobile può essere dichiarato congiuntamente, purché interamente, la somma delle quote del dichiarante e dei contitolari deve essere pari a 100.

Per le parti comuni dell'edificio, che deve dichiarare l'amministratore del condominio, va indicata come quota di possesso 100 e non va compilato il predetto quadro dei contitolari.

Nel **campo 16** vanno indicati i mesi di possesso, nel corso dell'anno 1995, a titolo di proprietà oppure di diritto reale di usufrutto, uso od abitazione. Il mese nel quale la predetta titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto per più di 14 giorni, mentre non è computato in capo al soggetto che ha posseduto per meno di 15 giorni.

ATTENZIONE

I mesi di possesso possono anche essere 12 oppure 0. Si consideri, ad esempio, un immobile posseduto dal primo gennaio 1995 che sia stato venduto il 20 dicembre 1995. In tal caso il venditore dichiarerà 12 mesi di possesso, mentre il compratore, anch'egli obbligato a dichiarare l'immobile, indicherà 0 mesi di possesso.

Nei **campi 17 e 18** vanno, rispettivamente, indicati i mesi durante i quali per l'immobile descritto si sono eventualmente verificate condizioni di esclusione od esenzione dall'imposta oppure condizioni per l'applicazione di riduzioni.Per le condizioni di esclusione od esenzione vedasi quanto detto in Appendice alle voci "Esenzioni" e "Terreni agricoli". Per le riduzioni di imposta si tratta di quelle previste nel comma 1 dell'articolo 8 del decreto legislativo 30/12/1992, n. 504, e nel successivo articolo 9 concernenti, rispettivamente, i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati ed i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti.

Si richiama l'attenzione sul fatto che per l'applicabilità della riduzione di imposta per i fabbricati è necessario che sussistano congiuntamente la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità e l'assenza di utilizzo.

Nel **campo 19** va indicato l'importo della detrazione spettante per l'abitazione principale descritta nel quadro.

Per chiarire come compilare questo campo può essere utile considerare il seguente esempio:

- abitazione di proprietà, per l'intero anno 1995, di 3 fratelli (il fratello A è proprietario per il 50%; il fratello B, per il 30%; il fratello C, per il 20%) dei quali soltanto i fratelli B e C vi hanno dimorato dal 10 gennaio 1995 fino al successivo 20 maggio.

Il fratello A non dichiarerà l'immobile in quanto per la sua quota, in assenza di altri tipi di modificazioni, non c'è stata alcuna variazione nell'anno 1995. I fratelli B e C dovranno dichiarare l'immobile essendo per le loro quote di possesso variata la situazione; il fratello B nella propria dichiarazione indicherà 12 mesi di possesso, 30% di quota di possesso e 37.500 lire di detrazione per abitazione principale (180.000 annue diviso 12 mesi = 15.000 lire al mese x 5 mesi = 75.000; 75.000 diviso 2 = 37.500); il fratello C nella sua dichiarazione indicherà 12 mesi di possesso, 20% di quota di possesso e 37.500 lire di detrazione per abitazione principale.

Se il fratello B vuole dichiarare l'immobile anche per gli altri fratelli indicherà, nel quadro che lo descrive, 12 mesi di possesso, 30% di quota di possesso e 37.500 lire di detrazione per abitazione principale.Compilerà, quindi, il quadro dei contitolari, premettendo il numero d'ordine utilizzato per il quadro descrittivo dell'immobile in questione ed indicando il codice fiscale e l'indirizzo non solo del fratello C ma altresì del fratello A, pur non essendosi per la quota di quest'ultimo verificata alcuna variazione nell'anno 1995. Per il fratello C dovrà essere indicato, oltre a 12 mesi di possesso, la quota del 20% e 37.500 lire di detrazione per abitazione principale; per il fratello A dovrà essere indicato, oltre a 12 mesi di possesso, la quota del 50% e 0 lire di detrazione per abitazione principale.

