INDICE

2005

[Risoluzione Dipartimento Politiche Fiscali 7 aprile 2005, n. 1/DPF](#) - ICI - Immobili trasferiti alla Società per la cartolarizzazione dei beni immobili pubblici (S.C.I.P. S.r.l.) ed ai fondi comuni di investimento immobiliare - Quesito

2004

[Risoluzione Dipartimento Politiche Fiscali 3 marzo 2004, n. 1/DPF](#) - ICI - Immobili destinati alle attività di oratorio - Esenzione - Legge 1 agosto 2003, n. 206 - Quesito

[Circolare Dipartimento Politiche Fiscali 7 giugno 2004, n. 2/DPF](#) - Chiarimenti in ordine al pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Art. 10 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 ed art. 2, comma 41, della legge 24 dicembre 2003, n. 350

2003

[Risoluzione Ministero dell'economia e delle finanze 6 marzo 2003, n. 1/DPF](#) - ICI - Riconoscimento della soggettività passiva ai concessionari di aree demaniali

[Circolare Ministero dell'economia e delle finanze 16 aprile 2003, n. 3/DPF](#) - ICI - Nuove modalità di pubblicazione delle deliberazioni di approvazione delle aliquote

[Risoluzione Ministero dell'economia e delle finanze 3 giugno 2003, n. 4/DPF](#) - ICI - Modello di dichiarazione per l'anno 2002

[Risoluzione Ministero dell'economia e delle finanze 17 settembre 2003, n. 5/DPF](#) - ICI - Terreni agricoli in zone svantaggiate - Deliberazione del CIPE n. 13 del 1 febbraio 2001

2002

[Risoluzione Ministero dell'economia e delle finanze 7 maggio 2002, n. 6/DPF](#) - ICI - Abitazione principale costituita da due unità

[Circolare Ministero dell'economia e delle finanze 30 maggio 2002, n. 4/DPF](#) - Chiarimenti in ordine al pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) - Art. 10 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504

[Risoluzione Agenzia delle entrate 29 agosto 2002, n. 287/E](#) - Interpretazione delle norme che disciplinano l'Imposta Comunale sugli Immobili

[Circolare Ministero dell'economia e delle finanze 19 settembre 2002, n. 7/DPF](#) - Modificazioni delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria stabilite con decreto ministeriale 6/6/02, n. 159

2001

[Risoluzione Ministero delle finanze 19 febbraio 2001, n. 1/FL](#) - ICI - Determinazione delle aliquote - Ammissibilità del potere di deliberare aliquote inferiori al 4 per mille. Quesito

[Circolare Ministero delle finanze 7 marzo 2001, n. 3/FL](#) - Legge 23 dicembre 2000, n. 388 (legge finanziaria per l'anno 2001). Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI)

[Circolare Ministero delle finanze 13 marzo 2001, n. 4/FL](#) - ICI - Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili introdotte dalla legge 21 novembre 2000, n. 342

2000

[Circolare Ministero delle finanze 11 febbraio 2000, n. 23/E](#) - Legge 23 dicembre 1999, n. 488 (legge finanziaria 2000) - Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI)

[Circolare Ministero delle finanze 20 marzo 2000, n. 50/E](#) - ICI - Imposte di registro, sulle successioni e donazioni ed Imposta Comunale sugli Immobili - Criteri di valutazione dei fabbricati rurali

[Circolare Ministero delle finanze 7 giugno 2000, n. 118/E](#) - ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 2000

1999

[Risoluzione Ministero delle finanze 1 marzo 1999, n. 35/E](#) - ICI - Fabbricati cui è attribuita la rendita

[Circolare Ministero delle finanze 29 aprile 1999, n. 96/E](#) - ICI - Modifiche regolamentari che stabiliscono il versamento dell'ICI dovuta annualmente in autotassazione

[Circolare Ministero delle finanze 18 maggio 1999, n. 109/E](#) - ICI - Locazione finanziaria - Assunzione della soggettività passiva da parte del locatario - Momento

[Circolare Ministero delle finanze 25 maggio 1999, n. 114/E](#) - ICI - Applicabilità dell'aliquota ridotta, prevista per l'abitazione principale dei residenti, anche alle relative pertinenze

[Circolare Ministero delle finanze 27 maggio 1999, n. 120/E](#) - ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1999

[Risoluzione Ministero delle finanze 25 agosto 1999, n. 139/E](#) - ICI - Coltivatori diretti - Nozione - Efficacia retroattiva

[Circolare Ministero delle finanze 26 agosto 1999, n. 179/E](#) - ICI relativa all'anno 1993 - Minori estimi in circa 1.400 comuni - Loro inefficacia sull'anno di imposta 1993 - Istanze di rimborso presentate dai contribuenti - Rigetto

[Circolare Ministero delle finanze 14 settembre 1999, n. 185/E](#) - ICI relativa all'anno 1993 ed anni successivi

[Circolare Ministero delle finanze 29 dicembre 1999, n. 247/E](#) - Legge finanziaria 2000 e altri recenti provvedimenti normativi di natura tributaria. Primi chiarimenti

1998

[Circolare Ministero delle finanze 13 febbraio 1998, n. 49/E](#) - ICI - Deliberazioni in materia di aliquote - Pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale - Art. 58, comma 4, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446

[Risoluzione Ministero delle finanze 8 aprile 1998, n. 25/E](#) - Accertamento con adesione - Potere regolamentare dei comuni e province - Articolo 50 della legge 27.12.1997, n. 449 e articolo 52 del decreto legislativo 15.12.1997, n. 446 - Collegamenti

[Risoluzione Ministero delle finanze 9 aprile 1998, n. 27/E](#) - ICI - Fabbricati di impresa, classificabili nel gruppo D, sforniti di rendita - Passaggio dal valore contabile a quello catastale - Effetti

[Circolare Ministero delle finanze 17 aprile 1998, n. 101/E](#) - Enti locali - Potere regolamentare dei comuni

[Circolare Ministero delle finanze 28 maggio 1998, n. 136/E](#) - ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1998

[Risoluzione Ministero delle finanze 30 luglio 1998, n. 95/E](#) - ICI - Pagamenti eseguiti da un contitolare anche per conto degli altri

[Circolare Ministero delle finanze 31 dicembre 1998, n. 296/E](#) - ICI - Potere regolamentare del comune - Decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997

1997

[Circolare Ministero delle finanze 4 aprile 1997, n. 96/E](#) - ICI - Aliquote ridotte per abitazioni principali di soggetti residenti e per alloggi locati con contratto registrato - Art. 4 DL 8.8.96, n. 437 (L. di conv. n. 656 del 24.10.96) - Assimilazione ad abitazione principale degli alloggi concessi in comodato

[Risoluzione Ministero delle finanze 7 maggio 1997, n. 105/E](#) - ICI - Iacp (ora Agenzia territoriale per la casa della provincia di Novara) - Soggettività passiva

[Circolare Ministero delle finanze 26 maggio 1997, n. 144/E, prot. 2/1056/C](#) - ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1997

[Risoluzione Ministero delle finanze 7 ottobre 1997, n. 201/E](#) - ICI - Esenzione ex art. 7, comma 1, lettere a) e i) del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504 - Fabbricati di proprietà della Provincia forniti al Provveditorato agli studi

[Risoluzione Ministero delle finanze 17 ottobre 1997, n. 209/E](#) - ICI - Aree fabbricabili - Strumenti urbanistici generali o attuativi

[Risoluzione Ministero delle finanze 27 novembre 1997, n. 226/E, prot. 2/689/E](#) - ICI - Variazioni rendite catastali - Efficacia

[Circolare Ministero delle finanze 22 dicembre 1997, n. 322/E](#) - Decreto legislativo di attuazione delle deleghe previste dall'art. 3, commi da 143 a 149 e 151 della legge 23/12/96, n. 662, recante, tra l'altro, il riordino della disciplina dei tributi locali - articoli 52 e 59, nonché 56, 62 e 63

1996

[Risoluzione Ministero delle finanze 12 gennaio 1996, n. 12/E, prot. 2/42](#) - ICI - Differimento dei termini per deliberare l'aliquota - Conseguenze sul termine per deliberare la maggiore detrazione per le abitazioni principali.

[Risoluzione Ministero delle finanze 9 aprile 1996, n. 53/E, prot. 2/1546](#) - ICI - Fabbricato sito sul territorio di più comuni

[Circolare Ministero delle finanze 25/5/1996, n. 138/E, prot. 2/1224](#) - ICI - Istruzione per il versamento dell'imposta dovuta per il 1996

[Risoluzione Ministero delle finanze 20 giugno 1996, n. 103/E, prot. 2/1235](#) - ICI - Terreni agricoli - Base imponibile - Rivalutazione ex art. 31 della L. 23/12/94, n. 724 - Irrilevanza

[Risoluzione Ministero delle finanze 10 settembre 1996, n. 219/E, prot. 4/5825](#) - ICI - Esclusione ex art. 7, comma 1, lettera i) d.lgs. 30/12/92, n. 504 - ICIAP - Esclusione ex art. 1, comma 10, lettera c) DL 02/03/89, n. 66, convertito nella legge 24/04/89, n. 144 e successive modificazioni ed integrazioni

[Circolare Ministero delle finanze 29 ottobre 1996, n. 262](#) - Legge 24 marzo 1993, n. 75 e successive modificazioni - Quesiti

[Risoluzione Ministero delle finanze 11 novembre 1996, n. 247/E, prot. 2/1689](#) - ICI 1994 - Fabbricati utilizzati dall'ente per le nuove tecnologie per l'energia e l'ambiente (Enea) - Esenzione da art. 7, lett. i), d.lgs. 30.12.1992, n. 504 - Istanza di rimborso

1995

[Risoluzione Ministero delle finanze 20 gennaio 1995, n. 21/E, prot. 2/1940](#) - ICI - Detrazione per l'abitazione principale

[Risoluzione Ministero delle finanze 10 febbraio 1995, n. 34/E, prot.2/1406](#) - ICI - Applicazione della detrazione per abitazione principale

[Circolare Ministero delle finanze 15 maggio 1995, n. 139/E, prot. 2/952](#) - ICI - Abitazioni principali dei residenti - Aliquote per l'anno 1995 - Condizioni e termini per le delibere comunali

[Circolare Ministero delle finanze 24 maggio 1995, n. 151/E, prot. 2/970](#) - ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1995

[Risoluzione Ministero delle finanze 13 giugno 1995, n. 168/E, prot. 2/1067](#) - ICI - Detrazione per l'abitazione principale di soggetti stranieri residenti all'estero

[Circolare Ministero delle finanze 14 giugno 1995, n. 172/E, prot. 2/698](#) - ICI - Diritti di superficie - Alloggi realizzati dalle cooperative edilizie - Decisioni di talune commissioni tributarie di I° grado

[Circolare Ministero delle finanze 14 dicembre 1995, n. 318/E, prot. 2/1960](#) - ICI - Aliquota ridotta dell'imposta per l'abitazione dei residenti - Non applicabilità a box, cantine ecc

1994

[Risoluzione Ministero delle finanze 22 febbraio 1994, prot. 2/423](#) - ICI - Art. 15, comma 6 L. 24.12.93 n. 537 - Detrazioni per abitazione principale

[Risoluzione Ministero delle finanze 17 marzo 1994, prot. 257](#) - Accatastamento fabbricati rurali - Art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133

[Risoluzione Ministero delle finanze 30 marzo 1994, prot. 2/1216 - ICI](#) - Contratto di anticresi - Soggettività passiva

[Risoluzione Ministero delle finanze 2 maggio 1994, prot. 2/1032](#) - ICI - Immobili di proprietà dello stato - Soggettività passiva - Fattispecie

[Risoluzione Ministero delle finanze 18 maggio 1994, prot. 2/808](#) - ICI - Aliquota per l'anno 1994

[Circolare Ministero delle finanze 21 maggio 1994, n. 65/E, prot. 2/1083](#) - ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1994

[Risoluzione Ministero delle finanze 6 giugno 1994, prot. 2/138](#) - ICI - Fabbricati costruiti abusivamente - Imponibilità

[Risoluzione Ministero delle finanze 25 giugno 1994, prot. 2/1242](#) - ICI - Esenzione ai sensi dell'art. 7, lett. i) del D.L. 30.12.92, n. 504

[Circolare Ministero delle finanze 10 settembre 1994, n. 168/E](#) - ICI - Anno 1993 - Invio ai Comuni dei dati di cui al comma 2, art. 4 D.M. 21 dicembre 1993

[Risoluzione Ministero delle finanze 6 ottobre 1994, prot. 2/1331](#) - ICI - Art. 8 comma 2, d.lgs. n. 504/92 - Identità tra soggetto obbligato al pagamento e soggetto dimorante nell'unità immobiliare quale condizione per aver diritto alla detrazione

[Risoluzione Ministero delle finanze 6 ottobre 1994, prot. 2/1710](#) - ICI - Art. 3, comma 2 d.lgs. n. 504/92 - Immobili concessi in enfiteusi - Soggetto passivo - Concedente - Diritto di rivalsa

[Risoluzione Ministero delle finanze 25 novembre 1994, n. 7/E, prot. 2/1779](#) - ICI - Esenzioni ente non commerciale

1993

[Risoluzione Ministero delle finanze 3 febbraio 1993, prot. 1/46](#) - ICI - Delibera di determinazione della aliquota

[Risoluzione Ministero delle finanze 21 aprile 1993, prot.1/93](#) - ICI - Delibera di determinazione della aliquota

[Circolare Ministero delle finanze 9 giugno 1993, n. 4, prot. 2/154](#) - ICI - Diritto di superficie - Concessione a terzi, da parte del comune, del diritto di edificare case di tipo economico e popolare - Individuazione del soggetto passivo e della base imponibile

[Circolare Ministero dell'interno 21 giugno 1993, n. 3](#) - Art. 11, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 - Designazione del funzionario responsabile della gestione dell'imposta comunale sugli immobili

[Circolare Ministero delle finanze 26 giugno 1993, n. 11](#) - ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1993

[Circolare Ministero delle finanze 5/7/1993, n. 14, prot. 438](#) - ICI - Immobili posseduti dallo stato, dalle regioni, dalle province e dai comuni - Art. 7 del d.lgs. 30.12.92 n. 504

[Risoluzione Ministero delle finanze 5/11/1993, prot. 2/781](#) - ICI - Aliquota per l'anno 1994

[Risoluzione Ministero delle finanze 5 novembre 1993, prot. 2/869](#) - ICI - Art. 18, comma 2, del d.lgs. n. 504/92

[Risoluzione Ministero delle finanze 19 novembre 1993, prot. 2/723](#) - ICI - Art. 8 del d.lgs. n. 504/92 - Detrazione d'imposta

[Risoluzione Ministero delle finanze 19 novembre 1993, prot. 2/585](#) - ICI - Art. 7 del d.lgs. n. 504/92 - Richiesta di esenzione

[Circolare Ministero delle finanze 26 novembre 1993, n. 35, prot. 2/1013](#) - ICI - Alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello stato

[Risoluzione Ministero delle finanze 26 novembre 1993, prot. 2/936](#) - ICI - Variazione aliquota per l'anno 1993

[Risoluzione Ministero delle finanze 13 dicembre 1993, prot. 2/746](#) - ICI - Microripetitori - Trattamento fiscale

[Risoluzione Ministero delle finanze 15 dicembre 1993, prot. 2/315](#) - ICI - d.lgs. n. 504/92 - Art. 7

Risoluzione Dipartimento Politiche Fiscali 7 aprile 2005, n. 1/DPF

ICI - Imposta comunale sugli immobili (ICI) - Immobili trasferiti alla Società per la cartolarizzazione dei beni immobili pubblici (S.C.I.P. S.r.l.) ed ai fondi comuni di investimento immobiliare – Quesito.

Con la nota in riferimento si chiede di conoscere quale sia il trattamento ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) degli immobili che vengono trasferiti a codesta Società, costituita a norma dell'art. 2 del d.l. 25 settembre 2001, n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, nell'ambito della dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e di altri enti pubblici.

Al riguardo, occorre innanzitutto precisare che il citato art. 2 del d.l. n. 351 del 2001 prevede espressamente al comma 6 che "Soggetti passivi dell'imposta comunale sugli immobili sono i gestori individuati ai sensi del comma 1, lettera d), dell'articolo 3 per tutta la durata della gestione, nei limiti in cui l'imposta era dovuta prima del trasferimento di cui al comma 1 dell'articolo 3".

Dal tenore della norma è dato dunque argomentare che la Società per la cartolarizzazione dei beni immobili pubblici deve essere considerata come soggetto passivo dell'ICI, dal momento in cui, a seguito dell'attivazione della procedura in esame, viene immessa nel possesso dei beni immobili oggetto del trasferimento e provvede quindi a curarne la gestione.

Per quanto riguarda la determinazione del debito tributario occorre tener conto della lettera della legge che ne circoscrive l'ambito entro margini ben definiti, stabilendo che l'ICI deve essere assolta "nei limiti in cui l'imposta era dovuta prima del trasferimento di cui al comma 1 dell'articolo 3".

Dalle considerazioni esposte consegue che se antecedentemente al trasferimento gli immobili in questione godevano dell'esenzione dall'ICI in forza dell'art. 7, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, in quanto posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, o dai comuni, e destinati esclusivamente ai compiti istituzionali, gli stessi possono continuare ad usufruire di detta agevolazione per tutta la durata della gestione della società di cartolarizzazione, sempre che nel frattempo vengano rispettate tutte le condizioni poste dalla disposizione innanzi citata per il riconoscimento del beneficio fiscale.

Occorre inoltre aggiungere che l'art. 4 del citato d.l. n. 351 del 2001 prevede la costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, nei quali vengono conferiti o trasferiti beni immobili ad uso diverso da quello residenziale, di proprietà dello Stato, dell'Amministrazione autonoma dei Monopoli di Stato e di altri enti pubblici non territoriali.

Relativamente al regime tributario di detti fondi, si deve rilevare che il comma 2 dell'art. 4 del d.l. n. 351 del 2001, opera un rinvio alle disposizioni contenute negli articoli da 1 a 3 del provvedimento appena richiamato, stabilendone l'automatica applicazione, ove non sussistano situazioni di incompatibilità.

Nel caso di specie, tenuto anche conto della circostanza che i fondi di investimento immobiliare sono stati istituiti per assolvere alla stessa funzione che ha determinato la costituzione della Società per la cartolarizzazione dei beni immobili pubblici, non sembra che sussista alcun ostacolo ad estendere l'applicazione della disposizione prevista per l'ICI nel comma 6 dell'art. 2 del d.l. n. 351 del 2001.

Ne consegue che il soggetto passivo ai fini ICI deve essere individuato nella società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare e gli immobili trasferiti potranno godere dello stesso trattamento tributario a cui erano assoggettati prima del trasferimento effettuato ai sensi dell'art. 3, comma 1, del citato d.l. n. 351 del 2001. Naturalmente, anche in questo caso, potrà essere mantenuta l'eventuale esenzione dall'ICI solo ove gli immobili oggetto dell'esenzione permangano nell'uso pubblico ovvero nella destinazione urbanistica finalizzata all'erogazione dei servizi pubblici.

Risoluzione Dipartimento Politiche Fiscali 3 marzo 2004, n. 1/DPF

ICI - Immobili destinati alle attività di oratorio - Esenzione - Legge 1 agosto 2003, n. 206 - Quesito.

Con la nota in riferimento vengono chiesti chiarimenti in ordine all'esenzione dall'imposta comunale sugli immobili (ICI) degli immobili destinati ad attività di oratorio, alla luce di quanto stabilito dalla legge 1 agosto 2003, n. 206, recante "Disposizioni per il riconoscimento della funzione sociale svolta dagli oratori e dagli enti che svolgono attività similari e per la valorizzazione del loro ruolo". Infatti, l'art. 2, comma 1, di detta legge dispone che "sono

considerati a tutti gli effetti opere di urbanizzazione secondaria, quali pertinenze degli edifici di culto, gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari dagli enti di cui all'articolo 1, comma 1", e cioè degli enti ecclesiastici della Chiesa cattolica, nonché degli enti delle altre confessioni religiose con le quali lo Stato ha stipulato un'intesa ai sensi dell'art. 8, terzo comma, della Costituzione.

