

L'ICI è l'Imposta Comunale sugli Immobili.

E' introdotta con il D. Lgs. 504/92. Riguarda i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli ubicati in Italia.

I fabbricati sono le unità immobiliari iscritte al catasto fabbricati.

Per aree fabbricabili si intendono quelle su cui gli strumenti urbanistici prevedono possibilità di edificazione.

Chi riguarda

I soggetti passivi tenuti a pagare l'ICI sono i proprietari degli immobili, i titolari di diritti reali di uso, usufrutto, abitazione, enfiteusi, superficie.

L'imposta è dovuta ai Comuni dove gli immobili sono ubicati.

In caso di comproprietà degli immobili, ciascun contitolare è obbligato ad effettuare distintamente il versamento dell' I.C.I., limitatamente alla sua quota parte.

Nei condomini per le parti comuni e le unità di proprietà condominiale con rendita catastale attribuita, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto dei condomini, mentre il versamento può essere effettuato dall'amministratore ovvero dai singoli condomini, pro quota.

Come si calcola l'ICI

Il calcolo dell'imposta si basa sul valore degli immobili al 1° gennaio dell'anno di calcolo dell'imposta e si determina:

- per i fabbricati si considerano le rendite risultanti in catasto e si moltiplica per i coefficienti in quel momento vigenti;
- per le aree fabbricabili si considera il valore commerciale che in molti casi i Comuni provvedono ad individuare con apposite delibere;
- per i terreni agricoli si considera il reddito dominicale e si applicano i coefficienti al momento vigenti.

Aliquote comunali

Ciascun Comune delibera le aliquote da calcolare sul valore catastale dell'immobile, tale aliquota non eccede, in genere, il 7 per mille, ma alcuni Comuni ad alta intensità abitativa possono avere deliberato un'aliquota al 9 per mille per immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

L'imposta sarà uguale al valore degli immobili calcolati come già indicato sopra, per l'aliquota deliberata dal Comune.

Agevolazioni

L'ICI è agevolata per:

- per i fabbricati inagibili con perizia dell'ufficio tecnico comunale, la riduzione è del 50%;
- per le abitazioni principali;
- per i terreni agricoli condotti direttamente da coltivatori diretti.

I Comuni hanno la facoltà di aumentare la detrazione per l'abitazione principale, di deliberare aliquote inferiori al 4 per mille per i proprietari che recuperano immobili inagibili.

Detrazioni

Per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale del contribuente si detraggono, fino alla concorrenza dell'ICI dovuta, **€103,29**, rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione come abitazione principale.

Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in parti uguali indipendentemente dalla percentuale di possesso.

Ulteriore detrazione

La legge Finanziaria 2008 ha previsto che dall'anno d'imposta 2008, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale del contribuente, si fruirà di un'ulteriore detrazione, **fino ad un massimo di €200,00** per tutte le abitazioni con categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/10. L'ulteriore detrazione, **pari a a 1,33 per mille** del valore catastale dell'immobile, si aggiunge alla detrazione per abitazione principale già vigente (pari a €103,29)

La dichiarazione ICI

Deve essere presentata ogniqualvolta si verifichi una variazione riguardo alla consistenza del patrimonio immobiliare o alle riduzioni e detrazioni spettanti.

Sono pertanto questi i principali motivi che determinano l'obbligo di dichiarazione:

- acquisto o vendita dell'immobile per contratto tra vivi o per decesso del proprietario;
- variazione del valore dell'immobile;
- perdita o acquisto del diritto di esenzione o esclusione dall'ICI;
- cambio di destinazione d'uso dell'immobile (terreno agricolo che diventa fabbricabile).

La denuncia deve essere presentata al Comune nel quale è ubicato l'immobile oggetto della variazione, entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi (31 luglio).

La dichiarazione può essere eseguita materialmente da un Caaf.

Come si paga

L'ICI si paga in due rate, una di acconto entro il 16 giugno ed una a saldo entro il 16 dicembre, tramite apposito bollettino, versando l'importo sul c/c n.304923 intestato a SERIT SICILIA SPA ICI-AGENTE DELLA RISCOSSIONE oppure utilizzando il modulo F24 – Codice Comune **I533**. Se un proprietario ha immobili ubicati in più Comuni, deve compilare tante dichiarazioni ICI e tanti bollettini (o tanti righi del modello F24) per quanti sono i Comuni.

In ciascuna dichiarazione ICI si devono indicare i soli immobili situati nel territorio del Comune al quale la dichiarazione viene inviata o per il quale si pagano i bollettini.

ESEMPIO per calcolare l' ICI 2008
(abitazione principale)
Con le aliquote in vigore nel comune di Sciacca

Riportiamo un esempio (ipotizzando una rendita catastale di 764,36 euro) per calcolare l'ICI relativa ad un immobile adibito ad ABITAZIONE PRINCIPALE tenendo conto sia della detrazione comunale sia della detrazione introdotta dalla legge Finanziaria calcolata sulla base dell'aliquota ICI per l'anno 2007 del Comune di Sciacca (che corrisponde al 4x1000), supponendo che questa sia rimasta invariata anche nell'anno in corso, visto che non esistono aggiornamenti in proposito riportati sul sito istituzionale (www.comune.sciacca.ag.it)

Rendita catastale Euro 764,36	Rendita maggiorata del 5% = Euro 802,58	Valore catastale (Euro 802,58 x 100) Euro 80.258,00
Aliquota ICI prima casa Sciacca, 4 per mille 80.258,00 x 4 : 1000 = Euro 321,03	Totale ICI dovuta: Euro 321,03 (A)	Detrazione comunale Euro 103,29
APPLICAZIONE DETRAZIONE FINANZIARIA 2008 Rendita catastale 764,36 x 100= 76.436	Detrazione pari all'1,33 per mille 76.436 x 1,33: 1000= Euro 101,66	Totale detrazioni da applicare alla prima casa. Euro 103,29+ <u>Euro 101,66=</u> Euro 204,95 (B)
Totale imposta dovuta anno 2008		Euro 321,03 - (A)
Totale detrazioni		<u>Euro 204,95 = (B)</u>
IMPOSTA DA PAGARE 2008		Euro 116,08
<p>Nell'esempio riportato il contribuente, grazie alla ulteriore detrazione introdotta dalla Finanziaria, beneficerà di un risparmio di Euro 101,66 rispetto al 2007 . Seguendo la tabella passo-passo è possibile ricavare il proprio conteggio ICI per l' abitazione principale.</p>		