ATTENZIONE

Per indicazioni più approfondite in merito alle detrazioni per l'abitazione principale e, particolarmente, per la maggiore detrazione fino a lire 300.000 annue, deliberabile dal Consiglio comunale, si veda in Appendice la voce "Abitazione principale (detrazioni)".

Nel **campo 20** va indicato il numero dei mesi che possono essere anche 12, di spettanza dell'aliquota ridotta, eventualmente deliberata dal comune destinatario della dichiarazione per l'anno 1995, per l'abitazione descritta nel quadro appartenente al contribuente ivi abitualmente dimorante ed anagraficamente residente (per maggiori chiarimenti, vedasi in Appendice la voce "Abitazione principale (aliquota ridotta)").

Settore della SITUAZIONE AL 31.12.1995: nel richiamare quanto già detto in precedenza, si aggiunge:

nel **campo 21** va indicato [SI] o [NO] a seconda che l'immobile sia posseduto o non alla predetta data del 31 dicembre 1995.Se non è posseduto, vanno lasciati in bianco i successivi campi. Se è posseduto, va indicato, nel **campo 22**, [SI] o [NO] a seconda che l'immobile, sempre alla suindicata data, sia escluso o esente dall'imposta, oppure no.Se l'immobile è escluso o esente, vanno lasciati in bianco i successivi campi. Se non è escluso nè esente, va indicato, nel **campo 23**, [SI] o [NO] a seconda che competa o non la riduzione di imposta prevista per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, ovvero per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti.

Nel **campo 24**, va indicato [SI] o [NO] a seconda che si tratti o non di abitazione principale.

Nel **campo 25** va indicato [SI] o [NO] a seconda che spetti o non, per l'anno 1995 e sempre con riferimento alla data del 31 dicembre 1995, l'aliquota ridotta per l'abitazione principale del residente, di cui si è trattato precedentemente.

Settore degli estremi del titolo :

In questo settore è sufficiente indicare soltanto l'Ufficio del Registro o Successioni competente alla registrazione del trasferimento, avvenuto nel corso dell'anno 1995, del diritto di proprietà ovvero del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione sull'immobile descritto nel quadro (ad esempio: Ufficio del Registro di Napoli; Ufficio del Registro - Successioni di Roma).

Va barrata la casella 26 se il contribuente ha acquistato. Va, invece, barrata la casella 27 se il contribuente ha ceduto, anche se per causa di morte.

8.3. Modelli aggiuntivi

Se i quadri descrittivi degli immobili non sono sufficienti, per cui devono essere utilizzati più modelli, essi vanno numerati progressivamente.

Negli appositi spazi posti in calce alla seconda facciata di ciascun modello va indicato il numero attribuito al singolo modello e il numero totale dei modelli utilizzati.

Sul frontespizio dei modelli aggiuntivi è sufficiente l'indicazione del comune destinatario della dichiarazione e il codice fiscale del contribuente.

8.4. Firma

La dichiarazione deve essere firmata, utilizzando l'apposito rigo, dalla persona indicata come "contribuente" sul frontespizio della dichiarazione stessa oppure dal "denunciante" diverso dal contribuente se è stato compilato l'apposito quadro (in quest'ultimo caso se è stato indicato come denunciante un soggetto diverso dalla persona fisica, la denuncia sarà firmata dal relativo rappresentante). Analogamente vanno firmati gli eventuali modelli aggiuntivi. Nel quadro dei contitolari, accanto ad ognuno di essi, deve essere apposta la firma del contitolare o del suo rappresentante.

III. PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE (MODALITA' E TERMINI)

La dichiarazione, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, deve essere consegnata direttamente al Comune indicato sul frontespizio (e cioè a quello sul cui territorio insiste interamente o prevalentemente la superficie degli immobili dichiarati) il quale, anche se non richiesto, deve rilasciare ricevuta.

La dichiarazione può anche essere spedita in busta bianca, a mezzo di raccomandata postale senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio Tributi del predetto Comune, riportando sulla busta stessa la dicitura "Dichiarazione ICI 1995"; in tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale.