La problematica prospettata riguarda, in particolare, la decorrenza dell'esenzione dall'ICI degli oratori; si chiede cioè se tali immobili possono essere considerati esenti solo a decorrere dall'entrata in vigore della legge n. 206 del 2003 - vale a dire dal 21 agosto 2003 - o se invece l'esenzione in discorso doveva essere riconosciuta già sulla base delle disposizioni recate dall'art. 7, comma 1, lettere d) ed i), del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504. Infatti, l'art. 7, comma 1, lettera d), del d.lgs. n. 504 del 1992, stabilisce che sono esenti dall'ICI "i fabbricati destinati all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze".

In sostanza, tale norma, riconosce l'esenzione non solo ai fabbricati destinati all'esercizio del culto, ma anche alle pertinenze degli stessi, per la qualificazione delle quali occorre riferirsi all'art. 817 del codice civile, il quale dispone che sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa e che tale destinazione può essere effettuata da chi sia proprietario o sia titolare di un diritto reale sulla cosa principale.

Dello stesso avviso è stato anche il Consiglio di Stato, sez. III, che con il parere n. 1279 del 24 novembre 1998 ha sostenuto che per individuare una pertinenza è necessario sia un elemento oggettivo - consistente nel rapporto funzionale tra la cosa principale e quella accessoria - e sia un elemento soggettivo, costituito dalla volontà del titolare di destinare la cosa accessoria agli scopi descritti.

Sulla base di queste argomentazioni nella risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-01669 dell'11 marzo 2003, è stato espressamente specificato che le unità immobiliari adibite a case parrocchiali possano rientrare nel concetto di pertinenza e godere quindi dell'esenzione dall'ICI, solo ove il comune verifichi la sussistenza delle condizioni richieste dal codice civile innanzi indicate.

Al riguardo occorre inoltre sottolineare che un'analogha questione era stata sollevata sotto la vigenza del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, che con l'art. 7, comma 4, lettera b), in materia di imposta straordinaria sugli immobili (ISI), prevedeva la stessa esenzione poi riproposta in materia di ICI nell'art. 7, comma 1, lettera d), del d.lgs. n. 504 del 1992.

L'argomento è stato infatti oggetto della risoluzione n. 9/1178 del 12 dicembre 1992, nella quale, in relazione ad una specifica fattispecie, è stato evidenziato che "sono esenti dall'imposta i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione e le loro pertinenze, come ad esempio l'oratorio e l'abitazione del parroco".

Vi è poi da aggiungere che, in ogni caso, agli oratori potrebbe essere accordata l'esenzione anche sulla base della lettera i) dello stesso art. 7, comma 1, del d.lgs. n. 504 del 1992, il quale dispone che sono esenti dall'ICI gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali "destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222".

Queste ultime, invero, sono le attività di religione o di culto, vale a dire quelle attività "dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana". La norma in esame riconosce, quindi, l'esenzione dall'ICI indipendentemente dalla sussistenza del requisito di pertinenzialità cui si riferisce la lettera d) dello stesso art. 7, ritenendo invece sufficiente l'utilizzo dell'immobile per lo svolgimento delle attività ivi espressamente elencate da parte di enti non commerciali. Pertanto, alla luce delle disposizioni esaminate si può affermare che ancor prima dell'emanazione della legge n. 206 del 2003, gli oratori godevano del regime di esenzione dall'ICI, ove si verificavano le condizioni richieste dall'art. 7, comma 1, lettere d) ed i), del d.lgs. n. 504 del 1992.

In sostanza, la disposizione contenuta nel comma 1, dell'art. 2, della legge n. 206 del 2003, nulla ha innovato rispetto al regime fiscale di favore che poteva essere comunque riconosciuto agli oratori dalla normativa previgente in materia di ICI, sia pure nei limiti innanzi indicati, ma anzi ha sciolto ogni dubbio sulla loro natura pertinenziale, estendendola ex lege a tutti gli immobili destinati ad attività di oratorio o similari.

È il caso di sottolineare che, ai sensi del comma 2 dell'art. 1 in esame, dette attività sono quelle "finalizzate a favorire lo sviluppo, la realizzazione individuale e la socializzazione dei minori, degli adolescenti e dei giovani di qualsiasi nazionalità residenti nel territorio nazionale. Esse sono volte, in particolare, a promuovere la realizzazione di programmi, azioni e interventi, finalizzati alla diffusione dello sport e della solidarietà, alla promozione sociale e di iniziative culturali nel tempo libero e al contrasto dell'emarginazione sociale e della discriminazione razziale, del disagio e della devianza in ambito minorile".

Tale interpretazione è rafforzata anche dalla lettura dei lavori parlamentari, laddove viene specificato che il comma 1, dell'art. 2 della legge n. 206 del 2003, "qualificando in ogni caso gli oratori come pertinenze degli edifici di

culto, sembrerebbe estendere l'esenzione dal tributo a strutture che attualmente non ne beneficiano per l'assenza del predetto requisito di pertinenzialità”.

Ciò in coerenza con la ratio della legge che all'art.1, riconosce la funzione educativa e sociale svolta, nell'ambito della comunità locale, mediante le attività di oratorio o attività similari, non solo dalle parrocchie, dagli enti ecclesiastici della Chiesa cattolica, ma anche dagli enti delle altre confessioni religiose con le quali lo Stato ha stipulato un'intesa ai sensi dell'art. 8, terzo comma, della Costituzione.

Circolare Dipartimento Politiche Fiscali 7 giugno 2004, n. 2/DPF

Chiarimenti in ordine al pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Art. 10 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 ed art. 2, comma 41, della legge 24 dicembre 2003, n. 350.

La disciplina del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) è contenuta nell'art. 10, comma 2, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504. Relativamente ai soggetti tenuti al pagamento del tributo ed alle modalità di determinazione della base imponibile e dell'imposta dovuta si fa rinvio alle istruzioni fornite con la circolare n. 118/E del 7 giugno 2000 (disponibile, come tutti i documenti di prassi amministrativa di seguito citati, sul sito internet www.finanze.gov.it).

Le continue evoluzioni normative che si sono di recente verificate rendono però opportuni alcuni chiarimenti sia in ordine ai nuovi mezzi di pagamento e sia in relazione alle modalità con cui calcolare il tributo per gli immobili oggetto della regolarizzazione degli illeciti edilizi di cui all'art. 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e modificato dal d.l. 31 marzo 2004, n. 82, convertito dalla legge 28 maggio 2004, n. 141.

1. LE MODALITÀ DI CALCOLO DELL'ICI

L'art. 10, comma 2, del d.lgs. n. 504 del 1992, dispone che i soggetti passivi devono effettuare il pagamento dell'imposta dovuta per l'anno in corso al comune dove sono ubicati gli immobili in due rate. L'importo della prima rata dell'ICI è pari al 50% dell'imposta dovuta, ed è calcolato sulla base dell'aliquota e delle detrazioni deliberate dal comune per l'anno precedente e deve essere pagato entro il 30 giugno di ciascun anno. L'importo della seconda rata - che va pagato dal 1° al 20 dicembre - è pari al saldo dell'ICI dovuta per l'intero anno, calcolato sulla base delle aliquote e delle detrazioni deliberate dall'ente locale per l'anno in corso e deve essere, quindi, comprensivo dell'eventuale conguaglio sulla prima rata. Il contribuente ha comunque la facoltà di pagare l'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione, entro il 30 giugno. Naturalmente in questo caso occorre effettuare il calcolo dell'imposta applicando l'aliquota e le detrazioni in vigore nel comune nell'anno in corso e non quelle deliberate per l'anno precedente. Maggiori chiarimenti sul sistema di calcolo dell'ICI sono stati offerti nella circolare n. 3/FL del 7 marzo 2001, alla quale si fa rinvio.

I contribuenti possono prendere visione della misura delle aliquote e delle detrazioni stabilite dai comuni, oltre che presso i comuni stessi, anche sul sito internet www.finanze.gov.it qualora questi ultimi abbiano provveduto all'invio delle relative deliberazioni per l'inserimento sul citato sito, seguendo le istruzioni impartite con la circolare n. 3/DPF del 16 aprile 2003.

2. IL CALCOLO DELL'ICI DOVUTA PER I FABBRICATI OGGETTO DELLA REGOLARIZZAZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI

L'art. 2, comma 41, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, recante “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2004)” stabilisce che per i fabbricati oggetto della regolarizzazione degli illeciti edilizi di cui all'art. 32 del d.l. n. 269 del 2003, l'ICI è dovuta, in ogni caso con decorrenza dal 1° gennaio 2003 sulla base della rendita catastale attribuita a seguito della procedura di regolarizzazione, sempre che la data di ultimazione dei lavori o quella in cui il fabbricato è comunque utilizzato sia antecedente. In sostanza, detta norma consente agli enti locali di richiedere il tributo esclusivamente dal 1° gennaio 2003 per i fabbricati, oggetto di quello che comunemente viene definito “condono edilizio” che siano stati ultimati o comunque utilizzati antecedentemente a tale data.

Riguardo alla determinazione del tributo la norma in esame precisa che l'importo dell'ICI deve essere calcolato sulla base della rendita catastale che viene attribuita all'immobile a seguito della regolarizzazione, ciò che avviene come è noto mediante la procedura DOC-FA di cui al D.M. 19 aprile 1994, n. 701.

Si deve osservare infatti, che l'art. 32, comma 37, del d.l. n. 269 del 2003, stabilisce che la domanda di definizione degli illeciti edilizi - da presentare entro il 31 luglio - deve essere integrata entro il 30 settembre 2004 dalla denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio "e dalla documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento", come precisa l'allegato n. 1 al citato decreto-legge. Entro la stessa data deve essere presentata anche la denuncia ai fini ICI, nonché, ove dovute, quelle ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

E' necessario precisare che l'art. 2, comma 41, della legge n. 350 del 2003, fa retroagire gli effetti della rendita catastale assegnata a seguito della procedura di regolarizzazione in esame, al 1° gennaio 2003, anche se la rendita sarà di fatto attribuita entro il prossimo 30 settembre.

Relativamente al pagamento del tributo comunale si rileva che il meccanismo innanzi delineato comporta che entro il 30 giugno, e cioè entro la data di scadenza del pagamento della prima rata dell'ICI dovuta per l'anno 2004, il contribuente che non si sia ancora attivato per ottenere l'iscrizione al catasto dell'immobile oggetto di sanatoria - visto che il termine ultimo per detto adempimento è fissato al 30 settembre - non conosce ancora la rendita che verrà attribuita all'immobile. Proprio per ovviare a questa situazione il legislatore ha previsto che il versamento dell'imposta relativo a "dette annualità", vale a dire alle annualità 2003 e 2004 che sono le sole interessate alla fattispecie in esame, è effettuato a titolo di acconto, salvo conguaglio, in due rate di uguale importo entro i termini ordinari di pagamento dell'imposta per l'anno 2004, vale a dire 30 giugno e 20 dicembre 2004, adottando come criterio di calcolo forfettario la misura di 2 euro per ogni metro quadrato di opera edilizia regolarizzata per ogni anno di imposta.

Si deve comunque evidenziare che alla data di scadenza della seconda rata il contribuente è ormai venuto a conoscenza della rendita attribuita all'immobile e pertanto ha tutti gli elementi per poter calcolare l'imposta dovuta nel suo esatto ammontare per ciascuna annualità. Ciò comporta, dunque, che al momento di effettuare il pagamento a saldo, il contribuente dovrà operare il conguaglio tra l'imposta complessivamente dovuta per gli anni 2003 e 2004, calcolata sulla base della rendita attribuita, e l'importo pagato forfettariamente a titolo di acconto. Ne consegue che la seconda rata non sempre potrà essere di uguale importo della prima, proprio a causa del meccanismo di conguaglio previsto dalla stessa norma.

E' opportuno precisare che sugli importi così determinati non sono dovuti né sanzioni né interessi, purché, naturalmente, i pagamenti vengano effettuati nei termini stabiliti.

A titolo di esempio si può ipotizzare il seguente caso:

oggetto della sanatoria edilizia è un fabbricato di civile abitazione della superficie di 70 mq che è stato costruito o utilizzato abusivamente nel 2001.

Per calcolare l'importo dell'ICI da pagare si devono eseguire le seguenti operazioni:

ICI dovuta per l'anno 2003: $70 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €} = 140,00 \text{ €}$

ICI dovuta per l'anno 2004: $70 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €} = 140,00 \text{ €}$

Totale ICI calcolata forfettariamente

a seguito della regolarizzazione: $140,00 \text{ €} \times 2 \text{ annualità} = 280,00 \text{ €}$

ICI da pagare entro il 30 giugno: 140,00 €

Alla data del 20 dicembre 2004, termine di scadenza del pagamento del saldo ICI, il contribuente avrà conoscenza della rendita attribuita all'immobile e pertanto dovrà rideterminare il totale dell'imposta dovuta per gli anni 2003 e 2004 sulla base delle aliquote deliberate dall'ente locale e scomputare quanto già pagato a titolo di acconto, per poi procedere al pagamento della differenza di imposta, ovvero alla presentazione dell'eventuale richiesta di rimborso degli importi dovuti.

Proseguendo nell'esempio di cui sopra, occorrerà operare come segue:

ICI dovuta sulla base della rendita catastale attribuita applicando l'aliquota deliberata dal comune per l'anno 2003: 200,00 €

ICI dovuta sulla base della rendita catastale attribuita applicando l'aliquota deliberata dal comune per l'anno 2004: 210,00 €

Totale ICI dovuta per gli anni 2003 e 2004 a seguito della regolarizzazione: 410,00 € - ICI pagata a giugno: 140,00 € = ICI da pagare entro il 20 dicembre: 270,00 €

L'esempio riportato si riferisce al fabbricato di nuova costruzione, mentre nel caso di un fabbricato già fornito di rendita sul quale sono state eseguite opere abusive oggetto di regolarizzazione, il calcolo dell'ICI deve essere condotto con un sistema differenziato, in quanto all'ammontare del tributo determinato sulla base della rendita catastale del fabbricato preesistente e delle aliquote deliberate dal comune, andrà aggiunto il 50% dell'importo relativo alle annualità 2003 e 2004 derivante dall'applicazione dei 2 euro per metro quadrato di opera condonata. Anche in questo caso, una volta attribuita la nuova rendita, il contribuente dovrà pagare in sede di saldo la differenza

tra l'imposta complessivamente dovuta per le due annualità in questione e quanto già corrisposto sia nel 2003 e sia a giugno a titolo di acconto.

Va inoltre precisato che nel caso in cui i fabbricati oggetto della regolarizzazione edilizia siano stati ultimati o comunque utilizzati in data successiva al 1° gennaio 2003 ma comunque entro il 31 marzo 2003 - termine entro il quale devono essere ultimate le opere abusive da regolarizzare ai sensi dell'art. 32, comma 25, del d.l. n. 269 del 2003 - l'importo dell'imposta dovuta, calcolato con il sistema innanzi illustrato, dovrà essere rapportato ai mesi di possesso, come stabilisce l'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 504 del 1992.

3. LE MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL TRIBUTO

Riguardo alle modalità con cui effettuare il pagamento del tributo è necessario innanzitutto sottolineare che i comuni, sulla base dell'autonomia regolamentare riconosciuta dall'art. 52 del d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, possono scegliere anche modalità di pagamento diverse rispetto a quelle previste dalle norme che disciplinano l'ICI.

Pertanto, ove il comune non abbia deliberato di adottare come forma di pagamento del tributo sistemi diversi da quello del bollettino di conto corrente postale, i pagamenti dell'ICI per l'anno in corso devono essere effettuati utilizzando il modello approvato con il Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministero dell'interno, del 10 dicembre 2001. Detto modello di bollettino di conto corrente postale deve essere utilizzato per i versamenti a favore:

- del concessionario della riscossione;
- del comune che abbia optato per la riscossione diretta, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera n), del d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446;
- del comune che si avvalga dei servizi accessori al conto corrente postale.

Lo stesso bollettino deve essere utilizzato anche quando il pagamento viene effettuato presso le aziende di credito convenzionate con il concessionario della riscossione.

Il pagamento del tributo può essere eseguito anche tramite il servizio telematico gestito da Poste italiane s.p.a.; in tal caso il contribuente riceve la conferma dell'avvenuta operazione mediante una comunicazione presso la propria casella postale elettronica, nella quale è contenuta l'immagine virtuale del bollettino conforme al modello approvato con il decreto innanzi citato.

Riguardo al contenuto dei bollettini di pagamento, è necessario evidenziare che nel caso in cui l'ICI venga riscossa dal concessionario della riscossione, a norma dell'art. 10, comma 3, del d.lgs. n. 504 del 1992, il conto corrente postale deve essere intestato a detto concessionario, mentre nell'ipotesi di riscossione diretta, deve essere intestato al comune.

Per quanto riguarda le modalità di compilazione del bollettino si precisa che:

- nella casella dedicata all'“abitazione principale” va indicato soltanto l'importo dovuto per l'immobile adibito a dimora abituale del contribuente, titolare del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sullo stesso, al netto dell'ammontare della detrazione stabilita per l'abitazione principale;
- gli importi dovuti per le eventuali pertinenze dell'abitazione principale, nonché quelli relativi ai fabbricati ai quali, per disposizione di legge o a seguito di deliberazione comunale, è riconosciuto un trattamento di favore analogo a quello dell'abitazione principale, vanno indicati nella casella dedicata agli “altri fabbricati”;
- nella casella dedicata alla “detrazione per l'abitazione principale” va indicato l'importo complessivo delle detrazioni di imposta, anche se non riguardante o riguardante solo in parte la dimora abituale del contribuente; detto importo è quello risultante dalle disposizioni di legge vigenti o dalle deliberazioni del comune che riconoscono tale agevolazione;
- nelle caselle dedicate al “numero dei fabbricati” va indicato il numero delle unità immobiliari situate in ciascun comune alle quali si riferisce il pagamento;
- se il pagamento è effettuato in unica soluzione, va barrata sia la casella dell'acconto e sia quella del saldo.

Si ricorda che non si fa luogo al pagamento se l'imposta da corrispondere è uguale od inferiore a 2,07 euro e che, comunque, l'ente locale può deliberare un importo minimo di pagamento superiore a detta somma.

E', inoltre, necessario ribadire che nel caso in cui per le annualità precedenti siano stati effettuati indebiti pagamenti, non è consentito procedere autonomamente alla compensazione con le somme da versare per l'anno 2004.

Bisogna, infine, richiamare l'attenzione sulla circostanza che la casella dedicata al “ravvedimento”, dovrà essere barrata nel caso in cui il contribuente voglia regolarizzare la propria posizione tributaria avvalendosi delle facoltà riconosciute dall'art. 13 del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472. Pertanto, in tali ipotesi il contribuente deve indicare nelle caselle relative agli immobili a cui si riferisce il pagamento, l'importo corrispondente alla sola imposta. La somma

complessiva da versare deve invece comprendere, oltre all'imposta dovuta, anche la sanzione ridotta applicabile e gli interessi.

Occorre sottolineare che anche nel caso in cui gli importi dell'ICI siano riferiti a fabbricati oggetto della regolarizzazione degli illeciti edilizi, va utilizzato l'ordinario bollettino di conto corrente postale. Si aggiunge che:

- deve essere usato un unico bollettino di conto corrente postale, benché gli importi dovuti siano relativi sia all'anno 2003 e sia al 2004;

- nella casella relativa all'anno cui si riferisce il pagamento si devono riportare i numeri "04", e cioè le ultime due cifre dell'anno 2004.

