

ISTRUZIONI GENERALI PER CALCOLO E PAGAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Soggetto passivo

E' obbligato al pagamento dell'ICI il **proprietario** o il **titolare di diritto reale** di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa. Per gli immobili condotti in leasing, il soggetto passivo è il locatario utilizzatore. A decorrere dall'anno 2001, in caso di concessione su aree demaniali, il soggetto passivo d'imposta risulta essere il concessionario.

Calcolo dell'imposta

Per stabilire quanto si deve pagare è necessario prima determinare la base imponibile. La base imponibile è data dal valore dell'immobile che si determina nei modi seguenti:

* per i fabbricati iscritti in catasto, si deve moltiplicare la rendita risultante a catasto al 1° gennaio dell'anno in corso (aumentata del 5%), per il coefficiente moltiplicatore previsto:

- 100 per le categorie A e C (escluse A/10 e C1);
- 50 per le categorie A/10 e D;
- 34 per la categoria C/1;
- 140 per la categoria B

* per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, con riguardo anche ai prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche similari;

* per i terreni agricoli, viene stabilita dal reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno in corso, aumentato del 25% e moltiplicato per 75.

L'imposta si calcola moltiplicando la base imponibile, come sopra determinata, per l'aliquota prevista per le diverse fattispecie.

Calcolo delle rate

I soggetti passivi possono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate: la prima rata entro il 16 giugno, per il periodo di possesso del primo semestre, pari al 50% dell'imposta dovuta; la seconda rata dal 1 al 16 di dicembre, pari al saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno.

Si fa presente che l'imposta in acconto può essere calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni fissate dal Comune per l'anno in corso, come previsto dal regolamento del Comune di Genova in materia di Imposta Comunale sugli immobili, oltre che utilizzando le aliquote e le detrazioni dell'anno precedente, come previsto dall'art. 10, comma 2, del D.Lgs. 504/92.

L'imposta può essere in ogni caso versata in unica soluzione, entro il termine di scadenza della prima rata.

Riportiamo di seguito un esempio di calcolo ICI per due immobili situati nel Comune di Genova. Il primo immobile è di categoria catastale A/1 ed è adibito ad abitazione principale, il secondo immobile è locato con contratto ordinario.

1) L'immobile adibito ad abitazione principale presenta le seguenti caratteristiche:

- rendita catastale di Euro 1.000, categoria catastale A/1
- posseduto come abitazione di residenza al 100% per 12 mesi dallo stesso soggetto passivo
- aliquota applicata del 6 per mille, detrazione comunale di 104 Euro
-

Calcolo dell'imponibile:

Rendita catastale x 100 + (5 per cento della rendita catastale x100) = valore imponibile
Euro 1.000 x 105 = Euro 105.000

Calcolo imposta dovuta

Valore imponibile x 6 : 1000 - detrazione comunale = imposta annua dovuta
Euro 630,00 – Euro 104,00 = Euro 526,00
Imposta per rata Euro 263,00

2) L'immobile locato con contratto ordinario presenta le seguenti caratteristiche:

- rendita catastale di Euro 700, categoria catastale A/3
- posseduto al 100% per 12 mesi dallo stesso soggetto passivo
- aliquota applicata del 7 per mille

Calcolo dell'imponibile:

Rendita catastale x 100 + (5 per cento della rendita catastale x100) = valore imponibile
Euro 700 x 105 = Euro 73.500

Calcolo imposta dovuta

Valore imponibile x 7 : 1000 = imposta annua dovuta = Euro 514,50
Importo della rata Euro 257,25

3) Imposta dovuta totale per i due immobili

Euro 515,00 + Euro 526,00 = 1041,00

4) Imposta dovuta per rata per i due immobili

Euro 263,00 + Euro 257,00 = Euro 520,00

N.B Solo nel caso di possesso protratto per l'intero anno nella stessa condizione (unica aliquota) la prima rata e la seconda rata sono identiche.

Si chiarisce, inoltre, che nel caso in cui il possesso non si sia protratto per l'intero primo semestre l'imposta dovuta deve essere comunque rapportata ai mesi di effettivo possesso dell'immobile nell'anno.

Quindi nel caso di vendita dell'immobile in data 10 marzo l'imposta, che deve essere versata in acconto, deve corrispondere ai due mesi di possesso, mentre nel caso di acquisto in pari data, l'acconto deve corrispondere ai quattro mesi di possesso del primo semestre.

Riduzione della base imponibile

In alcuni casi è prevista una riduzione della base imponibile del 50%. Al fine di poter beneficiare di tale riduzione il fabbricato deve essere dichiarato inagibile o inabitabile dall'Ufficio competente, sulla base di precisi requisiti previsti dalla legge, o dal regolamento deliberato dal singolo comune. La riduzione è ammessa sempre che il fabbricato non sia utilizzato e limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni di inabitabilità o inagibilità.

I contribuenti devono presentare la comunicazione di variazione, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

Suddivisione dell'imposta tra più proprietari o per periodi di possesso

Poiché il Comune può fissare più aliquote, potrebbe verificarsi il caso di applicazione di aliquote differenziate allo stesso immobile, sia per la presenza di comproprietari con requisiti diversi, sia per la variazione nell'anno di requisiti richiesti per le aliquote agevolate.