La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, utilizzando il mezzo della raccomandata o altro equivalente dal quale risulti con certezza la data di spedizione.

Si raccomanda di presentare insieme, sia l'originale per il comune che la copia per l'elaborazione meccanografica.

La dichiarazione deve essere presentata nel periodo dal primo maggio al 30 giugno 1996.

Per i soggetti all'IRPEG, con periodo di imposta coincidente con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'anno 1995, con conseguente estensione delle disposizioni contenute nei commi 2 e 3 dell'art. 9 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 e succ. mod.

Per le società di capitali ed enti il cui esercizio non coincide con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi per il periodo di imposta che comprende il 31 dicembre 1995.

Eventuali differimenti dei termini previsti per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'anno 1995 si applicano anche agli effetti della presentazione della dichiarazione ICI. In tal caso va indicata, nello spazio riservato alle "Annotazioni", la condizione che legittima il differimento.

APPENDICE

Abitazione principale (detrazione)

Per l'unità immobiliare adibita a dimora abituale del contribuente (anche se unico dimorante) che la possieda a titolo di proprietà ovvero di diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, spetta una detrazione dall'imposta dovuta. La detrazione è pari a lire 180.000 annue, da rapportare ai mesi durante i quali sussiste la destinazione ad abitazione principale.

Condizione essenziale affinché possa spettare tale detrazione è, quindi, che ci sia identità tra soggetto obbligato al pagamento dell'ICI per l'unità immobiliare e soggetto dimorante abitualmente nell'unità immobiliare medesima; pertanto la detrazione non compete per l'unità immobiliare data in locazione, ancorché il proprietario a sua volta dimori in una diversa casa come locatario, nè per l'unità immobiliare concessa dal proprietario in uso gratuito ad un proprio familiare.

La detrazione (oltre che rapportata al tempo di destinazione, computandosi come mese intero la frazione di mese eccedente i 14 giorni) deve essere suddivisa, in caso di più contribuenti dimoranti, in parti uguali tra loro.

La detrazione, inoltre, compete fino a concorrenza dell'ICI, relativa all'abitazione principale, gravante sul contribuente che vi dimora, senza possibilità di portare l'eventuale parte di detrazione eccedente l'ICI gravante su un soggetto passivo dimorante in aumento della parte di detrazione spettante ad altro soggetto passivo anch'esso dimorante.

La detrazione trova applicazione anche per ogni unità immobiliare, appartenente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale del socio assegnatario, entro il limite, ovviamente, dell'ammontare dell'imposta gravante su ciascuna unità.

ATTENZIONE

Per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

NOTA:

A decorrere dall'anno 1994 è stato attribuito al comune il potere di stabilire, con delibera adottata dal proprio Consiglio, per le abitazioni principali site sul suo territorio, un aumento della predetta detrazione. La detrazione può essere fissata dal comune fino ad un massimo di 300.000 lire annue, in relazione a particolari situazioni di carattere sociale. La maggiore detrazione deliberata dal comune soggiace alle stesse regole sovraenunciate previste per l'ordinaria detrazione di 180.000 lire. Ovviamente, se il comune non ha adottato alcuna delibera in proposito nei prescritti termini, oppure per i casi in cui non sussistono le condizioni richieste in delibera per poter beneficiare della maggiore detrazione, si applica la normale detrazione di 180.000 lire.

Abitazione principale (aliquota ridotta)

A decorrere dall'anno 1995 è stata attribuita al comune la facoltà di rendere operanti sul proprio territorio due aliquote ICI. L'una, ordinaria, comunque non eccedente il 6 per mille, oppure il 7 per mille laddove sussistano straordinarie esigenze di bilancio, da applicare sul valore degli immobili diversi da quelli di cui si dirà qui di seguito; l'altra, ridotta rispetto a quella ordinaria e comunque non inferiore al 4 per mille, da applicare sul valore dell'abitazione principale, intesa nel senso di dimora abituale del contribuente che la possiede (vedasi, in proposito, anche chiarimenti al punto precedente), a condizione che il contribuente medesimo abbia la residenza anagrafica nello stesso comune ove abitualmente dimora.