Al fine di consentire al comune il necessario controllo degli adempimenti, il contribuente in sede di dichiarazione ICI - che, come innanzi illustrato, deve essere presentata entro il 30 settembre 2004 - nella parte del modello riservata alle "Annotazioni" deve indicare sia che la dichiarazione è relativa a fabbricati oggetto della regolarizzazione degli illeciti edilizi, sia l'importo pagato a titolo di acconto.

E' opportuno, inoltre, precisare che alcuni comuni, nell'esercizio della loro potestà regolamentare, hanno stipulato con l'Agenzia delle entrate un'apposita convenzione per la riscossione dell'ICI a mezzo del modello di pagamento unificato di cui all'art. 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Ciò comporta, quindi, che in questi comuni l'ICI può essere pagata presso banche, agenzie postali e concessionari della riscossione, utilizzando il modello comunemente denominato "F24" contenente la sezione denominata "I.C.I. ed altri tributi locali", approvato con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 20 giugno 2002.

Il pagamento dell'ICI attraverso il modello "F24" può essere effettuato dai soggetti titolari del codice PIN fornito dall'Agenzia delle entrate o dal soggetto dotato di chiave e password di accesso ai servizi forniti via Entratel, anche per via telematica, seguendo le nuove specifiche tecniche approvate con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 30 aprile 2004.

Alla luce di quanto esposto, non può sottacersi la circostanza che la disciplina dell'ICI relativamente alle modalità di pagamento, a causa dell'ampia autonomia regolamentare riconosciuta ai comuni sia dall'art. 52 e sia dall'art. 59 del d.lgs., n. 446 del 1997, non risulta uniforme sull'intero territorio nazionale, con la conseguenza che il contribuente per conoscere se l'ente locale ha adottato deliberazioni regolamentari modificative od integrative del d.lgs. n. 504 del 1992 e quale ne sia l'esatta portata, deve necessariamente rivolgersi al comune destinatario del pagamento dell'imposta. Né al riguardo possono ritenersi sufficienti gli avvisi di adozione dei regolamenti comunali che vengono pubblicati periodicamente nella Gazzetta Ufficiale, poiché, per loro stessa natura, sono estremamente sintetici nei contenuti.

Risoluzione Ministero dell'economia e delle finanze 6 marzo 2003, n. 1/DPF

ICI - Riconoscimento della soggettività passiva ai concessionari di aree demaniali.

Con la nota in riferimento sono stati posti vari quesiti in ordine alla corretta interpretazione dell'art. 3 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, come modificato dall'art. 18, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (legge finanziaria per l'anno 2001), che a decorrere dal 1° gennaio 2001 ha incluso tra i soggetti passivi dell'imposta comunale sugli immobili i concessionari di aree demaniali. Si chiede, in particolare, se possa essere riconosciuta la soggettività passiva ai fini ICI al concessionario che non sia possessore, ma semplice detentore del bene oggetto della concessione; ciò in quanto in tal caso non si realizzerebbe il presupposto impositivo dell'ICI che l'art. 1, comma 2, del d.lgs. n. 504 del 1992, individua nel solo "possesso" dei beni immobili, vale a dire nel potere sulla cosa che, a norma dell'art. 1140 del codice civile, si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale.

Al riguardo, occorre innanzitutto sottolineare che il legislatore ha riconosciuto espressamente la soggettività passiva ai fini dell'ICI al concessionario di aree demaniali prescindendo da ogni considerazione in ordine alle modalità con cui si verifica in concreto il possesso del bene; infatti, così come è avvenuto in passato con il locatario finanziario (in testa al quale non è ravvisabile un diritto reale), è stata privilegiata la funzione di godimento del bene, che costituisce una delle caratteristiche del rapporto concessorio.

La suddetta constatazione fa perdere di significato alle indagini sulla natura reale od obbligatoria del rapporto sottostante, nonché sul titolo giuridico in base al quale il concessionario di aree demaniali utilizza il bene immobile. Comunque, anche a voler analizzare più compiutamente la questione, si deve sottolineare che, secondo l'orientamento prevalente in dottrina ed in giurisprudenza, la concessione d'uso del bene demaniale dà luogo, di regola, alla costituzione di diritti reali, in quanto il potere attribuito al concessionario si esercita direttamente sulla cosa che ne forma l'oggetto e può essere fatto valere erga omnes, sia pure nei limiti imposti dalla natura e dalla

funzione del bene. A tal proposito, la Corte di Cassazione con varie sentenze (tra tutte la n. 1711 del 6 giugno 1968, la n. 130 del 21 gennaio 1970 e la n. 2308 dell' 11 giugno 1975), ha chiarito che la concessione di un uso eccezionale su bene demaniale fa sorgere in capo al privato concessionario facoltà configuranti diritti soggettivi assimilabili ai diritti reali di godimento su cosa altrui - sia pure con le peculiarità derivanti dall'interesse pubblico che ne disciplina le modalità di esercizio - e limita l'autonomia del concessionario, fino all'eventuale revoca della concessione da parte della pubblica amministrazione.

Né può ritenersi che il diritto nascente dalla concessione sia un diritto di natura obbligatoria, assimilabile ad un contratto di locazione, in base al quale il concessionario non avrebbe il possesso dell'area ma soltanto la detenzione. La stessa Corte di Cassazione ha costantemente affermato (si vedano le sentenze n. 2030 del 24 luglio 1964; n. 8 del 9 gennaio 1973; n. 1225 dell'8 aprile 1976; n. 6916 del 15 dicembre 1982 e da ultimo n. 12831 del 23 dicembre 1998), che i negozi relativi all'utilizzazione dei beni facenti parte del demanio pubblico "non possono...dar luogo che ad atti di concessione in godimento temporaneo, atti revocabili e come tali incompatibili con la disciplina legale propria delle locazioni degli immobili urbani". Ciò in quanto con il contratto di locazione si verifica un semplice rapporto di scambio a fronte di un corrispettivo per il godimento dato ad altri del proprio bene, mentre nella concessione è sempre presente e preminente l'interesse pubblico sul quale si basa il provvedimento stesso.

Fatte queste preliminari osservazioni, occorre affrontare le varie fattispecie che nella pratica possono verificarsi, ed in particolare il caso in cui oggetto della concessione siano fabbricati già esistenti o sia, invece, il diritto di costruirne di nuovi.

Nell'ipotesi di concessioni riguardanti fabbricati demaniali già esistenti sull'area, in base alle considerazioni innanzi svolte, è indubbio che non può parlarsi di locazione e quindi di un rapporto di natura obbligatoria da cui scaturirebbe una semplice detenzione del bene oggetto della concessione come di recente ha affermato nella risoluzione n. 272/E del 7 agosto 2002, l'Agenzia delle entrate che, modificando il proprio precedente orientamento, ha fatto propria la tesi, ormai consolidata della Corte di Cassazione.

Né, sotto altro profilo, può affermarsi che il discorso sia sostanzialmente diverso nel caso in cui l'autorità pubblica regolamenti il rapporto con il privato attraverso una licenza, in quanto si deve osservare, conformemente all'orientamento di autorevole dottrina e giurisprudenza, che anche questa tipologia di provvedimento amministrativo, utilizzata nel caso di stabilimenti balneari già esistenti, non può essere fatta rientrare tra gli atti costitutivi di rapporti obbligatori ma deve essere considerata come una particolare specie di concessione amministrativa, per il cui rilascio è previsto un procedimento più snello rispetto a quello relativo alle concessioni vere e proprie. Infatti, l'art. 8 del regolamento della navigazione marittima dispone che le licenze vengono rilasciate ove la natura del rapporto non sia superiore al quadriennio e non vi siano impianti di difficile rimozione. Al riguardo, anche la Corte dei Conti nella deliberazione n. 138 del 23 ottobre 1996, pur sottolineando che la normativa di riferimento ha differenziato le due figure in modo sostanziale, rileva che ad entrambe le fattispecie vada riconosciuto il carattere concessorio.

Diversa è l'ipotesi in cui la concessione preveda la costituzione di un diritto di superficie a vantaggio del concessionario, in quanto detta circostanza comporta che questi era comunque tenuto al pagamento dell'ICI ai sensi dell'art. 3 del d.lgs. n. 504 del 1992, anche in epoca antecedente al 1° gennaio 2001, non in quanto concessionario di area demaniale ma in qualità di superficiario.

In ordine, poi alle richieste di chiarimenti sull'esatta determinazione della base imponibile, occorre osservare che la formulazione della norma, riferendosi all'applicazione dell'imposta sulle aree demaniali, può di per sé dare adito ad interpretazioni contrastanti. Infatti, la fattispecie "area demaniale" non rientra nell'oggetto del tributo che, ai sensi dell'art. 2 del d.lgs. n. 504 del 1992, è costituito dai fabbricati, dalle aree fabbricabili e dai terreni agricoli; ciò porta ragionevolmente ad escludere l'applicazione dell'ICI alle aree demaniali come tali, facendo invece ritenere che l'intento del legislatore fosse quello di assoggettare ad imposizione i fabbricati eventualmente esistenti sulle aree in questione.

Al riguardo, va osservato che alcuni beni in concessione, ad esempio gli stabilimenti balneari, sono iscritti in catasto ed inseriti nella categoria catastale "D/12 - Unità immobiliari caratterizzate da concessione demaniale per l'uso dello specchio d'acqua e dell'arenile", e quindi con rendita catastale regolarmente attribuita.

Qualora, però, il fabbricato in questione non fosse fornito di rendita, trova applicazione la disposizione recata dall'art. 5, comma 3, del d.lgs. n. 504 del 1992, in base alla quale per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, sulla base delle scritture contabili, applicando i coefficienti aggiornati annualmente con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

In alternativa, il soggetto passivo può esperire la procedura DOC-FA di cui al D.M. 19 aprile 1994, n. 701, con la quale è esso stesso che propone una rendita all'Ufficio locale del Territorio che può modificarla entro i successivi 12 mesi.

Se, invece, si dovesse considerare come base imponibile l'area, ad esempio l'arenile, non si avrebbe alcun valore di riferimento nell'ipotesi in cui dette aree non fossero né accatastate né accatastabili, con la conseguente inapplicabilità della norma in esame. Alle medesime conclusioni si arriva nel caso di fabbricati non stabilmente infissi al suolo che per loro natura non rientrano nella tipologia di fabbricati assoggettabili ad imposizione, in quanto non risultano né accatastati né accatastabili.

Circolare Ministero dell'economia e delle finanze 16 aprile 2003, n. 3/DPF

ICI - Nuove modalità di pubblicazione delle deliberazioni di approvazione delle aliquote.

Con l'articolo 1, comma 1, lettera u) del decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 506, e' stato soppresso il comma 4 dell'articolo 58 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, il quale prevedeva la pubblicazione " per estratto " nella Gazzetta Ufficiale delle deliberazioni concernenti l'aliquota dell'imposta comunale sugli immobili adottata dai comuni annualmente.

Contestualmente, nella lettera s) della medesima norma, alla disposizione contenuta nel comma 2 dell'articolo 52 del predetto decreto legislativo n. 446, la quale stabilisce che la pubblicazione degli atti regolamentari e delle tariffe degli enti locali deve essere effettuata mediante "avviso", e' stato aggiunto il seguente periodo " Con decreto dei Ministeri delle finanze e della giustizia e' definito il modello al quale i comuni devono attenersi per la trasmissione, anche in via telematica, dei dati occorrenti alla pubblicazione, per estratto, nella Gazzetta Ufficiale dei regolamenti sulle entrate tributarie, nonché di ogni altra deliberazione concernente le variazioni delle aliquote e delle tariffe di tributi".

Per effetto della predetta modifica, pertanto, tutte le deliberazioni relative alla adozione di aliquote, tariffe e regolamenti di natura tributaria dovrebbe essere effettuata " per estratto " nella Gazzetta Ufficiale.

Questo Ufficio, pur osservando che, in materia di aliquote I.C.I., la nuova modalità di pubblicazione coincide con quella già introdotta dal soppresso comma 4, dell'articolo 58 del decreto legislativo n. 446/1997, ha rilevato che, relativamente alle deliberazioni tariffarie ed ai regolamenti tributari, tale modalità di pubblicazione risulterebbe inattuabile a causa della particolare natura dei citati atti, i quali, essendo atti di normazione secondaria di particolare complessità ed analiticità, non si prestano ad essere schematizzati e ricondotti a forme sintetiche - indispensabili per definire l'estratto - se non compromettendone il contenuto.

In relazione alle suddette difficoltà operative, d'intesa con il Ministero della Giustizia, si e' convenuto di continuare ad effettuare la pubblicazione degli atti deliberativi in argomento secondo le previgenti disposizioni, confermando di fatto le precedenti istruzioni contenute nella circolare n. 49/E del 13 febbraio 1998 e nella circolare n. 101/E del 17 aprile 1998, con le quali furono fornite le istruzioni ai comuni per effettuare la pubblicazione delle aliquote I.C.I. e dei regolamenti in materia tributaria. In sostanza, per evitare l'interruzione del servizio, l'Ufficio pubblicazione leggi e decreti ha continuato a pubblicare per "estratto" le sole deliberazioni approvative delle aliquote I.C.I., mentre questo Ufficio ha provveduto a raccogliere in elenchi gli " avvisi " di approvazione o di modifica dei restanti regolamenti tributari, che periodicamente venivano trasmessi alla Gazzetta Ufficiale.

Orbene, precisato, innanzitutto, che tale pubblicazione, come del resto quella prevista dalla norma modificata, non assume alcuna rilevanza giuridica in ordine all'entrata in vigore e all'efficacia, ne' incide sui termini decadenziali previsti per la impugnazione dei predetti atti - la cui unica forma di pubblicità giuridicamente valida resta, comunque, disciplinata dalla specifica norma contenuta nell'articolo 124 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, - ma ha il solo scopo di fornire ai contribuenti la notizia dell'avvenuta adozione di disposizione tributarie, questo Ufficio, in ciò confortato anche dal parere espresso dal Ministero della Giustizia, ritiene di poter dare attuazione alla disposizione contenuta nell'articolo 1, comma 1, lettera s), del citato decreto legislativo n. 506/1999, mediante una diversa forma di pubblicazione che, pur assicurando, in ogni caso ai contribuenti, la conoscenza dell'avvenuta adozione di norme di natura tributaria, consenta, nello stesso tempo, di acquisire analiticamente, con modalità di effettiva praticità, tutte quelle informazioni che possono incidere sul rapporto di imposta.

Tale diversa forma, che si ritiene possa rispondere pienamente alle finalità di pubblicità perseguite dalla norma citata, oltre ad una maggiore economicità di effettuazione del servizio, consiste, analogamente a quanto avviene, sia

pure con diversi effetti giuridici, per le deliberazioni in materia di addizionale comunale all'IRPEF, nella pubblicazione di dette deliberazioni sul sito internet del Dipartimento delle politiche fiscali.

Inoltre, per una maggiore completezza dell'informazione, questo Ufficio provvederà a predisporre appositi "avvisi" sintetici, riportanti il nome del comune, la data ed il numero della deliberazione e l'oggetto della medesima, che verranno trasmessi periodicamente all'Ufficio pubblicazione leggi e decreti, affinché venga data notizia nella Gazzetta Ufficiale dell'avvenuta adozione delle aliquote I.C.I..

Pertanto, a modifica delle precedenti istruzioni di cui alla circolare n. 49/E del 13 febbraio 1998, si dispone che, a decorrere dalla data dell'inserimento della presente circolare sul predetto sito informatico, i comuni trasmetteranno, direttamente a questo Ufficio, la richiesta di pubblicazione, corredata dalla deliberazione di approvazione delle aliquote I.C.I. adottate per l'anno in corso. Nell'ipotesi in cui, in tale deliberazione, l'ente locale si sia limitato a confermare la validità delle aliquote vigenti in periodi pregressi, sarà indispensabile allegare anche l'atto che riporta la misura dell'aliquota o delle aliquote deliberate precedentemente, al fine di fornire tutte le informazioni necessarie per adempiere correttamente all'obbligo tributario.

La pubblicazione interesserà, ovviamente, anche quella parte della deliberazione relativa alla detrazione per l'abitazione principale, nonché le eventuali condizioni introdotte dal comune per poter beneficiare dell'ulteriore detrazione disciplinata nel comma 3 dell'articolo 8, del decreto legislativo n. 504/1992, prevista per quei soggetti passivi che versino in particolari condizioni di disagio economico e sociale.

MODALITÀ DI INVIO

I comuni, per le finalità sopra indicate, invieranno, unitamente alla richiesta di pubblicazione, le deliberazioni succitate esclusivamente al seguente indirizzo di posta elettronica: dpf.federalismofiscale@finanze.it

In alternativa, i citati atti potranno essere trasmessi anche su supporto magnetico (floppy disk, ovvero c.d.rom), costituito da testo e non da immagine, obbligatoriamente in formato Microsoft word, oppure Acrobat PDF, al seguente indirizzo:

Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento per le Politiche Fiscali - Ufficio del Federalismo Fiscale - Viale Europa 242 - 00144 Roma Eur.

Allo scopo di assicurare la celerità dell'acquisizione dei predetti supporti informatici, i "file" che riportano i dati contenuti nelle delibere in argomento, scritti con il carattere "Times New Roman", dimensione "12" dovranno essere nominati nei modi seguenti: `ici_nomecomune_anno.doc` `ici_nomecomune_anno.pdf`

Per quanto riguarda la pubblicazione degli avvisi, l'Ufficio pubblicazione leggi e decreti farà precedere, gli avvisi stessi, dalle seguenti indicazioni:

Avviso di adozione, da parte dei comuni, delle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili

AVVERTENZE

Con la presente Gazzetta si provvede, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 52, comma 2, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, come modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera s), numeri 1) e 2), del decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 506, a dare avviso della adozione, da parte dei comuni, delle aliquote relative all'imposta comunale sugli immobili.

La presente pubblicazione, che è priva di rilevanza giuridica e non è sostitutiva delle forme legali di pubblicazione proprie delle deliberazioni comunali, ha mera funzione notiziale, al fine di richiamare l'attenzione dei soggetti interessati sull'avvenuta adozione delle aliquote e dell'introduzione delle condizioni per usufruire della eventuale ulteriore detrazione d'imposta prevista per l'abitazione principale. Pertanto, le informazioni sul contenuto integrale delle delibere annunciate in Gazzetta, potranno essere assunte, oltre che presso i comuni interessati, direttamente dal sito www.finanze.gov.it nella sottopagina Dipartimento politiche fiscali.

Inoltre, considerato che nelle more dell'introduzione del nuovo procedimento di pubblicazione è già iniziata la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale secondo le precedenti modalità degli "estratti" delle deliberazioni di approvazione di aliquote I.C.I. adottate per l'anno 2003, lo scrivente si farà carico di acquisire direttamente i dati contenuti nei predetti estratti, per poi trasferirli sul citato sito, esonerando i comuni interessati dall'obbligo di procedere all'invio del relativo supporto informatico.

Nell'evidenziare, infine, che la pubblicazione è completamente gratuita, si fa presente che le richieste di pubblicazione delle aliquote che saranno inoltrate, sia allo scrivente che all'Ufficio pubblicazione leggi e decreti, successivamente alla diramazione della presente circolare, saranno evase solo dopo l'invio di idoneo supporto informatico avente le caratteristiche sopra indicate. Ciò soprattutto per evitare che l'eventuale omissione od errore

che potrebbe conseguire alla acquisizione dei dati dal supporto cartaceo possa compromettere la corretta informazione per il contribuente.

Si precisa, infine, che nulla è innovato in ordine alle modalità di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale degli “avvisi” concernenti i restanti regolamenti comunali e provinciali di natura tributaria, relativamente ai quali si confermano le istruzioni a suo tempo diramate con la circolare n. 101/E del 17 aprile 1998.