Per suddividere l'imposta in base alla quota di possesso, ciascun proprietario deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero immobile, applicando l'aliquota prevista per il suo caso, e successivamente calcolare l'importo dovuto in rapporto alla quota posseduta.

Per suddividere invece l'imposta in base al periodo di possesso, il proprietario deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero anno, applicando l'aliquota prevista nel caso, e poi dividere il risultato per dodici e moltiplicarlo per il numero dei mesi di possesso dell'immobile.

Detrazione comunale per l'abitazione principale

E' prevista una detrazione per l'immobile (categoria catastale A/1, A/8 o A/9) direttamente adibito ad abitazione principale dal soggetto passivo e dai suoi familiari.

Nel caso in cui più proprietari abitino nella stessa casa, la detrazione deve essere divisa in ragione dei proprietari residenti e rapportata al periodo di residenza degli stessi. A tal fine il mese si computa per intero se le condizioni per usufruire sia dell'aliquota agevolata sia della detrazione si sono protratte per almeno 15 giorni.

In caso di acquisto o vendita dell'abitazione in corso d'anno l'applicazione delle agevolazioni è in ogni caso rapportata ai mesi di possesso in cui risulta la residenza del soggetto passivo.

Il Comune di Genova ha stabilito tale detrazione in Euro 104,00.

Si riportano di seguito alcuni esempi di calcolo:

- nel caso di moglie e marito, conviventi, proprietari ognuno al 50 per cento, il calcolo è Euro 104,00 diviso 2, quindi Euro 52 di detrazione per ciascuno dei coniugi;
- nel caso di due fratelli, proprietari al 50 per cento, di cui uno solo di essi abiti nell'unità immobiliare, solo quest'ultimo ha diritto alla detrazione per Euro 104,00;
- nel caso di tre proprietari dell'abitazione, rispettivamente del 20, 30 e 50 per cento, due dei quali abitino l'unità immobiliare, solo questi due hanno diritto alla detrazione, per Euro 52 ciascuno.
- nel caso di due fratelli A e B proprietari di unità immobiliare in cui risiede il figlio di A, solo A può concedere l'immobile in uso gratuito ai fini ICI per usufruire delle relative agevolazioni; in questo caso essendo comunque due i proprietari, A avrà diritto solo ad Euro 52 di detrazione.

Maggiore detrazione comunale per l'abitazione principale

I Comuni hanno la possibilità di deliberare maggiori detrazioni per l'abitazione principale a favore di soggetti passivi in situazioni specifiche. Tale detrazione è stata stabilita per il Comune di Genova in Euro 310,00 e può essere applicata solo a seguito di presentazione di apposita autocertificazione all'Ufficio ICI entro il termine per il versamento dell'acconto, nel caso sussistano le condizioni soggettive riportate nell'allegato prospetto delle aliquote e delle detrazioni. Anche tale detrazione deve essere divisa in ragione dei proprietari dimoranti e in rapporto al periodo di possesso.

Versamenti

Si effettuano, utilizzando i bollettini di c/c postale compilati in ogni loro parte, presso gli sportelli dell'Agente della Riscossione territorialmente competente, negli uffici postali o negli sportelli delle Banche convenzionate con l'Agente, oppure tramite modello F24, senza costi aggiuntivi, presso gli sportelli dell'Agente della riscossione, gli uffici postali e gli sportelli bancari.

In sede di compilazione del modello F24 occorre evidenziare i seguenti codici:

- il codice identificativo del comune di Genova è D969,
- il codice per l'abitazione principale è 3901,
- il codice per i terreni agricoli è 3902,
- il codice per le aree fabbricabili è 3903,
- il codice per altri fabbricati è 3904,

I codici tributi relativi all'abitazione principale, ai terreni agricoli, alle aree fabbricabili e agli altri fabbricati sono da indicare nella colonna "importi a debito versati".

Si precisa inoltre che:- lo spazio "Immob. variati" deve essere barrato solo qualora siano intervenute delle variazioni per uno o più immobili che richiedano la presentazione della dichiarazione di variazione.

- lo spazio "Acc." deve essere barrato se il pagamento si riferisce all'acconto.

- lo spazio "Saldo" deve essere barrato se il pagamento si riferisce al saldo.

Se il pagamento è effettuato in unica soluzione per acconto e saldo, barrare entrambe le caselle.

- nello spazio "Numero immobili" deve essere indicato il numero degli immobili (massimo 3 cifre),

- nello spazio "Anno di riferimento" deve essere indicato l'anno d'imposta cui si riferisce il pagamento,

- nello spazio "Importi a debito versati" deve essere indicato l'importo a debito dovuto.

Nel caso di abitazione principale, deve essere indicata l'imposta al netto della detrazione comunale per l'abitazione principale (da esporre nell'apposita casella in basso a sinistra) ed al lordo di quella statale. Gli importi a debito relativi a ciascun codice tributo (abitazione principale, terreni agricoli, aree fabbricabili, altri fabbricati) concorrono nella somma da riportare nella riga "Totale G".