La stessa agevolazione si rende applicabile per le abitazioni utilizzate dai soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa come loro dimora abituale purché, anche per essi, sussista la predetta condizione della identità di comune di dimora e di residenza anagrafica.

Si chiarisce che:

1) in caso di variazione della residenza anagrafica nel corso dell'anno di imposizione per il quale è stata deliberata dal comune l'aliquota ridotta, tale aliquota si applica limitatamente ai mesi durante i quali c'è stata siffatta residenza, assumendo come intero il mese in cui la residenza medesima si è protratta per almeno 15 giorni;

2) in caso di contitolarità di possesso dell'abitazione principale, l'aliquota ridotta deve essere applicata sulla quota di valore spettante al possessore che dimora ed ha la residenza anagrafica nel comune che ha deliberato la riduzione.

Ovviamente se il comune non ha deliberato l'aliquota ridotta, si applica l'aliquota ordinaria anche alle abitazioni principali dei residenti.

Area fabbricabile, fabbricato e terreno agricolo (definizione)

Agli effetti dell'ICI, si intende:

- per area fabbricabile, l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, considerandosi tuttavia non fabbricabili i terreni, di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, i quali siano dagli stessi proprietari condotti e sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali;

- per fabbricato, la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano (e quindi anche, distintamente, l'«abitazione»; la «cantina»; il «garage») cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;

- per terreno agricolo, il terreno, diverso dall'area fabbricabile, utilizzato per l'esercizio delle attività agricole (vedasi in proposito anche le voci "Esenzioni " e "Terreni agricoli").

Aree fabbricabili (tassazione in caso di utilizzazione edificatoria)

In caso di edificazione su area «vergine» dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino al momento di ultimazione degli stessi (ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, qualora siffatto momento di utilizzo sia antecedente a quello della ultimazione dei lavori di costruzione) la base imponibile ICI è data solo dal valore dell'area, da qualificare agli effetti impositivi comunque come fabbricabile indipendentemente dalla sussi-

stenza o meno del requisito dell'edificabilità, senza computare, quindi, il valore del fabbricato in corso d'opera; similmente, in caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione sull'area di risulta oppure in caso di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c, d, e, della legge 5 agosto 1978, n. 457, dalla data di inizio dei lavori di demolizione oppure di recupero fino al momento di ultimazione dei lavori di ricostruzione oppure di recupero (ovvero, se antecedente, fino al momento dell'utilizzo) la base imponibile ICI è data solo dal valore dell'area senza computare quindi il valore del fabbricato che si sta demolendo e ricostruendo oppure recuperando. Ovviamente, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o recupero (ovvero, se antecedente, dalla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o recuperato è comunque utilizzato) la base imponibile ICI è data dal valore del fabbricato.

Assegnatari

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione con patto di futura vendita e riscatto, soggetto passivo dell'imposta comunale sugli immobili diventa l'assegnatario.

Infatti il diritto dell'assegnatario, pur non potendo, civilisticamente, essere qualificato diritto di proprietà fino al pagamento dell'ultima rata di prezzo, tuttavia, sotto il profilo tributario, può essere assimilato al diritto reale di abitazione; pertanto, degradando il diritto del concedente a quello di nuda proprietà, soggetto obbligato alla dichiarazione ed al pagamento dell'ICI, quale titolare del predetto diritto reale di abitazione, è soltanto l'assegnatario fin dal momento della concessione in locazione con patto di futura vendita e riscatto.

Diversa è l'ipotesi, naturalmente, degli alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione semplice, essendo in tal caso il locatario completamente estraneo al rapporto ICI.

Soggetto passivo dell'Ici diventa l'assegnatario anche per quanto riguarda le abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti costruite ai sensi della Legge n. 1676 del 30 dicembre 1960 ed assegnate a riscatto.

Esenzioni

Sono esenti dall'Ici, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dalla legge:

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 (vedasi la voce "Gruppi e categorie catastali dei fabbricati");

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.