Risoluzione Ministero dell'economia e delle finanze 3 giugno 2003, n. 4/DPF

ICI - Modello di dichiarazione per l'anno 2002.

Con la nota in riferimento codeste Confederazioni espongono diverse difficoltà relativamente alla compilazione del modello di dichiarazione agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) dovuta per l'anno 2002, approvato con decreto del 15 aprile 2003, con particolare riferimento al riquadro “dati identificativi catastali immobili” che presenta alcune modifiche rispetto al modello precedente.

Al riguardo occorre preliminarmente osservare che le modificazioni apportate ai quadri descrittivi degli immobili si sono rese necessarie in considerazione delle intervenute variazioni delle banche dati catastali, verificatesi a seguito di un progressivo processo di informatizzazione degli archivi catastali. Tali variazioni hanno interessato in particolar modo i terreni, sia agricoli sia fabbricabili, in quanto nell'attuale stesura del modello viene richiesto di indicare, in linea con le nuove informazioni catastali, un maggior numero di dati rispetto al passato, e cioè quando i terreni erano identificati semplicemente con la cosiddetta “partita catastale terreni”.

Tuttavia, le Confederazioni in indirizzo, tenuto conto del fatto che gli operatori del settore non dispongono di banche dati catastali aggiornate e considerato che il territorio italiano è caratterizzato da una notevole parcellizzazione dei terreni, propongono, per le variazioni avvenute nell'anno di imposta 2002 che hanno interessato i terreni agricoli, di poter indicare nel “quadro descrittivo degli immobili” del modello di dichiarazione ICI il solo valore complessivo dei terreni, che consentirebbe in ogni caso di determinare il debito d'imposta del contribuente.

In relazione alla problematica esposta si precisa che la richiesta dell'indicazione nell'attuale modello di dichiarazione ICI di tutti gli elementi che individuano catastalmente un terreno risponde alla logica di fornire al comune quanti più dati possibili per individuare in modo puntuale gli immobili in questione e verificare quindi il corretto adempimento degli obblighi tributari da parte del contribuente.

Al riguardo, considerate le conseguenze derivanti da quanto segnalato, si ritiene che per ovviare ai lamentati disagi recati dal fatto che tra i dati identificativi degli immobili occorre indicare la “particella” - che rappresenta l'elemento minimo inventariale che ha sostituito il “numero” - la soluzione sia offerta dalle stesse istruzioni alla compilazione del modello ICI 2002. Infatti nel paragrafo 9.2. nella parte relativa alle istruzioni per la compilazione del campo 5, viene precisato che “qualora però il contribuente non sia in possesso di dati catastali aggiornati potrà indicare, in luogo della particella il “numero”, elemento conosciuto anche in precedenza.

Va inoltre sottolineato che il contribuente, ove il singolo terreno sia composto da varie particelle può comunque evitare di compilare tanti riquadri quante sono le relative particelle, in quanto può precisare detta circostanza nella parte del modello di dichiarazione relativa alle “Annotazioni”, assolvendo in tal modo all'obbligo di completezza dei dati da dichiarare.

È anche possibile che il contribuente, ove ne sia in possesso ed ove ciò possa rappresentare una semplificazione, alleghi alla dichiarazione copia della visura catastale aggiornata.

Risoluzione Ministero dell'economia e delle finanze 17 settembre 2003, n. 5/DPF

ICI - Terreni agricoli in zone svantaggiate - Deliberazione del CIPE n. 13 del 1 febbraio 2001.

Con la nota in riferimento si chiede di conoscere se “l'elenco definitivo dei comuni svantaggiati”, approvato con deliberazione del 1 febbraio 2001, n. 13 del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE), “ai sensi dell'art. 2, del decreto legislativo 16 aprile 1997, n. 146, e della deliberazione CIPE n. 42 del 25 maggio 2000”, ha validità anche ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). In particolare, si intende sapere se detto elenco possa considerarsi sostitutivo di quello allegato alla circolare n. 9 del 14 giugno 1993, con la quale sono stati individuati gli enti locali nel cui territorio i terreni agricoli sono esenti dall'ICI sulla base del disposto dell'art. 7,

lettera h), del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, che concede tale agevolazione alle aree montane e di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984. Al riguardo, per chiarire gli esatti termini della questione occorre effettuare una disamina dei vari provvedimenti normativi che hanno interessato la materia.

Si fa innanzitutto presente che il citato d.lgs. n. 146 del 1997, è attuativo della delega conferita dall'art. 2, comma 24, della legge 8 agosto 1995, n. 335, recante "Riforma del sistema pensionistico obbligatorio e complementare" nell'ambito del settore produttivo agricolo. In tale contesto l'art. 2 del d.lgs. n. 146 del 1997 ha disposto una riclassificazione delle zone svantaggiate, che deve essere effettuata con deliberazione del CIPE, che provvede anche alla determinazione della misura delle agevolazioni stabilite dall'art. 11, comma 27, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, e dall'art. 1, comma 50, del decreto-legge 31 gennaio 1997, n. 11, convertito dalla legge 28 marzo 1997, n. 81. E' necessario sottolineare che tutte le disposizioni appena richiamate fanno anch'esse esclusivo riferimento ad agevolazioni concernenti la previdenza sociale in agricoltura. Vi e' poi da aggiungere che anche la citata deliberazione CIPE n. 42 del 2000 ha definito i criteri per l'individuazione delle zone agricole svantaggiate in relazione alle condizioni socio-economiche e fisico-ambientali tali da legittimare la misura dei contributi agricoli unificati che devono essere corrisposti dai datori di lavoro. Dall'esame delle norme richiamate appare evidente che la ratio sottesa all'emanazione della deliberazione del CIPE n. 13 del 2001 e' del tutto estranea all'area tributaria, essendo al contrario finalizzata alla creazione di un razionale sistema delle agevolazioni contributive relative alle zone agricole svantaggiate.

A conferma di tale assunto e' sufficiente osservare che nella deliberazione in esame non vi e' alcun richiamo esplicito all'art. 15 della legge n. 984 del 1977 - a cui fa riferimento l'art. 7, lettera h), del d.lgs. n. 504 del 1992 - e se anche a detta norma viene effettuato un rinvio dall'art. 9, comma 5, della legge n. 67 del 1988 - come sostituito dal citato art. 11, comma 27, della legge n. 537 del 1993 - ciò avviene sempre allo scopo di individuare le zone a cui e' connessa una differente misura dei contributi previdenziali.

Si deve, infatti, precisare che detta norma prevede differenti premi e contributi relativi alle gestioni previdenziali a seconda che si riferiscano a lavoratori dipendenti nei territori montani delimitati ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 o a lavoratori dipendenti nei territori montani e nelle zone agricole svantaggiate delimitate ai sensi dell'art. 15, della citata legge n. 984 del 1977.

Alla luce delle considerazioni esposte, peraltro avvalorate dal parere espresso dal Ministero delle politiche agricole e forestali con nota n. 6944 del 28 agosto 2003, si ritiene che l'elenco dei comuni allegato alla deliberazione del CIPE n. 13 del 2001 non possa avere alcun effetto ai fini dell'individuazione delle zone svantaggiate nell'ambito delle quali riconoscere l'esenzione dall'ICI di cui all'art. 7, lettera h), del d.lgs. n. 504 del 1992, per la cui applicazione rimane valido l'elenco allegato alla citata circolare n. 9 del 1993.

Risoluzione Ministero dell'economia e delle finanze 7 maggio 2002, n. 6/DPF

ICI - Abitazione principale costituita da due unità.

Con la nota qui pervenuta per il tramite dell'Agenzia delle entrate - Direzione centrale normativa e contenzioso, è stato formulato il quesito inteso a conoscere se un'abitazione costituita da due unità immobiliari accatastate separatamente con l'attribuzione di due distinte rendite catastali, possa essere considerata "abitazione principale" con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione per questa previste.

Al riguardo, si ritiene che in tal caso non sia corretto utilizzare come base imponibile la somma algebrica delle rendite risultanti in catasto e quindi applicare al risultato così ottenuto l'aliquota ridotta eventualmente deliberata dal comune e la detrazione spettante per l'abitazione principale.

Del resto l'art. 8, comma 2, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, riconosce una detrazione dall'imposta dovuta pari a 103,29 euro (lire 200.000) per l'unità immobiliare adibita a dimora abituale del contribuente che la possieda a titolo di proprietà o che sia titolare di diritto reale di usufrutto, uso o abitazione sulla stessa. Per unità immobiliare si intende la più piccola entità da iscrivere in catasto, alla quale possa essere attribuita un'autonoma rendita catastale. Pertanto, non è corretto affermare che il contribuente "dimora in un'unica unità immobiliare che si presenta divisa catastalmente con l'attribuzione di due rendite catastali" perché in tal caso ci si trova, in realtà, in presenza di due unità immobiliari che come tali vanno singolarmente e separatamente soggette ad imposizione, ciascuna per la propria rendita: una unità può essere assoggettata ad Ici come abitazione principale con applicazione delle agevolazioni e delle riduzioni per questa previste, l'altra invece va considerata come seconda abitazione, con l'applicazione dell'aliquota deliberata dal comune per tali tipologie di fabbricati.

Quindi, per poter usufruire per intero degli effetti sia dell'aliquota ridotta sia della detrazione sarebbe opportuno che il contribuente richieda l'accatastamento unitario dei due distinti cespiti.

Circolare Ministero dell'economia e delle finanze 30 maggio 2002, n. 4/DPF

Chiarimenti in ordine al pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) - Art. 10 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

L'art. 10, comma 2, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, come modificato dall'art. 18, comma 1, della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (legge finanziaria per l'anno 2001), dispone che i soggetti passivi dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al comune per l'anno in corso in due rate.

A decorrere dall'anno 2001, quindi, a differenza di quanto accadeva in precedenza, l'importo della prima rata dell'ICI deve essere pari al 50% dell'imposta dovuta, calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente e deve essere versato entro il 30 giugno di ciascun anno. È necessario precisare che per l'anno 2002, tale termine è invece fissato al 1 luglio, poiché il 30 giugno cade di domenica.

L'importo della seconda rata - che va versato dal 1 al 20 dicembre - deve essere pari al saldo dell'ICI dovuta per l'intero anno, calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni deliberate dall'ente per l'anno in corso ed è, quindi, comprensivo dell'eventuale conguaglio sulla prima rata. Il contribuente ha comunque la facoltà di versare l'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione, entro il termine stabilito per il pagamento della prima rata.

Naturalmente in questo caso il soggetto passivo ici dovrà effettuare il calcolo dell'imposta dovuta applicando l'aliquota e le detrazioni in vigore nel comune nell'anno in corso e non quelle deliberate per l'anno precedente. Il nuovo sistema di pagamento potrebbe dar luogo ad alcune incertezze applicative, che sono state ampiamente illustrate nella circolare n. 3/FL del 7 marzo 2001 alla quale si fa rinvio.

Occorre innanzitutto sottolineare che, ferma restando l'autonomia regolamentare dei comuni che, in base all'art. 52 del d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, possono anche adottare differenti modalità di versamento, i pagamenti dell'ICI per l'anno in corso, a seguito dell'introduzione dell'euro nell'ordinamento nazionale, devono essere effettuati utilizzando il modello di bollettino di conto corrente postale approvato con il Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministero dell'interno, in data 10 dicembre 2001 (pubblicato sul Supplemento ordinario n. 272 alla Gazzetta Ufficiale n. 293 del 18 dicembre 2001), che sostituisce, quindi, il bollettino di versamento approvato con il Decreto del Ministro delle finanze, di concerto con i Ministri dell'interno, del tesoro e delle poste e delle telecomunicazioni, del 12 maggio 1993, che prevedeva il versamento in lire degli importi dovuti. Il nuovo modello di bollettino di conto corrente postale deve essere utilizzato per i versamenti a favore:

- del concessionario della riscossione;
- del comune che abbia optato per la riscossione diretta del tributo, ai sensi dell'articolo 59, comma 1, lettera n), del d.lgs. n. 446 del 1997;
- del comune che si avvalga dei servizi accessori al conto corrente postale. Lo stesso bollettino deve essere utilizzato anche quando il versamento viene effettuato presso le aziende di credito convenzionate con il concessionario della riscossione.

Bisogna inoltre precisare che il soggetto passivo del tributo può eseguire il pagamento dell'ICI anche tramite il servizio telematico gestito da Poste italiane s.p.a.; in tal caso il contribuente riceve la conferma dell'avvenuta operazione mediante una comunicazione presso la propria casella postale elettronica, nella quale è contenuta l'immagine virtuale del bollettino conforme al modello approvato con il decreto innanzi citato.

Riguardo al contenuto dei nuovi bollettini di pagamento, è necessario evidenziare che nel caso in cui l'ICI venga riscossa dal concessionario della riscossione, il conto corrente postale deve essere intestato a detto concessionario, mentre nell'ipotesi di riscossione diretta, deve essere intestato al comune.

Per quanto riguarda le modalità di compilazione del bollettino si evidenzia che:

- l'importo complessivo da versare deve essere debitamente arrotondato al centesimo più vicino, a norma dell'art. 5, del Regolamento (CE) n. 1103/97 del Consiglio del 17 giugno 1997.

Tale operazione deve essere effettuata tenendo conto del valore del terzo decimale; sicché, se il terzo decimale è inferiore a 5, l'importo da pagare deve essere arrotondato per difetto, mentre se è uguale o superiore a 5, l'importo da pagare deve essere arrotondato per eccesso;

- nella casella dedicata all'abitazione principale" va indicato soltanto l'importo dovuto per l'immobile adibito a dimora abituale del contribuente, titolare del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sullo stesso, al netto dell'ammontare della detrazione stabilita per l'abitazione principale;

- gli importi dovuti per le eventuali pertinenze dell'abitazione principale, nonché quelli relativi ai fabbricati ai quali, per disposizione di legge o a seguito di deliberazione comunale, è riconosciuto un trattamento di favore analogo a quello dell'abitazione principale, vanno indicati nella casella dedicata agli "altri fabbricati";

- nella casella dedicata alla "detrazione per l'abitazione principale" va indicato l'importo complessivo delle detrazioni di imposta, anche se non riguardante o riguardante solo in parte la dimora abituale del contribuente; detto importo è quello risultante dalle disposizioni di legge vigenti o dalle deliberazioni del comune che riconoscono tale agevolazione;

- nelle caselle dedicate al "numero dei fabbricati" va indicato il numero delle unità immobiliari alle quali si riferisce il versamento;

- se il versamento è effettuato in unica soluzione, va barrata sia la casella dell'acconto e sia quella del saldo. Si ricorda che non si fa luogo al pagamento se l'imposta da versare è uguale od inferiore a 2,07 euro e che, comunque, l'ente locale può deliberare un importo minimo di versamento superiore a detta somma.

È inoltre necessario ribadire che nel caso in cui per le annualità precedenti siano stati effettuati indebiti versamenti, non è consentito procedere autonomamente alla compensazione con le somme da versare per l'anno 2002. Bisogna, infine, richiamare l'attenzione sulla circostanza che nei nuovi bollettini di versamento dell'ICI è stata inserita una casella dedicata al "ravvedimento", che dovrà essere barrata nel caso in cui il contribuente voglia regolarizzare la propria posizione tributaria avvalendosi delle facoltà riconosciute dall'art. 13 del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472. Pertanto, in tali ipotesi il contribuente deve indicare nelle caselle relative agli immobili a cui si riferisce il pagamento, l'importo corrispondente alla sola imposta.

La somma complessiva da versare deve invece comprendere, oltre all'imposta dovuta, anche la sanzione ridotta applicabile e gli interessi.

In conclusione, non può sottacersi la circostanza che la disciplina del tributo, a causa dell'ampia autonomia regolamentare riconosciuta ai comuni sia dall'art. 52 e sia dall'art. 59 del d.lgs., n. 446 del 1997, non risulta uniforme sull'intero territorio nazionale, con la conseguenza che il contribuente per conoscere se l'ente locale ha adottato deliberazioni regolamentari modificative od integrative del d.lgs. n. 504 del 1992 e quale ne sia l'esatta portata, deve necessariamente rivolgersi al comune destinatario del versamento dell'imposta.

Né al riguardo possono ritenersi sufficienti gli avvisi di adozione dei regolamenti comunali che vengono pubblicati periodicamente nella Gazzetta Ufficiale, poiché, per loro stessa natura, sono estremamente sintetici nei contenuti.

Risoluzione Agenzia delle entrate 29 agosto 2002, n. 287/E

Interpretazione delle norme che disciplinano l'Imposta Comunale sugli Immobili.

QUESITO

Il Dirigente del Settore Tributi del Comune di ...ha presentato istanza di interpello poiché ritiene sussistono dubbi sulle modalità di effettuazione dei rimborsi dell'Ici a seguito del processo di revisione generale delle zone censuarie. L'interpellante chiede di conoscere:

- se sussiste l'obbligo del Comune di procedere alla restituzione dell'imposta versata in eccesso nel periodo d'imposta 1993 a seguito della riduzione delle tariffe d'estimo catastali;

- se alla fattispecie suddetta si applicano le disposizioni contenute nel decreto interministeriale n. 367 del 24 settembre 1999;

- se, in mancanza di specifiche disposizioni legislative, il Comune è impossibilitato ad evadere le richieste di rimborso attese la mancata copertura finanziaria a carico del bilancio dello Stato.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DALL'ISTANTE

L'interpellante non prospetta nessuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'istanza di interpello proposta riguarda la gestione dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 1993. Al riguardo si osserva che l'art. 3 della legge 8 maggio 1998, n. 146 stabilisce che: "relativamente alla imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 1993, la liquidazione e la rettifica delle dichiarazioni, l'accertamento, la riscossione anche coattiva, l'applicazione delle sanzioni e degli interessi sono effettuate dai Comuni ai sensi del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504".

Il successivo decreto interministeriale 24 settembre 1999 n. 367, all'art. 1, comma 1, dispone, tra l'altro, che "il comune, per gli immobili ubicati sul suo territorio, adotta i provvedimenti di rimborso dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), o maggiore imposta, indebitamente corrisposta dai contribuenti per l'anno 1993".

In considerazione delle richiamate norme, tenuto conto che relativamente alle imposte locali l'art. 62 del d.lgs. 30 luglio 1999, n. 300, riserva all'Agenzia delle entrate quelle affidate "alla sua gestione in base alla legge o ad apposite convenzioni stipulate con gli enti impositori", si ritiene che l'Agenzia delle entrate non è competente a fornire un parere in merito alla corretta interpretazione delle norme che disciplinano l'ICI, in quanto tale competenza spetta esclusivamente all'ente locale impositore. Ad analoghe conclusioni giunge, peraltro, anche il Dipartimento delle Politiche Fiscali, che con la Risoluzione n. 1 del 29 gennaio 2002 precisa che "ove l'istanza di interpello concerna l'applicazione di disposizioni normative dettate in materia di tributi locali, la competenza a decidere in ordine a tale tipologie di istanze è attribuita esclusivamente all'ente locale, in quanto titolare della potestà di imposizione, nella quale è compreso l'esercizio dei poteri di accertamento del tributo". Ciò in quanto "nell'ipotesi in cui la questione verta sui tributi locali, è solamente l'ente locale che deve comunicare al contribuente la linea interpretativa che seguirà nella fase di accertamento del tributo, quando cioè si troverà ad esaminare la particolare posizione. L'ente locale, quindi, è l'unico soggetto che è giuridicamente vincolato ad eseguire quanto ha espressamente affermato in una risposta scritta o quanto implicitamente ha accettato attraverso il silenzio protrattosi per 120 giorni dalla presentazione dell'istanza".