Per informazioni particolari riguardanti l'esenzione dei terreni agricoli, v. la voce "Terreni agricoli";

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.

Gruppi e Categorie catastali dei Fabbricati

Gruppo A

Categoria A/1 - Abitazioni di tipo signorile.

» A/2 - Abitazioni di tipo civile.

» A/3 - Abitazioni di tipo economico.

» A/4 - Abitazioni di tipo popolare

» A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare.

» A/6 - Abitazioni di tipo rurale.

» A/7 - Abitazioni in villini.

» A/8 - Abitazioni in ville.

» A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.

» A/10 - Uffici e studi privati.

» A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Gruppo B

Categoria B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme.

» B/2 - Case di cura ed ospedali (costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro).

» B/3 - Prigioni e riformatori.

» B/4 - Uffici pubblici.

» B/5 - Scuole, laboratori scientifici (costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro).

» B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro, che non hanno sede in edifici della categoria A/9.

» B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti.

» B/8 - Magazzini sotterranei per depositi di derrate.

Gruppo C

Categoria C/1 - Negozi e botteghe.

» C/2 - Magazzini e locali di deposito.

» C/3 - Laboratori per arti e mestieri.

» C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro).

» C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative (costruiti o adattati per tali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro).

» C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

» C/7 - Tettoie chiuse od aperte, posti auto su aree private; posti auto coperti.

Gruppo D

Categoria D/1 - Opifici.

» D/2 - Alberghi e pensioni.

» D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili.

» D/4 - Case di cura ed ospedali.

» D/5 - Istituti di credito, cambio, ed assicurazione.

» D/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi.

» D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

» D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

» D/9 - Edifici galleggianti o assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio.

» D/10 - Residence.

» D/11 - Scuole e laboratori scientifici privati.

» D/12 - Posti barca in porti turistici, stabilimenti balneari.

Gruppo E (Esenti da ICI)

Categoria E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.

» E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.

» E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.

» E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.

» E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.

» E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio.

» E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.

» E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.

» E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

"Orticelli" e piccoli appezzamenti

Se non sono aree fabbricabili, sono esclusi dal campo di applicazione dell'Ici: vedi voce "Terreni agricoli".

"Quadri descrittivi (compilazione)"

Per la compilazione dei quadri descrittivi degli immobili possono essere di orientamento i seguenti esempi

Esempio 1

Fabbricato che il 10 ottobre 1995 ha perso le caratteristiche richieste dalla legge per essere escluso od esentato dall'imposta.

Il proprietario, che lo ha posseduto per l'intero anno 1995, indicherà, nel primo settore, 12 mesi di possesso e 9 mesi di esclusione od esenzione mentre, nel secondo settore, specificherà che l'immobile, ancora in suo possesso al 31/12/1995, non è escluso od esente da tassazione alla data medesima per cui, in assenza di variazioni nel corso dell'anno 1996, non sarà dichiarato nel 1997 pur continuando ad essere dovuto il versamento dell'imposta.

Esempio 2

Abitazione principale data in locazione il 10 marzo 1995.

Il proprietario indicherà, nel primo settore, 12 mesi di possesso e la detrazione di lire 30.000 (o la maggiore detrazione eventualmente deliberata dal comune) mentre, nel secondo settore, specificherà che il fabbricato non è più abitazione principale al 31.12.'95 per cui, in assenza di successive variazioni, nell'anno 1996 sarà versata l'imposta senza detrazione e non verrà presentata, per il fabbricato medesimo, la dichiarazione nel 1997.

Esempio 3

Fabbricato dichiarato inagibile o inabitabile e di fatto utilizzato a decorrere dal 10 novembre 1995.

Il proprietario indicherà, nel primo settore, 12 mesi di possesso e 10 mesi di riduzione, mentre, nel secondo settore, specificherà che il fabbricato non ha, alla data del 31/12/1995, le caratteristiche per godere della riduzione per cui, permanendo tale situazione, nel corso dell'anno 1996 sarà versata l'imposta per intero ed il fabbricato non sarà dichiarato nel 1997.