In conclusione, relativamente al quesito presentato dal Comune di ..., l'Agenzia delle entrate non è competente a fornire un proprio parere in merito alla corretta interpretazione delle norme che riguardano la gestione dell'ICI.

L'interpello in esame, quindi, è inammissibile e non produce gli effetti di cui all'articolo 11 della legge n. 212 del 2000.

Circolare Ministero dell'economia e delle finanze 19 settembre 2002, n. 7/DPF

Modificazioni delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria stabilite con decreto ministeriale 6/6/02, n. 159.

Nel supplemento ordinario n. 153/L alla Gazzetta Ufficiale n. 176 del 29 luglio 2002, e' stato pubblicato il decreto ministeriale 6 giugno 2002, n. 159, con cui e' stato approvato il "Regolamento recante determinazione delle tariffe d'estimo e delimitazione delle zone censuarie, in attuazione dell'articolo 9, comma 11 della legge 28 dicembre 2001, n. 448."

Quest'ultima norma ha previsto che con decreto ministeriale venissero stabilite le nuove tariffe d'estimo conseguenti all'attuazione delle decisioni delle commissioni censuarie provinciali e della commissione censuaria centrale.

Le disposizioni del decreto ministeriale in esame interessano 268 comuni che hanno presentato ricorso, con esito favorevole, alle commissioni censuarie a norma dell'art. 49, comma 13, della legge 27 dicembre 1997, n. 449. Questa norma aveva concesso agli enti locali che non lo avevano fatto in precedenza, la possibilità di presentare ricorso avverso le tariffe d'estimo e le rendite vigenti, in relazione ad una o più categorie o classi e all'intero territorio comunale o a porzioni del medesimo, nonché avverso la delimitazione delle zone censuarie. Il ricorso doveva essere presentato entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge in esame. Al fine di fornire chiarimenti in ordine ai problemi connessi all'applicazione delle nuove tariffe d'estimo, sembra opportuno ripercorrere preliminarmente l'evoluzione normativa che ha interessato la materia.

1. L'EVOLUZIONE NORMATIVA.

L'art. 2, del d.l. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, nel dettare i criteri per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle rendite delle unità immobiliari urbane e dei criteri di classamento, ha stabilito che fino al 31 dicembre 1993 restavano in vigore e continuavano ad applicarsi le tariffe

d'estimo e le rendite già determinate in esecuzione del decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990. E' bene rammentare che la validità di dette tariffe e' stata ulteriormente prorogata con il d.l. 28 maggio 1995, n. 250, convertito dalla legge 8 agosto 1995, n. 349, al 31 dicembre 1996, mentre l'art. 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, ha espressamente stabilito che "Fino alla data di entrata in vigore delle nuove tariffe d'estimo le vigenti rendite catastali urbane sono rivalutate del 5 per cento ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili e di ogni altra imposta."

Occorre sottolineare che i comuni, ai sensi del citato art. 2, comma 1-bis del d.l. n. 16 del 1993 erano legittimati a proporre ricorso, entro quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione n. 75 del 1993, presso le commissioni censuarie provinciali, avverso le tariffe d'estimo e le rendite vigenti, in relazione ad una o più categorie o classi e all'intero territorio comunale o a porzioni del medesimo, nonché avverso la delimitazione delle zone censuarie. Il successivo comma 1-ter, consentiva inoltre di proporre ricorso avverso la decisione di detti organi, entro trenta giorni, presso la commissione censuaria centrale, mentre il comma 1-quater, stabiliva che in caso di mancata decisione i suddetti ricorsi dovevano considerarsi accolti. Vi e' poi da aggiungere che le tariffe e le rendite determinate in esito a detti ricorsi, a norma del comma 1 dell'art. 2 in esame, "si applicano per l'anno 1994; tuttavia ai soli fini delle imposte dirette si applicano dal 1 gennaio 1992 nei casi in cui risultino di importo inferiore rispetto alle tariffe d'estimo " di cui al decreto del Ministro delle finanze 27 settembre 1991, ai decreti del Ministro delle finanze 17 aprile 1992 ed alle rendite già determinate in esecuzione del decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990.

I nuovi estimi catastali conseguenti ai suddetti ricorsi sono stati stabiliti con il d.lgs. 28 dicembre 1993, n. 568, integrato e modificato dal d.l. 27 agosto 1994, n. 515, convertito dalla legge 28 ottobre 1994, n. 596. Il citato art. 2, comma 1, del d.l. n. 16 del 1993 consentiva pertanto l'applicazione dei suddetti minori estimi catastali:

dal 1992 ai fini delle imposte dirette;

dal 1994 ai fini ICI.

Successivamente, l'art. 74, comma 6, della legge 21 novembre 2000, n. 342, recante "Misure in materia fiscale" (il cosiddetto "collegato" alla legge finanziaria per l'anno 2000), ha stabilito che "Le disposizioni di cui all'articolo 2 del decreto-legge 23 gennaio 1993, n.16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, si interpretano nel senso che, ai soli fini del medesimo decreto, tra le imposte dirette e' inclusa anche l'imposta comunale sugli immobili (ICI)." Sulla materia si registra, infine, un ulteriore intervento legislativo ad opera dell'art. 9, comma 11, della citata legge n. 448 del 2001, in attuazione del quale e' stato emanato il decreto ministeriale n. 159 del 2002 in esame, che, come già accennato, interessa quei comuni che hanno presentato ricorso, con esito favorevole, alle commissioni censuarie a norma dell'art. 49, comma 13, della legge n. 449 del 1997, che aveva riaperto i termini per l'impugnazione.

Occorre peraltro precisare che quest'ultima norma e' stata abrogata dall'art. 22 della legge 8 maggio 1998, n. 146, per cui si sono create molte incertezze circa la validità dei ricorsi che erano stati nel frattempo presentati. Tuttavia, a risolvere ogni dubbio e' intervenuto il parere n. 1338 reso nell'adunanza del 28 settembre 1999 dalla III sezione del Consiglio di Stato, che, partendo dalla considerazione che alla data di entrata in vigore della disposizione abrogatrice erano ormai scaduti i termini per presentare ricorso, ha sostenuto "... la conservazione delle decisioni intervenute medio tempore sui ricorsi tempestivamente presentati...".

Per la qual cosa deve riconoscersi la validità:

- delle decisioni delle commissioni censuarie provinciali e della commissione censuaria centrale intervenute al riguardo, ai sensi dell'art. 2, commi 1-bis e 1-ter del d.l. n. 16, del 1993;

- del silenzio-accoglimento previsto dal citato art. 2, commi 1-quater del d.l. n. 16, del 1993;

- del silenzio-accoglimento previsto, nella medesima materia, dall'art. 1, del d.l. 9 ottobre 1993, n. 405, convertito dalla legge 10 novembre 1993, n. 457, formatosi a seguito della mancata costituzione delle commissioni censuarie provinciali alla data di entrata in vigore dello stesso decreto legge.

Sulla base delle decisioni e del silenzio-accoglimento innanzi precisati, con il decreto ministeriale n. 159 del 2002 si e' provveduto, quindi, a rideterminare le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane situate nei comuni indicati nell'allegato A, che sono state conseguentemente stabilite nelle misure indicate nei prospetti di cui all'allegato B dello stesso decreto.

2. LE NUOVE TARIFFE D'ESTIMO E L'EFFICACIA DELLE RENDITE CATASTALI.

In ordine alle nuove tariffe d'estimo determinate con il decreto ministeriale n. 159 del 2002, si pone il problema di stabilire il momento della loro efficacia. Al riguardo, si precisa che l'art. 9, comma 11, della legge n. 448 del 2001, stabilisce che "I competenti uffici dell'Amministrazione finanziaria provvedono all'inserimento negli atti catastali delle nuove rendite entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore delle nuove tariffe."

Dal dato letterale della norma e' evidente che dette nuove tariffe d'estimo hanno efficacia dalla data di entrata in vigore del decreto ministeriale con cui vengono stabilite, come anche desumibile dal parere n. 622/02 reso dal Consiglio di Stato in data 26 marzo 2002 sullo schema di regolamento recante la determinazione delle tariffe stesse. Ne' potrebbe trovare fondamento una soluzione diversa, finalizzata cioè a riconoscere effetto retroattivo alle tariffe d'estimo in questione, poiché, se così fosse, il legislatore avrebbe posto a carico degli uffici dell'amministrazione finanziaria un adempimento di fatto irrealizzabile, in quanto la norma prevede espressamente che l'inserimento negli atti catastali deve essere eseguito entro sessanta giorni dalla loro entrata in vigore, termine che risulterebbe ormai inevitabilmente trascorso se si accedesse, quindi, alla tesi della loro retroattività.

Un'interpretazione che attribuisca efficacia retroattiva alle tariffe in esame non e' avvalorabile neanche dal dato letterale del citato art. 49 della legge n. 449 del 1997, che stabiliva che "per tali ricorsi si applicano le disposizioni di cui all'articolo 2 del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e successive modificazioni", poiché e' da ritenersi che la norma evidenzi l'intento del legislatore di operare un rinvio alle previsioni dell'art. 2, del d.l. n. 16 del 1993, esclusivamente al fine di individuare le disposizioni di carattere procedurale applicabili, vale a dire quelle relative alle modalità di presentazione, svolgimento e decisione dei ricorsi instaurati avverso le tariffe d'estimo.

Va inoltre osservato che il quarto periodo del comma 1 dell'art. 2 del citato d.l. n. 16 del 1993 (sostituito dalla legge di conversione n. 75 del 1993) legava la decorrenza dal 1994 o dal 1992 delle tariffe e delle rendite determinate per effetto dei ricorsi di cui ai successivi commi 1-bis e 1-ter, all'emanazione di un apposito decreto legislativo, previsto dall'art. 2 della legge di conversione, che doveva essere adottato allo specifico fine di modificare le tariffe d'estimo e le rendite vigenti conformandole alle decisioni intervenute all'esito dei medesimi ricorsi. Tale decreto legislativo doveva essere adottato entro il 31 dicembre 1993 - ed e' stato infatti approvato il 28 dicembre 1993, con il n. 568 - di qui la piena ragionevolezza della previsione contenuta nel quarto periodo del comma 1, dell'art. 2 del d.l. n. 16 del 1993, secondo cui le tariffe e le rendite così rideterminate si sarebbero applicate per l'anno 1994, salva la contenuta retroattività al 1 gennaio 1992, ai soli fini delle imposte dirette. Questo meccanismo non può però essere esteso alle tariffe d'estimo in esame, poiché i ricorsi presentati in base all'art. 49, comma 13, della legge n. 449 del 1997 si sono svolti, dal punto di vista giuridico e cronologico, completamente al di fuori dell'ambito di una possibile operatività del meccanismo della delega legislativa di cui al d.l. n. 16 del 1993.

In sostanza, non vi e' nelle norme in esame alcuna esplicita od implicita disposizione che induca ad attribuire valore retroattivo alle tariffe d'estimo in questione. Si deve pertanto ritenere che le stesse entrino in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione del decreto ministeriale che le ha rideterminate, e cioè il 13 agosto 2002. Da tale data sorge, poi, l'obbligo a carico dell'Agenzia del territorio di provvedere entro sessanta giorni all'inserimento negli atti catastali delle nuove rendite.

Va ulteriormente precisato che, in ogni caso, a norma dell'art. 5, comma 2, del d.lgs. n. 504 del 1992, per il calcolo della base imponibile dell'ICI deve essere utilizzata la rendita risultante in catasto al 1 gennaio dell'anno di imposizione. Conseguentemente, anche per tale via vengono confermate le argomentazioni in base alle quali le rendite rideterminate a seguito delle modificazioni apportate alle tariffe d'estimo in esame non possono che produrre effetti ai fini dell'ICI dal 1 gennaio 2003.

3. GLI EFFETTI DELL'ART. 74 DELLA LEGGE N. 342 DEL 2000 SULL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

Ferma restando la validità anche ai fini ICI delle considerazioni innanzi svolte in via generale in ordine alle disposizioni dell'art. 9, comma 11, della legge n. 448 del 2001 e del decreto ministeriale n. 159 del 2002, occorre a questo punto esaminare la portata del comma 6, dell'art. 74 della legge n. 342 del 2000, che, in virtù dell'assimilazione del tributo comunale alle imposte dirette, potrebbe legittimare l'applicazione ai fini ICI delle minori tariffe d'estimo determinate con il d.lgs. n. 568 del 1993 già dall'anno di imposta 1993, circostanza, questa, riguardante circa 1.400 comuni che avevano presentato ricorso nei termini innanzi espressi, e nei quali sono state ridotte talune tariffe d'estimo rispetto a quelle precedentemente determinate con i decreti sopracitati. A detti comuni nel corso degli anni, sono state presentate, da parte dei contribuenti, numerose istanze finalizzate ad ottenere il rimborso dell'ICI calcolata assumendo come parametro le rendite successivamente ridotte.

Relativamente a tale problematica si deve rammentare che sia nella

circolare n. 179/E del 26 agosto 1999 e sia nel decreto interministeriale 24 settembre 1999, n. 367, i comuni interessati erano stati invitati a

rigettare le istanze con le quali i contribuenti chiedevano il rimborso della differenza tra l'ammontare dell'ICI corrisposta per l'anno 1993 sulla base delle rendite determinate in esecuzione del D.M. 20 gennaio 1990 e l'importo calcolato sulla base delle minori rendite stabilite dal d.lgs. n. 568 del 1993. Detta posizione si fondava sulla

circostanza che, valendo le minori rendite solo a decorrere dal 1994, le somme versate per l'annualità 1993 non potevano essere considerate indebitamente corrisposte. Tale orientamento era del resto avvalorato dal parere n. 229 reso nell'adunanza del 23 novembre 1998 dalla III sezione del Consiglio di Stato, sullo schema di regolamento in materia di ICI relativa all'anno 1993, approvato con il citato D.I. n. 367 del 1999.

Occorre a questo punto verificare se tale posizione possa o meno essere confermata alla luce delle disposizioni recate dal citato art. 74, comma 6, della legge n. 342 del 2000.

Al riguardo, e' opportuno precisare che, sulla scia delle argomentazioni assunte dal consolidato orientamento della Corte di Cassazione lo *ius superveniens* e', per sua natura, efficace rispetto ai rapporti non ancora definiti, mentre non spiega alcun effetto rispetto a quelli esauriti, per i quali sia intervenuto il giudicato, sia divenuto definitivo l'atto amministrativo o siano decorsi i termini di prescrizione o decadenza stabiliti dalle leggi che regolano i rapporti in questione (in senso conforme: sentenza del 9 giugno 1989, n. 2786, sentenza del 5 aprile 1994, n. 3242 e da ultimo sentenza del 15 marzo 1999 - 20 maggio 1999, n. 4904).

Vi e' poi da aggiungere che, come anche precisato dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione nella sentenza 12 aprile 1996, n. 3458, nel vigente sistema tributario la restituzione di tributi indebitamente versati e' soggetta alla decadenza stabilita dalle singole leggi di imposta, che nel caso dell'ICI, corrisponde, a norma dell'art. 13 del d.lgs. n. 504 del 1992, al termine di tre anni dal giorno del pagamento. Invero, come si legge nella sentenza appena citata "Il principio dell'applicabilità del termine di decadenza...ad ogni ipotesi di rimborso di pagamento di tributi non dovuti, quale che sia la situazione giuridicamente rilevante da cui trae titolo il diritto alla ripetizione, appartiene ormai a un consolidato indirizzo della giurisprudenza di legittimità che si pone in coerenza con un orientamento normativo tendente in linea generale a realizzare la più sollecita definizione dei rapporti tra l'Amministrazione e il contribuente, e, a tal fine, ad assoggettare tal genere di richieste a termini brevi di decadenza anziché all'ordinario più lungo termine di prescrizione previsto per l'azione di ripetizione esperibile nell'ambito del diritto comune". Alla luce delle considerazioni svolte si deve pertanto concludere che i circa 1400 comuni che avevano proposto ricorso avverso le tariffe d'estimo, a seguito dell'approvazione dell'art. 74, comma 6, della legge n. 342 del 2000, non possono prendere in esame le istanze di rimborso presentate dai contribuenti relative all'ICI dovuta per il 1993, in quanto:

- il rapporto tributario deve ormai considerarsi definito relativamente alle istanze per le quali l'ente locale abbia già formulato il proprio diniego di rimborso;

- e' ormai intervenuta la decadenza stabilita dall'art. 13, comma 1, del d.lgs. n. 504 del 1992, per le istanze presentate oltre il termine di tre anni dal pagamento.

Quanto detto vale anche (e ovviamente) nel caso in cui le nuove tariffe d'estimo risultano aumentate. Ciò per salvaguardare il principio dell' "affidamento del cittadino nella sicurezza giuridica; principio che, quale elemento essenziale dello Stato di diritto, non può essere lesa da norme con effetti retroattivi, che incidano irragionevolmente su situazioni regolate da leggi precedenti" (Corte Costituzionale, sentenza del 15 novembre 2000, n. 525).

Dalle considerazioni svolte e' agevole argomentare che non potranno essere effettuati a carico dei contribuenti recuperi di imposta per le annualità precedenti nel caso in cui le nuove tariffe d'estimo risultino aumentate, ne' potranno essere effettuati rimborsi nell'ipotesi in cui le nuove tariffe siano invece inferiori a quelle che erano state prese come base di calcolo per la determinazione delle rendite e quindi dei tributi dovuti.

Risoluzione Ministero delle finanze 19 febbraio 2001, n. 1/FL

ICI - Determinazione delle aliquote - Ammissibilità del potere di deliberare aliquote inferiori al 4 per mille. Quesito.

Con la nota sopra distinta codesto comune chiede di conoscere se l'amministrazione comunale possa legittimamente deliberare aliquote relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI) inferiori al quattro per mille.

Al riguardo, occorre preliminarmente sottolineare che la misura delle aliquote ICI è contenuta nell'art. 6, comma 2, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, che stabilisce che "l'aliquota deve essere deliberata in misura non inferiore al 4 per mille, né superiore al 7 per mille e può essere diversificata entro tale limite".

Nel corso degli anni si sono succeduti molti provvedimenti legislativi, che hanno attribuito ai comuni la possibilità di deliberare aliquote agevolate, sempre contenute tra il 4 ed il 7 per mille, per particolari categorie di immobili o di soggetti possessori di unità immobiliari, ma è solamente con l'art. 1, comma 5, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, che è stato consentito agli enti locali di deliberare aliquote anche inferiori al 4 per mille, a favore di proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. Detta aliquota agevolata, secondo la

norma richiamata, può essere applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

In questo quadro normativo si inserisce però l'art. 52 del d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, che, in tema di potestà regolamentare generale, consente agli enti locali di disciplinare le proprie entrate, anche di carattere tributario, nel rispetto dei limiti fissati dalla stessa norma, relativi all'individuazione ed alla definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi.

L'espressa previsione di quest'ultimo limite consente pertanto un'adeguata rilettura delle norme innanzi citate, poiché gli enti locali, se da un lato non possono legittimamente deliberare aliquote o tariffe superiori a quelle massime stabilite dalla legge statale, dall'altro possono però articularle diversamente a seconda delle proprie esigenze, fino anche ad abbassare il limite minimo stabilito dalla legge statale, poiché tale potestà rientra tra quelle che lo stesso art. 52 ad essi consente di esercitare.

E' comunque necessario rammentare che, nella scelta delle aliquote applicabili, il comma 2, dell'art. 52 del d.lgs. n. 446 del 1997, nello stabilire la necessaria correlazione tra la data di approvazione dei regolamenti con quella del bilancio di previsione, richiede che debba essere verificata la compatibilità del minor gettito derivante dall'abbassamento dell'aliquota con le previsioni di bilancio per l'anno in cui la relativa deliberazione avrà efficacia.