Altre ipotesi possono verificarsi in relazione alle variazioni che influiscono sull'ammontare dell'imposta dovuta solo a partire dal 1996. Così, ad esempio, per l'immobile per il quale soltanto a partire dal 23 dicembre 1995 si sono verificate le condizioni di esclusione od esenzione da ICI, il proprietario che l'ha posseduto per l'intero anno indicherà, nel primo settore, 0 mesi di esclusione od esenzione, mentre, nel secondo settore, specificherà che l'immobile è escluso od esente al 31/12/1995, evidenziando in tal modo che, permanendo tale situazione nell'anno 1996, non sarà presentata la dichiarazione nel 1997.

Inversamente, per l'immobile che soltanto dal 22 dicembre 1995 ha perso le caratteristiche di esclusione od esenzione, il suo proprietario indicherà, nel primo settore, 12 mesi di esclusione od esenzione mentre, nel secondo, specificherà che l'immobile non gode di alcuna esclusione od esenzione al 31/12/1995, preannunciando così, in mancanza di variazioni, il pagamento dell'imposta per l'anno 1996 e l'assenza dell'obbligo della dichiarazione nel 1997.

Superficie, diritto di - (trattamento fiscale)

Come è noto, per effetto della costituzione del diritto di superficie la proprietà della costruzione rimane distinta e separata rispetto alla proprietà del suolo sottostante alla costruzione medesima.

Durante il periodo che va dalla data di costituzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione della costruzione, e quindi anche nel corso dei lavori di costruzione, la base imponibile ICI è costituita soltanto dal valore venale in comune commercio del suolo sul quale si sta costruendo, il quale è considerato comunque area fabbricabile; obbligato alla presentazione della dichiarazione ed al versamento dell'imposta è, per detto periodo, il proprietario del suolo, il quale può rivalersi dell'imposta pagata sul soggetto cui è stato concesso il diritto di superficie.

A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, la base imponibile ICI è costituita dal valore del fabbricato; soggetto passivo ICI, a decorrere da tale data, diventa il proprietario del fabbricato. A decorrere dalla data stessa il proprietario del suolo sottostante alla costruzione realizzata non è più soggetto passivo Ici per tale suolo in quanto trattasi di immobile non avente le caratteristiche né di area edificabile né di terreno agricolo (e come tale, quindi, escluso dall'Ici).

Gli stessi criteri vanno seguiti nel caso in cui il Comune concede, sulle aree di cui è proprietario, a terzi (normalmente, cooperative edilizie) il diritto di realizzare la costruzione di case di tipo economico e popolare, in quanto nella fattispecie viene a configurarsi la costituzione di un diritto di superficie il quale normalmente ha la durata di 60 oppure 99 anni.

Pertanto, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, il soggetto passivo ICI sul valore del fabbricato è la cooperativa, che ne è proprietaria.

Nella fase antecedente (che va dalla data della concessione fino al momento della ultimazione dei lavori di costruzione) il Comune, che dovrebbe essere soggetto all'ICI sul valore dell'area concessa in quanto proprietario della stessa, normalmente non lo è stante che nella generalità dei casi si tratta di aree ubicate interamente o prevalentemente sul territorio del Comune concedente, per cui non avendo il Comune pagato l'imposta non può, ovviamente, rivalersi sulla cooperativa (si ricorda che, ai sensi del comma 1 dell' art. 4 del Decreto Legislativo n.504/1992, l'ICI non si applica per gli immobili di cui il Comune è proprietario quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio).

Terreni agricoli (casi di esenzione)

Nell'elenco allegato alla circolare del Ministero delle Finanze n.9 del 14/6/93, predisposto sulla base dei dati forniti dal Ministero dell'agricoltura e delle foreste, sono indicati i comuni, suddivisi per provincia di appartenenza, sul cui territorio i terreni agricoli sono esenti dall'imposta comunale sugli immobili ai sensi dell'art. 7, lettera h), del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

Se accanto all'indicazione del comune non è riportata alcuna annotazione, significa che l'esenzione opera sull'intero territorio comunale.

Se, invece, è riportata l'annotazione parzialmente delimitato, sintetizzata con la sigla «PD», significa che l'esenzione opera limitatamente ad una parte del territorio comunale; all'uopo, per l'esatta individuazione delle zone agevolate occorre rivolgersi agli uffici locali competenti.

Per i comuni compresi nei territori delle provincie autonome di Trento e Bolzano e della regione Friuli-Venezia Giulia sono fatte salve eventuali leggi di dette province o regione che delimitino le zone agricole svantaggiate in modo diverso da quello risultante dall'elenco allegato alla circolare citata.

All'elenco non sono interessati i terreni che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile (v. la voce "Area fabbricabile, fabbricato, terreno agricolo") in quanto tali terreni, indipendentemente dal loro utilizzo e dalle modalità dell'utilizzo medesimo, devono essere tassati non come terreni agricoli bensì come aree edificabili. L'unica eccezione è data dai terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale i quali siano dagli stessi proprietari condotti e sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Questi terreni, non potendo essere considerati aree fabbricabili per definizione legislativa, conservano comunque, sussistendo le predette condizioni, il carattere di terreno agricolo e, quindi, per essi può operare l'esenzione originata dalla loro ubicazione in Comuni compresi nell'elenco allegato.

Non sono, altresì, interessati all'elenco i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, sui quali non vengano esercitate le attività agricole intese nel senso civilistico (art. 2135 del Codice Civile) di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle connesse operazioni di trasformazione o alienazione dei prodotti agricoli rientranti nell'esercizio normale dell'agricoltura: appartengono a questo primo gruppo i terreni normalmente inutilizzati (cosiddetti terreni «incolti») e quelli, non pertinenziali di fabbricati, utilizzati per attività diverse da quelle agricole (ad esempio: attività industriali che non diano luogo però ad utilizzazioni edificatorie perché in tal caso il terreno sul quale si sta realizzando la costruzione sarebbe comunque considerato area fabbricabile).

Non sono egualmente interessati all'elenco i terreni, sempre diversi dalle aree fabbricabili, sui quali le attività agricole sono esercitate in forma non imprenditoriale: appartengono a questo secondo gruppo i piccoli appezzamenti (cosiddetti "orticelli") coltivati occasionalmente senza struttura organizzativa.

I terreni del primo e del secondo gruppo, non avendo il carattere di area fabbricabile né quello di terreno agricolo secondo la definizione di legge restano oggettivamente esclusi dal campo di applicazione dell'Ici.

Terreni incolti

Se non sono aree fabbricabili, sono esclusi dal campo di applicazione dell'Ici: vedi voce "Terreni agricoli".

Valore degli immobili agli effetti dell'Ici

1.Fabbricati

Per i fabbricati (intendendosi per tali le singole unità immobiliari iscritte o che devono essere iscritte nel catasto edilizio urbano e quindi anche, distintamente, l'abitazione, la cantina, il garage, cui sia stata attribuita o, in caso di non ancora avvenuta iscrizione in catasto, sia attribuibile un'autonoma rendita catastale) il valore è costituito dall'intera rendita catastale moltiplicata:

- per 100, se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali A (abitazioni) B (collegi, convitti, ecc.) e C (magazzini, depositi, laboratori, stabilimenti balneari, ecc.), con esclusione delle categorie A/10 e C/1;
- per 50, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, banche, ecc.) e nella categoria A/10 (uffici e studi privati);
- per 34, se si tratta di fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi e botteghe).

Se il fabbricato è sfornito di rendita oppure se la rendita a suo tempo attribuita non è più adeguata in quanto sono intervenute variazioni strutturali o di destinazione permanenti, anche se dovute ad accorpamenti di più unità immobiliari, il contribuente dovrà far riferimento alla categoria ed alla rendita attribuite a fabbricati similari.