Nella sostanza, quindi, se vengono osservate le disposizioni normative innanzi richiamate, nessun ostacolo può opporsi alla scelta del comune di diminuire il carico fiscale relativamente all'ICI, mentre non possono essere oggetto di modificazioni le aliquote massime, che possono essere deliberate nella misura del 7 per mille nella generalità dei casi, o anche il 9 per mille per gli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni, come previsto dall'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Circolare Ministero delle finanze 7 marzo 2001, n. 3/FL

Legge 23 dicembre 2000, n. 388 (legge finanziaria per l'anno 2001). Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI).

La legge 23 dicembre 2000, n. 388, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2001)", pubblicata sul supplemento ordinario n. 219/L alla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2000, contiene varie norme relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI). In particolare, con gli articoli 18 e 19 sono state apportate sostanziali modificazioni alla disciplina dei versamenti del tributo, sulle quali si forniscono taluni chiarimenti.

A) IL PAGAMENTO DELL'ICI IN DUE RATE O IN UN'UNICA SOLUZIONE

Il comma 1 dell'art. 18, sostituisce il comma 2 dell'art. 10 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, dedicato ai "Versamenti e dichiarazioni" dell'ICI, stabilendo che i soggetti passivi del tributo devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al comune per l'anno in corso in due rate:

L'importo della prima rata deve essere pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente e deve essere versato entro il 30 giugno di ciascun anno;

L'importo della seconda rata deve essere pari al saldo dell'ICI dovuta per l'intero anno ed è comprensivo dell'eventuale conguaglio sulla prima rata. Detto importo deve essere versato dal 1° al 20 dicembre di ciascun anno.

La norma riconosce, inoltre, al contribuente la facoltà di versare l'ICI complessivamente dovuta in un'unica soluzione, entro il termine del 30 giugno di ogni anno. E' ovvio che in questo caso il soggetto passivo ICI dovrà effettuare il calcolo dell'imposta dovuta applicando l'aliquota e le detrazioni in vigore nel comune nell'anno in corso e non quelle deliberate per l'anno precedente.

Occorre osservare che, rispetto al sistema precedente, la norma in esame, pur lasciando immutati i termini di versamento, contiene delle innovazioni che riguardano da un lato la percentuale dell'imposta da corrispondere alla prima rata, dall'altro i parametri di riferimento sui quali calcolare il tributo.

La ratio del nuovo sistema di pagamento appare essere quella di facilitare al contribuente il computo dell'ICI almeno nella fase del versamento dell'acconto, quando cioè potrebbero non essere ancora conosciute l'aliquota e le detrazioni deliberate dal comune per l'anno in corso.

Nella pratica, tuttavia, si possono verificare talune situazioni particolari che richiedono un'analisi specifica.

Una prima ipotesi si ha qualora nell'anno in corso l'immobile venga destinato ad altro uso: l'ICI deve essere calcolata applicando alla nuova fattispecie impositiva le aliquote e le detrazioni in vigore per l'anno precedente per detta fattispecie.

Con riferimento, ad esempio, al caso in cui il contribuente possiede un terreno agricolo che nel 2001 diventa edificabile o un immobile che solo nel 2001 adibisce ad abitazione principale, l'imposta dovrà essere commisurata ai dodici mesi dell'anno 2000 sulla base rispettivamente del valore venale in comune commercio e delle aliquote in vigore per i terreni edificabili e delle aliquote e delle detrazioni vigenti per le abitazioni principali nello stesso anno 2000.

Ulteriori ipotesi possono verificarsi quando il contribuente abbia acquistato l'immobile nel corso dell'anno precedente, per cui il possesso non si è protratto per dodici mesi. Si supponga che:

il contribuente abbia acquistato un immobile il 1° ottobre 2000. In tale caso detto soggetto, entro il mese di giugno, dovrà calcolare l'ICI dovuta per l'anno 2001 sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente, indipendentemente cioè dalla circostanza che nell'anno 2000 abbia avuto il possesso dell'immobile per soli tre mesi. Non essendoci identità di situazioni rispetto allo scorso anno, si dovrà procedere ad un calcolo che ha come risultato un importo che non è ovviamente pari alla metà della somma che è stata effettivamente corrisposta l'anno precedente, ma un importo pari al 50% della somma che si sarebbe dovuta versare se si fosse posseduto l'immobile per i dodici mesi dell'anno precedente.

Vi possono inoltre essere dei casi in cui il contribuente, al momento del pagamento della 1° rata dell'anno, e cioè al 30 giugno, non ha avuto il possesso dell'immobile per sei mensilità. e' ciò che si verifica, ad esempio, quando:

il contribuente abbia venduto un immobile il 28 febbraio 2001, possedendolo dunque nell'anno 2001 per soli due mesi. Questa circostanza è determinante per affermare che sarebbe in aperto contrasto con le norme che disciplinano il presupposto impositivo del tributo imporre al soggetto passivo ICI di calcolare l'imposta sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente. Se così fosse, infatti, si addosserebbe a quest'ultimo l'onere di anticipare una somma superiore a quella realmente dovuta per l'anno in corso, in violazione del disposto dell'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 504 del 1992, che stabilisce che l'imposta è dovuta per anno solare, proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, costringendolo poi a presentare istanza di rimborso per l'ammontare del tributo versato in eccedenza.

Alla luce di queste precisazioni si può quindi ammettere che in tal caso l'interessato, entro il mese di giugno, potrà versare l'ICI dovuta per l'anno 2001 commisurandola ai due dodicesimi dell'importo calcolato sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente, ed entro il 20 dicembre dovrà versare l'eventuale conguaglio che risulta dalle variazioni regolamentari deliberate dal comune per l'anno 2001.

Il contribuente, al fine di evitare l'effettuazione del conguaglio, potrebbe anche, entro il 30 giugno, versare l'ICI dovuta in unica soluzione, sulla base dell'aliquota deliberata per l'anno in corso.

LA STESSA MODALITÀ DI CALCOLO DEVE ESSERE ADOTTATA NEL CASO IN CUI:

il contribuente abbia acquistato un immobile il 1° aprile 2001 possedendolo dunque, fino al 30 giugno, per soli tre mesi. Anche in questa ipotesi, infatti, alla scadenza della 1° rata il presupposto impositivo - e cioè il possesso dell'immobile - sussiste per soli tre mesi e quindi si ripropongono tutte le eccezioni sollevate nell'esempio precedente, con la conseguenza che il contribuente entro il 30 giugno potrà versare l'ICI dovuta per l'anno in corso commisurandola ai tre dodicesimi dell'importo calcolato sulla base delle aliquote e delle detrazioni vigenti per l'anno precedente.

Da ciò deve argomentarsi che, in via generale, le modalità di calcolo dell'importo da versare a titolo di acconto illustrate negli ultimi due esempi si rendono applicabili in tutte le ipotesi in cui il soggetto passivo ICI non abbia avuto il possesso dell'immobile per i primi sei mesi dell'anno nel corso del quale deve effettuare il pagamento.

B) LA DISCIPLINA TRIBUTARIA DELLE PERTINENZE

Il comma 2 dell'art. 18, interviene sull'art. 30, comma 12, della legge 23 dicembre 1999, n. 488 (legge finanziaria per l'anno 2000), stabilendo che, fino all'anno di imposta 2000 compreso, l'aliquota ridotta di cui all'art. 4, comma 1, del d.l. 8 agosto 1996, n. 437, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 ottobre 1996, n. 556, deliberata dai comuni in misura non inferiore al 4 per mille, si applica soltanto agli immobili adibiti ad abitazione principale, con esclusione di quelli qualificabili come pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del codice civile.

Detta norma è rivolta ai comuni che abbiano deliberato una riduzione di aliquota ICI in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel comune, per l'unità

immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per quelle locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale.

La disposizione in esame interviene, quindi, ancora una volta a dettare gli esatti termini entro i quali inquadrare le pertinenze per tutti gli anni pregressi, fino al 2000 compreso.

Al riguardo, si precisa che bisogna tener conto anche della disposizione del comma 13, del citato art. 30, della legge n. 488 del 1999, che è strettamente correlata a quella del precedente comma 12, influenzando sulla disciplina delle pertinenze adottata dai comuni nel medesimo periodo cui fa riferimento quest'ultima norma che, a seguito delle modificazioni apportate dalla legge finanziaria, non comprende più la dizione "fino all'anno di imposta 1999" ma "fino all'anno di imposta 2000". La norma contenuta nel comma 13 in esame stabilisce, infatti, che la disposizione del precedente comma 12 non ha effetto nei riguardi dei comuni che fino all'anno di imposta 2000 abbiano già applicato, a seguito dell'adozione di specifica deliberazione, l'aliquota ridotta anche agli immobili adibiti a pertinenze.

Si può concludere, quindi, che resta valido il principio già illustrato nella circolare n. 23/E dell'11 febbraio 2000 - alla quale si fa rinvio per un approfondimento della problematica in questione - in base al quale dal 1° gennaio 2001 alle pertinenze deve essere riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale, indipendentemente dal fatto che il comune abbia o meno deliberato l'estensione della riduzione dell'aliquota anche alle pertinenze.

C) LE MODIFICAZIONI APPORTATE ALLA SOGGETTIVITÀ PASSIVA ICI

Il comma 3 dell'art. 18, effettua un'integrazione al testo dell'art. 3, comma 2, del d.lgs. n. 504 del 1992, intitolato "Soggetti passivi", aggiungendo alla fattispecie della locazione finanziaria quella degli immobili insistenti su aree demaniali, stabilendo che, nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo dell'ICI è il concessionario.

Detta disposizione ha una portata innovativa, e trova quindi applicazione soltanto dal 1° gennaio 2001. Fino al 31 dicembre 2000, infatti, il concessionario in questione non poteva essere considerato soggetto passivo dell'ICI poiché, anche se di fatto possedeva l'immobile, il possesso non era a titolo di proprietà, di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie o di locazione finanziaria, che erano le fattispecie cui era giuridicamente connesso l'obbligo di assolvere il pagamento del tributo comunale.

Pertanto, dal 1° gennaio 2001, tale soggetto è tenuto a tutti gli adempimenti richiesti dalle disposizioni del d.lgs. n. 504 del 1992.

D) LA PROROGA DEI TERMINI PER LA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI DI LIQUIDAZIONE E DI ACCERTAMENTO

L'art. 18, comma 4, stabilisce il differimento al 31 dicembre 2001 dei termini per la notificazione degli avvisi di liquidazione e di accertamento dell'ICI scadenti il 31 dicembre 2000, limitatamente però alle annualità di imposta 1995 e successive.

Pertanto, gli atti impositivi interessati alla proroga sono i seguenti:

- gli avvisi di liquidazione sulla base delle dichiarazioni relativi all'ICI dovuta per gli anni 1995, 1996, 1997 e 1998;
- gli avvisi di accertamento in rettifica relativi all'ICI dovuta per gli anni 1995, 1996 e 1997;
- gli avvisi di accertamento d'ufficio relativi all'ICI dovuta per l'anno 1995.

Soltanto per la liquidazione a seguito di attribuzione della rendita da parte degli uffici del territorio competenti la proroga riguarda le annualità di imposta 1994 e successive.

E) IL VERSAMENTO DELL'ICI NEL CASO DI IMMOBILI IN MULTIPRIOPRIETÀ

L'art. 19 affronta il problema dell'individuazione del soggetto tenuto al versamento dell'ICI dovuta per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale di cui al d.lgs. 9 novembre 1998, n. 427, recante "Attuazione della direttiva 94/47/CE concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili", che all'art. 1, comma 1, lettera a), stabilisce "Ai fini del presente decreto si intende per "contratto" : uno o più contratti della durata di almeno tre anni con i quali, verso pagamento di un prezzo globale, si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o di trasferire, direttamente o indirettamente, un diritto reale ovvero un altro diritto avente ad oggetto il godimento su uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana."

La norma si riferisce, dunque, alle ipotesi di proprietà turnaria o di multiproprietà, per le quali viene stabilito che il pagamento dell'ICI è effettuato dall'amministratore di condominio o della comunione.

Il comma 2 dell'art. 19 prevede, inoltre, che per detta fattispecie l'amministratore è autorizzato a prelevare l'importo necessario al pagamento dell'ICI dalle disponibilità finanziarie del condominio e ad attribuire le relative quote al singolo titolare dei diritti di godimento addebitandole nel rendiconto annuale.

F) LE ULTERIORI PROROGHE STABILITE DALL'ART. 64 DELLA LEGGE N. 388 DEL 2000

La legge n. 388 del 2000 contiene inoltre, all'art. 64, alcune norme che interessano seppure indirettamente l'imposta in esame.

Il comma 1 dell'art. 64, infatti, ha accordato, a decorrere dall'anno 2000, un aumento dei trasferimenti erariali destinato a compensare i comuni che hanno conseguito un minore gettito dell'ICI rispetto alle annualità precedenti, a seguito dell'attribuzione della rendita catastale ai fabbricati classificati nel gruppo catastale D effettuata dallo stesso contribuente attraverso l'autodeterminazione delle rendite secondo la procedura DOC-FA, prevista dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

Relativamente a questa problematica si ricorda che lo Stato, a norma dell'art. 53 della legge finanziaria, al comma 14, eroga un contributo ai comuni che negli anni 1998, 1999 e 2000 hanno subito le perdite di gettito per le ragioni innanzi evidenziate. A tal fine gli enti locali interessati devono inviare entro il 31 marzo 2001 un'apposita certificazione, il cui modello e le cui modalità di invio sono stati definiti con decreto del Ministero dell'interno 30 gennaio 2001, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 37 del 14 febbraio 2001.

Ai commi 4 e 5, dell'art. 64, viene infine stabilita, rispettivamente, la proroga:

del termine per le variazioni delle iscrizioni in catasto dei fabbricati già rurali, che viene fissato al 31 dicembre 2001;

del termine per la presentazione delle denunce di accatastamento dei fabbricati rurali, che viene invece differito al 1° luglio 2001.

Circolare Ministero delle finanze 13 marzo 2001, n. 4/FL

ICI - Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili introdotte dalla legge 21 novembre 2000, n. 342.

La legge 21 novembre 2000, n. 342, recante "Misure in materia fiscale, (il cosiddetto "collegato" alla legge finanziaria per l'anno 2000) pubblicata sul supplemento ordinario n. 194/L alla Gazzetta Ufficiale n. 276 del 25 novembre 2000, ha introdotto, all'art. 74, importanti innovazioni in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI), disciplinata dal d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, sulle quali si forniscono alcuni chiarimenti.

Occorre innanzitutto sottolineare che le disposizioni dell'articolo in esame, intitolato "Attribuzione o modificazione delle rendite catastali", incidono in parte sulle norme contenute nell'art. 30, comma 11, della legge 23 dicembre 1999, n. 488, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2000), le cui problematiche sono state illustrate nella circolare n. 23/E dell'11 febbraio 2000.

1. L'EFFICACIA DELLE RENDITE CATASTALI PER TERRENI E FABBRICATI

Il comma 1 dell'art. 74 stabilisce che "a decorrere dal 1 gennaio 2000, gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione ai soggetti intestatari della relativa partita."

Rispetto alle disposizioni della legge finanziaria per l'anno 2000, non è più sufficiente, quindi, la semplice "comunicazione" della rendita catastale, eseguita con le modalità stabilite nella nota n. C/88414 del 29 dicembre 1999 diramata dal Dipartimento del Territorio, ma occorre effettuare la notificazione della rendita stessa, seguendo le norme di carattere generale stabilite dalla legge per tale procedimento. La notificazione deve essere effettuata dall'Ufficio del Territorio competente che deve darne tempestiva comunicazione ai comuni interessati.

La disposizione in esame stabilisce, in sostanza, l'inefficacia giuridica degli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali sino a quando queste ultime non siano ritualmente notificate. Dalla data di notificazione decorre il termine di 60 giorni per la proposizione del ricorso avverso l'attribuzione della rendita catastale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546.

Al riguardo va osservato che la procedura della notificazione imposta dall'art. 74 non è senza rilievo ai fini processuali, in quanto può legittimamente proporre ricorso avanti alle commissioni tributarie solamente il possessore degli immobili e non l'intestatario della partita catastale che può essere un soggetto diverso dal primo.

I problemi derivanti dalla non coincidenza tra questi due soggetti possono essere risolti dall'art. 6 della legge 27 luglio 2000, n. 212, recante "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente", che prevede l'obbligo da parte dell'amministrazione di assicurare al contribuente l'effettiva conoscenza degli atti a lui destinati. Pertanto, al fine di garantire al contribuente il diritto alla difesa, occorre che la notificazione venga effettuata anche a colui che ha il possesso del bene, in quanto risulta essere il soggetto direttamente interessato ad impugnare gli atti in questione.

Secondo quanto stabilito dall'art. 74 in esame, poiché gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali acquistano rilevanza giuridica solo dal momento in cui queste ultime siano ritualmente notificate, ne consegue che il comune, a decorrere dal 1 gennaio 2000, fino alla data dell'avvenuta notificazione della rendita, non può legittimamente richiedere al soggetto passivo dell'ICI:

- l'imposta relativa alle annualità precedenti alla notificazione, risultante dalla differenza tra quanto versato dal contribuente e quanto dovuto in base alla rendita attribuita; ciò perché questa, avendo valore solo dalla data della notificazione, risulta essere un dato giuridicamente inesistente fino a quando non legalmente resa nota all'interessato;

- le sanzioni, poiché nessuna violazione può essere imputata al contribuente che abbia versato il tributo in base a quanto dichiarato;

- gli interessi, in quanto non vi è alcun recupero di imposta sulla quale poterli calcolare.

Va inoltre sottolineato che, secondo quanto precisato nella circolare n. 207/E del 16 novembre 2000 - con cui il Ministero delle finanze ha fornito i primi chiarimenti sulle disposizioni della legge in esame - l'art. 74, comma 1, non si applica agli atti impositivi riferiti alle rendite proposte dai soggetti passivi dell'ICI secondo la procedura DOC-FA stabilita dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. Ciò perché tali rendite, essendo iscritte in catasto sulla base di dichiarazione di parte, sono giuridicamente conosciute dal dichiarante - al quale viene peraltro rilasciata copia dell'attestazione dell'avvenuta presentazione con gli esiti delle elaborazioni effettuate - e non necessitano quindi di notificazione.

Va da sé che nel caso in cui l'Ufficio del Territorio modifichi la rendita entro il termine di dodici mesi stabilito dal citato decreto, la nuova rendita dovrà essere notificata e sarà efficace dalla data della sua notificazione.

È del tutto ovvio che solamente nell'ipotesi in cui il contribuente che abbia conoscenza della rendita o al quale la stessa sia stata ritualmente notificata, continui a versare l'imposta calcolata sulla base di una rendita diversa da quella attribuita, potranno essere legittimamente richiesti la differenza di imposta dovuta, le sanzioni e gli interessi calcolati sull'importo non versato, solo però a decorrere dalla data della presentazione della denuncia di nuova costruzione o di variazione di immobili preesistenti ai sensi del citato D.M. n. 701 o dalla data dell'avvenuta notificazione della rendita catastale.

2. GLI ATTI DEGLI UFFICI DEL TERRITORIO ADOTTATI ENTRO IL 31 DICEMBRE 1999 E RECEPITI IN ATTI IMPOSITIVI DEL COMUNE

L'art. 74 affronta, al comma 2, l'ipotesi in cui gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali adottati dall'Ufficio del Territorio entro il 31 dicembre 1999 siano stati recepiti dall'ente locale in atti impositivi che il 10 dicembre 2000, data di entrata in vigore della legge n. 342 del 2000, non erano ancora divenuti definitivi.

Riguardo alla disposizione in esame occorre sottolineare che gli atti dell'Ufficio del Territorio, secondo le norme vigenti fino al 31 dicembre 1999, potevano considerarsi giuridicamente conosciuti dal contribuente con la semplice pubblicazione mediante affissione all'albo pretorio. Solo con l'art. 30, comma 11, della legge n. 488 del 1999, è stato introdotto il principio - ora del tutto superato - in base al quale gli uffici competenti dovevano provvedere alla comunicazione al contribuente dell'avvenuto classamento delle unità immobiliari a mezzo del servizio postale, con modalità idonee ad assicurarne l'effettiva conoscenza, garantendo, altresì, che il contenuto della comunicazione non fosse conosciuto da soggetti diversi dal destinatario.

Pertanto, per gli avvisi di liquidazione e di accertamento emessi dall'ente locale nei quali siano stati recepiti gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali affissi all'albo pretorio e che al momento dell'entrata in vigore della legge in questione, e cioè il 10 dicembre 2000, non erano ancora definitivi - in quanto non era ancora decorso il termine di 60 giorni per proporre ricorso avanti alle commissioni tributarie o il ricorso era pendente innanzi a tali organi - non sono dovute sanzioni ed interessi relativamente al periodo compreso tra la data di attribuzione o modificazione della rendita e quella di scadenza del termine per la presentazione del ricorso avverso l'attribuzione della rendita stessa, termine che è stato prorogato all'8 febbraio 2001.

Sul piano pratico tutto ciò comporta che, diversamente dalle disposizioni della legge n. 488 del 1999, il contribuente che si trovi nella situazione appena descritta non dovrà corrispondere, né le sanzioni, né tantomeno gli

interessi, che, come si desumeva dalla formulazione della legge citata e come è stato anche precisato con la circolare n. 23/E del 2000, erano invece dovuti fino al 31 dicembre 1999. Il contribuente dovrà, invece, corrispondere al comune soltanto la somma relativa alla differenza tra l'imposta effettivamente dovuta in base alla rendita attribuita e quella corrisposta in base alla rendita presunta.

Conseguentemente il comune deve considerare pienamente validi i versamenti effettuati dai contribuenti che abbiano scorporato dalla somma risultante dall'avviso di liquidazione o di accertamento l'importo relativo alle sanzioni ed agli interessi che risultassero applicati nell'atto impositivo.

Ove però il contribuente abbia già assolto il proprio debito tributario corrispondendo oltre all'imposta dovuta anche gli interessi non può ottenere alcun rimborso per espressa disposizione del comma 2 dell'art. 74 in esame, che stabilisce che "non si fa luogo in alcun caso a rimborso di importi comunque pagati."

L'art. 74 individua, inoltre, il periodo in cui non possono essere richiesti interessi e sanzioni, che è appunto quello compreso tra la data di attribuzione o modificazione della rendita e la data di scadenza del termine per la presentazione del ricorso avverso l'attribuzione della rendita stessa.

A tal fine si precisa che la data di attribuzione della rendita, indipendentemente da quella in cui sia avvenuta l'operazione materiale ad opera degli Uffici del Territorio - la cosiddetta "messa in atti" - coincide con la data della presentazione da parte del contribuente della dichiarazione degli immobili di nuova costruzione o della denuncia di variazione o con la data della notifica dell'attribuzione o della modificazione della rendita ad opera degli stessi Uffici del Territorio.

Riguardo, invece, alla data di scadenza del termine per la presentazione del ricorso avverso l'attribuzione della rendita, ai sensi dell'art. 2, comma 3, del d.lgs. n. 546 del 1992, occorre precisare che l'ultima parte del comma 2 dell'art. 74 contiene una disposizione che comporta la riapertura dei termini per ricorrere avverso i suddetti atti che, alla data di entrata in vigore della legge in esame, erano divenuti definitivi per mancata impugnazione. Il ricorso avverso tali atti doveva essere presentato entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge e quindi entro l'8 febbraio 2001.

L'operatività della norma è limitata ai soli atti divenuti definitivi per mancata impugnazione, al fine di garantire la posizione di coloro che, a causa delle disposizioni vigenti in precedenza, non hanno avuto la notificazione della rendita definitiva e, pertanto, non hanno potuto contestarla.

3. GLI ATTI DEGLI UFFICI DEL TERRITORIO ADOTTATI ENTRO IL 31 DICEMBRE 1999 CHE NON SIANO STATI RECEPITI DAL COMUNE IN ATTI IMPOSITIVI

Il comma 3 dell'art. 74 affronta, invece, un'ulteriore fattispecie, quella cioè in cui gli atti che abbiano comportato l'attribuzione o la modificazione della rendita siano stati adottati dall'Ufficio del Territorio entro il 31 dicembre 1999, ma non siano stati ancora recepiti in atti impositivi degli enti locali.

Nell'ipotesi in questione il comune deve provvedere, entro i termini di decadenza dal potere di esercizio della potestà impositiva, indicati nell'art. 11 del d.lgs. n. 504 del 1992, ad emettere gli avvisi di liquidazione o di accertamento, finalizzati al recupero della sola maggiore imposta che risulta dovuta sulla base della rendita attribuita.

Sull'eventuale maggiore imposta non sono computabili né sanzioni, né interessi, visto che, molto chiaramente, il comma 3 impone ai comuni di richiedere ai contribuenti soltanto "l'eventuale imposta dovuta sulla base della rendita catastale attribuita".

Occorre sottolineare che nell'eventualità in cui il contribuente abbia versato il tributo in misura maggiore rispetto a quello che risulta dovuto in base alla rendita attribuita, avrà diritto al rimborso delle somme indebitamente versate, sulle quali devono essere corrisposti gli interessi. Infatti, a differenza di quanto è avvenuto con la legge finanziaria dello scorso anno che disciplinava diversamente tale fattispecie, mancando nell'art. 74 specifiche disposizioni al riguardo, devono trovare applicazione le norme di carattere generale che regolano la materia.

L'ultima parte del comma 3 assume un rilievo particolare per i comuni, poiché viene stabilito che gli atti impositivi emessi sulla base delle attribuzioni o modificazioni della rendita "costituiscono a tutti gli effetti anche atti di notificazione della predetta rendita". Tale disposizione è finalizzata a dare ai contribuenti piena conoscenza delle rendite attribuite sotto il vigore delle precedenti norme, poiché, come già precisato, fino al 31 dicembre 1999 dette rendite non dovevano essere necessariamente notificate all'interessato, essendo sufficiente la loro affissione all'albo pretorio.

La norma comporta quindi che dalla data di notificazione dell'avviso di liquidazione o dell'avviso di accertamento, redatto sulla base dei dati trasmessi all'ente locale dall'Ufficio del Territorio, decorre il termine di 60 giorni non solo per la presentazione del ricorso avverso la determinazione del tributo, ai sensi all'art. 2, comma 1, lettera h) del d.lgs. n. 546 del 1992, ma anche avverso la determinazione della rendita, ai sensi dell'art. 2, comma 3, dello stesso decreto legislativo.

Il comune, pertanto, deve chiarire al contribuente tale circostanza con l'indicazione negli atti impositivi che avverso gli stessi potrà proporsi ricorso, nei termini innanzi espressi, chiamando in giudizio rispettivamente il comune o l'Ufficio del Territorio od anche entrambi, nel caso in cui si voglia contestare sia l'importo richiesto dall'ente impositore a titolo di ICI e sia la rendita attribuita, sulla base della quale e' stata determinata l'imposta.

4. ABROGAZIONI

Le disposizioni del comma 1 dell'art. 74 inducono a questo punto a verificare l'effettiva operatività delle norme del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, che interessano direttamente la fattispecie in questione. Ci si riferisce, in particolare, all'art. 5, comma 4, primo periodo, del d.lgs. n. 504 del 1992, che stabilisce che per i fabbricati non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore degli immobili e' determinato con riferimento alla "rendita dei fabbricati similari già iscritti". Detta norma appare incompatibile con la disposizione del comma 1 dell'art. 74, in quanto, dal 1 gennaio 2000, nessuna rilevanza giuridica può essere riconosciuta ad una rendita presunta, poiché ai fini ICI e' solo la rendita attribuita, ritualmente notificata, ovvero quella "proposta" dal contribuente secondo la procedura DOC-FA, che rende possibile assolvere correttamente l'obbligazione tributaria. D'altro canto il comune, fino al momento in cui al soggetto passivo non viene notificata la rendita catastale, non può legittimamente richiedere l'imposta dovuta, che risulta del resto impossibile quantificare.

Inoltre, il comma 4 dell'art. 74 in esame abroga espressamente il secondo, il terzo, il quarto ed il quinto periodo dello stesso comma 4, che erano stati inseriti dall'art. 30, comma 11, della legge n. 488 del 1999; pertanto, l'intero comma 4, dell'art. 5, risulta essere abrogato.

Circolare Ministero delle finanze 11 febbraio 2000, n. 23/E

Legge 23 dicembre 1999, n. 488 (legge finanziaria 2000) - Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili (ICI).

La legge 23 dicembre 1999, n. 488, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2000)", pubblicata sul supplemento ordinario n. 227/L alla Gazzetta Ufficiale del 27 dicembre 1999, ha introdotto importanti innovazioni in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI) già brevemente illustrate nella circolare n. 247/E del 29 dicembre 1999 ed in ordine alle quali con la presente circolare si offrono ulteriori chiarimenti.

Le norme più significative della legge finanziaria che hanno riguardato l'ICI sono contenute nell'art. 30.

A) PROROGA DEI TERMINI PER LA NOTIFICAZIONE DEGLI AVVISI DI LIQUIDAZIONE E DI ACCERTAMENTO

L'art. 30, comma 10, stabilisce il differimento al 31 dicembre 2000 dei termini per la notificazione:

degli avvisi di liquidazione sulla base delle dichiarazioni e degli avvisi di accertamento in rettifica o d'ufficio relativi all'ICI dovuta per l'anno 1993;

degli avvisi di liquidazione sulla base delle dichiarazioni relativamente all'ICI dovuta per gli anni 1994, 1995, 1996 e 1997;

degli avvisi di accertamento in rettifica, relativamente all'ICI dovuta per gli anni 1994, 1995, 1996;

degli avvisi di accertamento d'ufficio relativi all'ICI dovuta per l'anno 1994;

degli atti di contestazione delle violazioni non collegate all'ammontare dell'imposta, commesse negli anni dal 1993 al 1998. Si tratta di una proroga dei termini stabiliti dall'art. 11 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, per la liquidazione e l'accertamento del tributo, che ha investito a ritroso distinte annualità di imposta, poiché diversi sono i termini fissati dall'art. 11, a seconda del provvedimento adottato dal comune. Relativamente agli atti di contestazione delle violazioni non collegate all'ammontare dell'imposta, la norma di riferimento e' contenuta invece nell'art. 14, comma 5, del d.lgs. n. 504 del 1992, che attribuisce al comune la possibilità di contestare dette violazioni entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui sono state commesse. Peraltro, l'estensione fino al 31 dicembre 2000 del termine per notificare gli atti di contestazione di questa tipologia di violazioni commesse negli anni dal 1993 al 1998, risulta indifferente per l'anno 1995 - poiché e' proprio in quella data che scade il naturale termine di decadenza - ed appare del tutto irrilevante per le annualità 1996, 1997 e 1998, in quanto il calcolo dei termini effettuato sulla base

dell'art. 14, comma 5, consente ai comuni di andare ben oltre la data finale stabilita dalla legge finanziaria. Deve pertanto concludersi che l'effetto della disposizione in esame consiste esclusivamente in una proroga dei termini per effettuare la notificazione degli atti di contestazione delle violazioni non collegate all'ammontare dell'imposta commesse negli anni 1993 e 1994.

B) ATTRIBUZIONE DELLA RENDITA CATASTALE

Il comma 11, dell'art. 30, integra, con alcune significative disposizioni l'art. 5, comma 4, del d.lgs. n. 504 del 1992, che, in materia di base imponibile, stabilisce che il valore degli immobili per i fabbricati non iscritti in catasto, nonché per quelli per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, e' determinato con riferimento alla rendita dei fabbricati similari già iscritti. La norma della legge finanziaria prevede infatti che "fino alla data dell'avvenuta comunicazione della rendita non sono dovuti sanzioni e interessi per effetto della nuova determinazione della rendita catastale". Viene inoltre stabilito che gli uffici competenti devono provvedere alla comunicazione dell'avvenuto classamento delle unità immobiliari a mezzo del servizio postale con modalità idonee ad assicurarne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente, garantendo, altresì, che il contenuto della comunicazione non sia conosciuto da soggetti diversi dal destinatario. A tal fine il Dipartimento del territorio, con nota n. C/88414 del 29 dicembre 1999, ha già diramato le necessarie istruzioni per il corretto adempimento dell'obbligo imposto dalla legge finanziaria, stabilendo che:

la comunicazione deve essere effettuata nei confronti di tutti gli intestatari e recapitata agli indirizzi di residenza dichiarati dalla parte o in mancanza alla residenza risultante dall'Anagrafe tributaria;

deve essere utilizzato il mezzo postale, mediante invio al destinatario di raccomandata ordinaria con ricevuta di ritorno indicando sulla busta la dicitura: "RISERVATA PERSONALE". Tutto ciò comporta quindi che, anche in conformità alla risoluzione n. 7-00819 della VI Commissione Finanze della Camera dei deputati, la notifica mediante la pubblicazione nell'Albo pretorio della rendita definitiva (che la legge impropriamente definisce "nuova"), deve essere considerata giuridicamente irrilevante. Occorre quindi verificare gli effetti delle disposizioni innovative sul contenuto dell'art.11, comma 1, ultimo periodo del d.lgs. n. 504 del 1992, che stabilisce, tra l'altro, che entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui e' avvenuta la comunicazione, il comune, sulla base della rendita attribuita:

provvede alla liquidazione della maggiore imposta dovuta e degli interessi, senza applicazione di sanzioni, qualora lo scostamento tra la rendita dichiarata e quella attribuita non superi il 30%;

dispone il rimborso delle somme versate in eccedenza e dei relativi interessi;

applica all'imposta dovuta una maggiorazione del 20% ove la rendita attribuita superi di oltre il 30% quella dichiarata. La norma in esame stabilisce l'applicazione di tale particolare meccanismo limitatamente al periodo in cui non si ha certezza della rendita definitiva, interessando così soltanto le annualità precedenti a quella in cui il contribuente ha avuto comunicazione della rendita effettiva. Va inoltre osservato che detta "maggiorazione", nonostante la denominazione, assume, secondo quanto e' desumibile dalla volontà del legislatore della legge finanziaria, natura sanzionatoria. Al riguardo si precisa che detta maggiorazione e' l'unica sanzione legittimamente applicabile alla fattispecie in questione.

Da quanto appena affermato consegue che le disposizioni dell'art. 30, comma 11, stabilendo innovativamente che fino alla data in cui il contribuente ha avuto effettiva conoscenza della rendita non possono essere computati ne' interessi, ne' sanzioni, rendono di fatto inapplicabili dal 1 gennaio 2000 le disposizioni di cui all'art.11, comma 1, ultimo periodo del d.lgs. n. 504 del 1992, perche' riguardanti annualità in cui la rendita definitiva, non essendo stata ancora attribuita, non poteva essere comunicata al contribuente.

Dal momento invece in cui il contribuente viene a conoscenza della rendita definitiva secondo il nuovo sistema di comunicazione, bisogna distinguere due fattispecie:

per il periodo precedente a detta data, il comune potrà richiedere unicamente la differenza di imposta dovuta;

per il periodo successivo a detta data, se il contribuente continua a versare il tributo in base alla rendita presunta o comunque in maniera difforme dagli importi dovuti in base alla rendita definitiva, il comune, oltre a richiedere la differenza di imposta, dovrà calcolare su detto importo i relativi interessi ed irrogare la sanzione prevista dall'art. 13 del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471, mentre non potrà ovviamente applicare la maggiorazione del 20%, i cui effetti sono limitati al periodo in cui non vi era ancora la rendita definitiva.

Relativamente alla validità temporale delle norme contenute nell'art. 30, comma 11, occorre precisare che le stesse entrano in vigore dal 1 gennaio 2000, e quindi, in mancanza di espressa disposizione al riguardo, non possono avere valore retroattivo, con le seguenti conseguenze.

Per quanto attiene agli interessi computabili fino al 31 dicembre 1999 gli stessi sono dovuti, anche se liquidati successivamente a tale data, mentre, a partire dall'anno in corso non possono essere più richiesti, se non dopo la notificazione al contribuente della rendita definitiva, come sopra precisato. In ordine, poi, alla sanzione del 20%, che, come già precisato, era l'unica irrogabile, la legge finanziaria fa comunque salva l'applicazione dell'art. 3, del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, dove si trovano sanciti il principio di legalità, dell'irretroattività e del favor rei e, poiché il principio di legalità stabilisce che nessuno può essere assoggettato a sanzioni per un fatto che, secondo una legge posteriore, non costituisce violazione punibile e se la sanzione è già stata irrogata con provvedimento definitivo il debito residuo si estingue, ma non è ammessa ripetizione di quanto pagato, le diverse fattispecie connesse all'applicazione delle sanzioni dovranno essere riviste alla luce delle norme in vigore dal 1 gennaio 2000.

Pertanto alla data del 31 dicembre 1999 potevano verificarsi le seguenti situazioni:

se l'atto di contestazione o di irrogazione immediata della sanzione sono già stati notificati e sono divenuti definitivi, essendo già scaduto il termine per proporre ricorso avanti alle Commissioni tributarie senza che lo stesso sia stato presentato, si applica il principio dell'art. 3, del D. Lgs. n. 472 del 1997, per cui se il contribuente ha già pagato, non è ammessa restituzione. Né, al riguardo, potrebbe invocarsi l'applicazione del principio di autotutela, considerato che la fattispecie è la conseguenza della legittima applicazione di una norma a suo tempo vigente. Se viceversa il contribuente, per effetto, ad esempio, di provvedimenti di sospensione amministrativa o di dilazione del pagamento, non ha ancora pagato in tutto o in parte la sanzione, il debito residuo si estingue;

se risulta già notificato l'atto di contestazione o di irrogazione immediata della sanzione ma non è ancora decorso il termine di 60 giorni per proporre ricorso avanti ai giudici tributari, detti provvedimenti non sono divenuti definitivi. Per cui l'applicazione del principio dell'art. 3 del d.lgs. n. 472 del 1997, comporta che non sono più dovute le sanzioni e quindi, il comune dovrà provvedere alla rettifica degli atti in esame, mentre se il contribuente ha già assolto la propria obbligazione, gli importi pagati a titolo di sanzione dovranno essere rimborsati. Le stesse argomentazioni valgono nell'ipotesi in cui avverso i suddetti provvedimenti sia stato proposto ricorso, in quanto anche in questo caso non sono ancora divenuti definitivi;

se l'atto di contestazione o di irrogazione immediata della sanzione sono stati predisposti, ma non ancora notificati al contribuente, il comune dovrà eliminare l'importo corrispondente alla sanzione limitatamente al periodo compreso tra la dichiarazione ICI e la data in cui il contribuente ha avuto piena conoscenza della rendita definitiva;

se le comunicazioni delle rendite definitive non risultano ancora pubblicate nell'Albo pretorio, si renderà necessario effettuare la comunicazione direttamente al contribuente, in base alle norme dell'art. 30, comma 11 della legge finanziaria, in vigore dal 1 gennaio 2000. Se, viceversa, le comunicazioni di attribuzione di rendita sono state effettuate entro il 31 dicembre 1999 mediante affissione nell'Albo pretorio, le stesse restano pienamente valide, poiché le disposizioni innovative riguardanti la comunicazione non hanno valore retroattivo. In tale ipotesi sarebbe tuttavia opportuno che il comune, ove sia a conoscenza delle rendite definitive, le comunichi direttamente al contribuente, al fine di assicurarne a quest'ultimo la piena conoscenza.