Le rendite da assumere per l'anno 1995 sono quelle determinate a seguito della revisione generale disposta con il decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990, eccezion fatta per i comuni che hanno avuto modifiche degli estimi e di cui si dirà qui di seguito.

ATTENZIONE

In alcuni comuni (all'incirca 1.400) sono variate, generalmente in diminuzione, le tariffe d'estimo e, conseguentemente, le rendite. Le variazioni possono aver riguardato tutte le zone censuarie del comune e tutte le categorie e classi catastali oppure soltanto talune zone o categorie o classi.

Per i fabbricati che hanno avuto siffatta variazione di rendita, il valore, anche agli effetti dell'ICI dovuta per l'anno 1995, deve essere determinato sulla base della rendita variata.

Ovviamente, per i fabbricati ubicati in comuni diversi da quelli interessati alle predette variazioni, nonché per i fabbricati ubicati nei comuni che hanno avuto le variazioni ma siti in zone censuarie oppure appartenenti a categorie o classi che non hanno avuto modifiche, la rendita da assumere per la determinazione del valore rimane quella derivante dalla menzionata revisione generale disposta con il decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990.

I comuni che hanno avuto le variazioni delle tariffe d'estimo, con la individuazione delle zone censuarie e delle categorie e classi interessate, nonché con la determinazione dei nuovi estimi, sono indicati nel decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568 e successive modificazioni. Per agevolare il contribuente il Ministero delle finanze ha pubblicato un "FAI DA TE" intitolato "Le variazioni delle tariffe d'estimo - Guida al calcolo delle nuove rendite dei fabbricati" consultabile presso le Direzioni regionali delle entrate, gli uffici tecnici erariali e gli uffici tributari dei comuni.

Nota

Le operazioni di moltiplicazione illustrate sopra vanno effettuate sulla rendita catastale e non sul reddito, per cui non hanno alcuna rilevanza nè gli aumenti o riduzioni di rendita previsti agli effetti dell'applicazione dell'imposizione sul reddito, nè il reddito effettivo. Così, ad esempio, se la rendita catastale di una abitazione è di 2.000.000, il valore sarà sempre di 200.000.000, sia che si tratti di dimora abituale del contribuente, sia che si tratti di unità immobiliare tenuta a disposizione, sia che si tratti di abitazione sfitta, sia che si tratti di abitazione locata (si ricorda che i fabbricati sono soggetti ad ICI indipendentemente dalla loro destinazione ed indipendentemente dal fatto che siano utilizzati o meno).

1.1 Fabbricati di interesse storico o artistico

Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'articolo 3 della legge 1º giugno 1939, n.1089, e successive modificazioni, si assume la rendita determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato.

Tale rendita, per poter quantificare il valore, va moltiplicata per 100, anche se il fabbricato catastalmente è classificato nella categoria A/10 o C/1 oppure nel gruppo D. Ciò, in quanto, con il sistema suddetto di determinazione della rendita, il fabbricato è stato assimilato ad una abitazione.

1.2 Fabbricati delle imprese

Fanno eccezione agli illustrati criteri di determinazione del valore sulla base della rendita catastale, sia essa effettiva che presunta, i fabbricati interamente posseduti da impresa e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale oppure ai quali sia stata attribuita la rendita nel corso dell'anno 1995. Per tali fabbricati il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di determinati coefficienti. Si ricorda che il criterio di determinazione del valore sulla base dei costi contabilizzati si applica anche nel caso in cui il fabbricato posseduto dall'impresa, classificabile nel gruppo D e sfornito di rendita, sia di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e succ. modificazioni.

2. Aree fabbricabili

Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

3.Terreni agricoli

Per i terreni agricoli il valore è costituito dal reddito dominicale moltiplicato per 75. Il reddito dominicale da assumere per l'anno 1995 è quello derivante dall'applicazione delle tariffe d'estimo approvate con D.M. 7 febbraio 1984 e che hanno avuto effetto a decorrere dal primo gennaio 1988.