Va infine rilevato che, se la rendita definitiva comporta un versamento del tributo di entità inferiore rispetto a quanto pagato in base alla rendita presunta, poiché le disposizioni della finanziaria non sono retroattive, il comune dovrà rimborsare, oltre alla differenza di imposta dovuta, solo gli interessi computabili fino alla data del 31 dicembre 1999. Se invece la conoscenza della rendita definitiva avviene successivamente al 1 gennaio 2000, da questa data e fino al momento della piena conoscenza della rendita da parte del contribuente gli interessi non dovranno essere più rimborsati, in quanto è la stessa norma a stabilire in via generale che "non sono dovuti sanzioni e interessi per effetto della nuova determinazione della rendita catastale".

C) LA DISCIPLINA TRIBUTARIA DELLE PERTINENZE

L'art. 30, comma 12, della legge finanziaria stabilisce che, fino all'anno di imposta 1999 compreso, l'aliquota ridotta di cui all'art. 4, comma 1, del d.l. 8 agosto 1996, n. 437, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 ottobre 1996, n. 556, deliberata dai comuni, in misura non inferiore al 4 per mille, si applica soltanto agli immobili adibiti ad abitazione principale, con esclusione di quelli qualificabili come pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del codice civile.

La norma è rivolta quindi ai comuni che abbiano deliberato una riduzione di aliquota ICI in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, nonché per quelle locate con contratto registrato ad un soggetto che le utilizzi come abitazione principale. La disposizione in esame attiene ad una problematica sulla quale il Ministero delle finanze è già intervenuto con la circolare n. 114/E del 25 maggio 1999, con la quale, è stato affermato il principio dell'identità di trattamento fiscale fra l'abitazione principale e le sue pertinenze, a seguito del parere espresso dal Consiglio di Stato, sezione terza, nell'adunanza del 24 novembre 1998, che ha richiamato in merito l'applicabilità dell'art. 817 del codice civile anche per l'ICI.

La norma contenuta nell'art. 30, comma 12, della legge finanziaria interviene quindi a dettare gli esatti termini entro i quali inquadrare le pertinenze per tutti gli anni pregressi, fino al 1999 compreso. A tal fine soccorre anche il successivo comma 13, secondo il quale la disposizione del precedente comma 12 non ha effetto nei riguardi dei comuni che nel periodo anzidetto abbiano già applicato, a seguito dell'adozione di specifica deliberazione, l'aliquota ridotta anche agli immobili adibiti a pertinenze. Dal 1 gennaio 2000, invece, alle pertinenze, così come delineato dalla citata circolare n. 114/E, deve essere riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale, indipendentemente dal fatto che il comune abbia o meno deliberato l'estensione della riduzione dell'aliquota anche alle pertinenze.

Occorre sottolineare che la disposizione contenuta nella legge finanziaria riguarda esclusivamente le riduzioni di aliquota eventualmente disposte dai comuni e non le detrazioni che l'art. 8, del d.lgs. n. 504 del 1992, consente al comune di stabilire per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Pertanto, l'ammontare della detrazione se non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale deve essere computato, per la parte residua, sull'imposta dovuta per le pertinenze.

Infine, va rilevato che la circostanza che sul trattamento delle pertinenze vi sia stata una serie di interventi in senso opposto sia da parte della prassi amministrativa e sia da parte del legislatore, può rendere operante l'art. 6, comma 2, del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, che prevede la non punibilità dell'autore della violazione quando quest'ultima è determinata da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione delle disposizioni alle quali si riferiscono.

Circolare Ministero delle finanze 20 marzo 2000, n. 50/E

ICI - Imposte di registro, sulle successioni e donazioni ed Imposta Comunale sugli Immobili - Criteri di valutazione dei fabbricati rurali.

Con istanze del 15 febbraio 1999, la Confederazione Generale dell'Agricoltura Italiana, la Confederazione Italiana Agricoltori e la Confederazione Nazionale Coltivatori Diretti hanno sottoposto alla scrivente il quesito in oggetto, concernente i criteri di determinazione del valore di fondi rustici con annesso costruzioni rurali, ai fini delle imposte di registro e sulle successioni e donazioni nonché dell'I.C.I..

A tale riguardo, occorre precisare che l'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni nella legge 26 febbraio 1994, n. 133, ha previsto l'istituzione del catasto dei fabbricati, al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, con il censimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali e la loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto edilizio urbano.

L'articolo 9, comma 3, della citata legge, come sostituito dall'art. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139, ha stabilito i criteri per il riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali.

Ciò premesso, tenuto conto dei peculiari aspetti tecnici della questione nonché delle richiamate novità normative in materia di accatastamento dei fabbricati rurali, si è ritenuto opportuno acquisire il preventivo parere del Dipartimento del Territorio sui criteri adottati per l'attribuzione delle rendite dei terreni agricoli cui il fabbricato è asservito e dei fabbricati stessi.

Quest'ultimo, con nota del 18 giugno 1999 prot. n. C2/31047, ha evidenziato che la recente normativa ha rivisitato i criteri per l'accatastamento dei fabbricati e per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, senza però mutare la natura del reddito dominicale dei terreni, che è comprensivo della redditività facente capo alle costruzioni rurali asservite.

Pertanto, in relazione ai trasferimenti di diritti reali sui terreni, il sistema automatico di valutazione previsto dall'art. 52 Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, applicato al reddito dominicale, esprime un valore comprensivo anche dei fabbricati sovrastanti, sempreché tali costruzioni siano strumentalmente funzionali alle necessità del fondo e siano trasferite unitamente al fondo stesso, conservando tutti i requisiti di costruzioni rurali previsti all'art. 2 del D.P.R. n. 139 del 1998.

La rendita attribuita ai fabbricati in argomento assume quindi un'autonoma rilevanza fiscale unicamente nel caso in cui vengano a mancare i requisiti per il riconoscimento della ruralità di cui all'art. 2 del già citato D.P.R. 139 del 1998. Tutto ciò considerato, si precisa che l'indirizzo a suo tempo espresso in tema di valutazione dei fabbricati rurali, con risoluzione ministeriale n. 301308 del 18 novembre 1987 dell'ex Direzione Generale delle Tasse e delle Imposte Indirette sugli Affari, condiviso dall'ex Direzione Generale del Catasto con nota n. 3/3792 del 31 dicembre 1987, può essere confermato anche alla luce della normativa vigente. Pertanto, si torna a ribadire che il reddito attribuito al fabbricato rurale deve intendersi come un elemento indicativo della potenzialità reddituale autonoma

dell'edificio e che il reddito dominicale dei terreni, al fine della determinazione del valore che preclude l'attività di accertamento dell'Ufficio secondo il disposto del citato articolo 52 del D.P.R. n. 131 del 1986, e' comprensivo anche della redditività delle costruzioni rurali asservite. Si precisa che i chiarimenti forniti con la presente circolare si riferiscono, oltre che alle imposte di registro e sulle successioni e donazioni, anche all'imposta comunale sugli immobili dovuta sulle costruzioni iscritte al catasto dei fabbricati, ma strumentali all'esercizio dell'attività agricola, ancorche' destinate ad edilizia abitativa da parte del soggetto che conduce il terreno cui le costruzioni medesime sono asservite. Le Direzioni Regionali vigileranno sulla corretta applicazione delle presenti istruzioni.

Circolare Ministero delle finanze 7 giugno 2000, n. 118/E

ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 2000.

Con la presente circolare si offrono istruzioni per il versamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) dovuta per l'anno 2000.

E' necessario innanzitutto richiamare l'attenzione dei contribuenti sulla circostanza che i comuni, nell'esercizio della loro autonomia regolamentare, possono aver introdotto, con apposite deliberazioni, modificazioni od integrazioni alle norme del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 che disciplina l'ICI. Pertanto, oltre alle facoltà accordate dalle disposizioni del provvedimento normativo appena citato, le materie entro le quali l'ente locale può esercitare la propria autonomia regolamentare sono espressamente stabilite dall'art. 59 del d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, e saranno di volta in volta di seguito richiamate.

La disciplina del tributo non risulta quindi uniforme sull'intero territorio nazionale, con la conseguenza che il contribuente per conoscere se l'ente locale ha adottato deliberazioni regolamentari modificative od integrative del d.lgs. n. 504 del 1992 e quale ne sia l'esatta portata, deve necessariamente rivolgersi al comune destinatario del versamento dell'imposta.

Non possono al riguardo ritenersi sufficienti gli avvisi di adozione dei regolamenti comunali che vengono pubblicati periodicamente nella Gazzetta Ufficiale, poiché, per loro stessa natura, sono estremamente sintetici nei contenuti.

A) CHI DEVE ESEGUIRE IL VERSAMENTO DELL'ICI. I SOGGETTI PASSIVI

1) IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE

Obbligato ad effettuare il versamento dell'ICI, in base all'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 504 del 1992, e' il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli siti nel territorio dello Stato.

A norma dell'art. 2 del citato d.lgs. n. 504 del 1992, si intende:

- per fabbricato, la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;
- 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.

Si considerano tuttavia non fabbricabili i terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, che siano condotti dagli stessi proprietari 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 coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale devono intendersi, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del d.lgs. n. 446 del 1997, le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. La cancellazione dagli elenchi ha effetto a decorrere dal 1 gennaio dell'anno successivo.

Detta definizione normativa ha carattere interpretativo, con efficacia quindi anche per il passato, e vale non soltanto agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni recate dall'art. 9 del d.lgs. n. 504 del 1992, ma altresì agli effetti della non edificabilità dei suoli, cui si e' fatto cenno.

- per terreno agricolo, il terreno, diverso dall'area fabbricabile, utilizzato per l'esercizio delle attività agricole.

2) IL TITOLARE DEL DIRITTO REALE DI USUFRUTTO, DI USO E DI ABITAZIONE SULL'IMMOBILE

Qualora sull'immobile risulti costituito un diritto reale di usufrutto, di uso o di abitazione, obbligato al pagamento dell'ICI non è il proprietario, ma il titolare del relativo diritto reale di godimento, che deve calcolare l'imposta sull'intero valore dell'immobile. Resta pertanto completamente estraneo al prelievo fiscale il nudo proprietario dell'immobile.

Non hanno parimenti alcun obbligo agli effetti dell'ICI il locatario, l'affittuario ed il comodatario dell'immobile, poiché detti soggetti non sono titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile stesso, ma lo utilizzano sulla base di uno specifico contratto di locazione, di affitto o di comodato.

Si ricorda che tra i diritti reali rientra, se effettivamente esercitato, il diritto reale di abitazione spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del codice civile; è assimilabile a tale diritto quello che spetta:

- al coniuge divorziato, separando o separato consensualmente o giudizialmente sulla casa ex residenza coniugale, assegnata con provvedimento del Tribunale;
- al socio della cooperativa edilizia, non a proprietà indivisa, sull'alloggio assegnatogli, ancorché in via provvisoria;
- all'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto.

3) IL TITOLARE DEL DIRITTO REALE DI ENFITEUSI E SUPERFICIE SULL'IMMOBILE ED IL LOCATARIO DI IMMOBILI OGGETTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA

Dal 1 gennaio 1998, per effetto delle disposizioni recate dall'art. 58, comma 1, del d.lgs. n. 446 del 1997, la soggettività passiva ICI è stata estesa al superficario, all'enfiteuta ed al locatario finanziario.

Pertanto, obbligato al pagamento dell'imposta relativa al suolo su cui è costituito il diritto di superficie o al fondo concesso in enfiteusi, non è il proprietario dell'immobile ma, rispettivamente, il titolare del diritto di superficie o di enfiteusi.

Per l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria, tenuto al pagamento dell'ICI è il locatario, che assume una connotazione giuridica caratteristica e ben diversa dal titolare di un contratto di locazione non finanziaria che, come già precisato, resta completamente estraneo al rapporto di imposta.

Anche in questi nuovi casi di soggettività passiva sia il nudo proprietario dell'immobile e sia il locatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria, non hanno alcun obbligo ai fini ICI.

Conseguentemente anche il superficario, l'enfiteuta ed il locatario finanziario devono calcolare l'imposta sul valore intero dell'immobile.

Per quanto concerne il diritto di superficie, occorre precisare che l'imposta gravante sul suolo su cui è stato costituito tale diritto di godimento è dovuta dal superficario, anche se non ha ancora realizzato alcuna costruzione.

Pertanto, nel caso in cui l'ente locale abbia concesso il diritto di superficie su aree di proprietà comunale ad una cooperativa edilizia, è quest'ultima a rimanere obbligata al pagamento dell'imposta gravante sul suolo.

Per quanto concerne l'individuazione del momento che segna il passaggio della soggettività passiva dal locatore al locatario finanziario si ribadisce quanto precisato con la circolare n. 109/E del 18 maggio 1999 e cioè che occorre aver riguardo al momento della consegna dell'immobile oggetto di locazione finanziaria al locatario, mentre nel periodo precedente a detta consegna soggetto passivo ICI resta il locatore finanziario.

È necessario, infine aggiungere che a norma dell'art. 3, comma 2, del d.lgs. n. 504 del 1992, nel caso in cui oggetto del contratto di locazione finanziaria sia un fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, interamente posseduto da imprese, distintamente contabilizzato, il locatario assume la qualità di soggetto passivo ICI a decorrere dal 1 gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è avvenuta la consegna dell'immobile, così come precisato nella citata circolare n. 109/E del 18 maggio 1999.

IPOTESI DI CONTITOLARITA' DI DIRITTI SULL'IMMOBILE

In caso di contitolarità dei suddetti diritti sul medesimo immobile (ad esempio: comproprietà; cusufrutto; proprietà piena per una quota ed usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare è obbligato ad effettuare distintamente il versamento dell'ICI limitatamente alla parte dell'imposta corrispondente alla propria quota di titolarità.

Si rammenta tuttavia che il comune, a norma dell'art. 59, comma 1, lettera i), del d.lgs. n. 446 del 1997, può adottare una disposizione regolamentare in base alla quale si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

ESCLUSIONI ED ESENZIONI DALL'ICI

L'ICI non è dovuta per i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli che sono:

- esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta, come accade per i terreni, diversi da quelli edificabili, inutilizzati od adibiti ad attività non agricole o per i piccoli appezzamenti di terreno coltivati occasionalmente senza strutture organizzative;

- esenti dall'imposta ai sensi dell'art. 7 del d.lgs. n. 504 del 1992. Si rammenta che il comune può adottare disposizioni regolamentari con le quali disciplinare più compiutamente alcune ipotesi di esenzione, come quelle previste all'art. 59, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. n. 446 del 1997.

B) COME SI DETERMINA L'IMPOSTA

L'ICI dovuta per l'anno 2000 è determinata applicando alla base imponibile, e cioè al valore del fabbricato, dell'area fabbricabile o del terreno agricolo, l'aliquota vigente per tale anno nel comune dove è situato l'immobile.

Nel caso in cui l'immobile sia ubicato sul territorio di più comuni, questo si considera situato interamente nel comune sul cui territorio ricade la prevalenza della sua superficie.

1) IL VALORE DEI FABBRICATI

a) Il valore dei fabbricati iscritti in catasto Il valore dei fabbricati iscritti in catasto è costituito dalla rendita catastale moltiplicata:

- per 100, se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali:

A (abitazioni); B (collegi, convitti, ecc.); C (magazzini, depositi, laboratori, 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).

b) Il valore dei fabbricati non iscritti in catasto o che hanno subito variazioni permanenti Se il fabbricato è sfornito di rendita fin dall'origine oppure lo diventa perché la rendita a suo tempo attribuita non è più adeguata, essendo intervenute variazioni strutturali o di destinazione permanenti, anche se dovute ad accorpamenti di più unità immobiliari, il contribuente deve far riferimento alla categoria ed alla rendita attribuite a fabbricati similari iscritti in catasto.

In proposito si ricorda che l'art. 11, comma 1, del d.lgs. n. 504 del 1992, prevede una particolare procedura che comporta la liquidazione dell'imposta sulla base della rendita effettiva attribuita dall'ufficio del territorio, con conseguente recupero della maggiore imposta dovuta o rimborso delle somme versate in eccedenza. Su tali importi, come stabilito dall'art. 5, comma 4, del d.lgs. n. 504 del 1992, modificato dall'art. 30, comma 11, della legge 23 dicembre 1999, n. 488, ed ulteriormente precisato con la circolare n. 23/E dell'11 febbraio 2000, non sono dovuti interessi e sanzioni fino alla data dell'avvenuta comunicazione della rendita al contribuente.

Le rendite da assumere per l'anno 2000 sono quelle risultanti in catasto al 1 gennaio 2000, aumentate del 5%. Si tenga presente che le rendite annotate negli atti catastali, anche se di recente attribuzione, non comprendono detto aumento.

Si precisa altresì che ai fini ICI le operazioni di calcolo vanno effettuate sulla rendita catastale e non sul reddito dell'immobile, per cui non hanno alcuna rilevanza né gli aumenti o le riduzioni di rendita previsti agli effetti dell'applicazione dell'imposizione sul reddito, né l'eventuale reddito effettivo. Così, ad esempio, se la rendita risultante in catasto aumentata del 5%, di una abitazione è di L. 2.100.000, il valore sul quale applicare l'aliquota per determinare l'ICI è di L. 210.000.000 (Lire 2.100.000 x 100), sia che si tratti di dimora abituale del contribuente o di unità immobiliare tenuta a disposizione, sia che si tratti di abitazione sfitta o di abitazione locata.

Nella maggior parte dei casi (ovverosia, laddove non sia stata annotata negli atti catastali, nel corso dell'anno 1999, una modificazione della rendita) il valore sul quale calcolare l'imposta dovuta per il 2000 risulta essere pari al valore stabilito per il 1999.

c) Il valore dei fabbricati di interesse storico o artistico Per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 6, comma 1, del d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, recante il testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali - che ha abrogato la legge 1 giugno 1939, n. 1089, che disciplinava in precedenza la materia - il valore e' determinato in base alle disposizioni dell'art. 2, comma 5, del d.l. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito dalla legge 24 marzo 1993, n. 75. Si deve pertanto assumere la rendita determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo - aumentata del 5% - di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale e' situato il fabbricato.

Per poter calcolare il valore di detti immobili ai fini ICI, tale rendita va moltiplicata per 100, anche se il fabbricato catastalmente e' classificato nella categoria A/10 o C/1 oppure nel gruppo D. Ciò, in quanto con il suddetto sistema di determinazione della rendita, il fabbricato e' stato di fatto assimilato ad una abitazione.

Ove poi si tratti di fabbricati appartenenti al gruppo D, sforniti di rendita catastale, il valore e' determinato in base alle modalità indicate nel successivo paragrafo.

d) Il valore dei fabbricati appartenenti alle imprese.

Per i fabbricati interamente posseduti da impresa e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti fin dall'origine di rendita catastale, il valore e' determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti fissati, per l'anno 2000, dal Decreto Direttoriale del 21 marzo 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 94 del 21 aprile 2000.

In ordine a siffatti fabbricati si forniscono le seguenti precisazioni:

- 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 all'art. 6, comma 1, del d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.

Questo perche' la disposizione del d.l. n. 16 del 1993 innanzi citata risulta di fatto inapplicabile nel caso di specie, poiche' presuppone una modalità di calcolo commisurata alla rendita catastale di cui però i fabbricati in questione sono sprovvisti;

- per i fabbricati ai quali sia attribuita la rendita nel corso dell'anno 2000, il valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 2000 continua ad essere quello ottenuto attraverso l'attualizzazione dei costi contabilizzati;

- i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 1999, influiscono sull'ammontare del valore soltanto a decorrere dall'ICI dovuta per l'anno 2000;

- i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 2000, non influiscono sull'ammontare del valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 2000;

- per l'applicazione dei coefficienti di attualizzazione bisogna assumere il coefficiente relativo all'anno nel corso del quale il costo di acquisizione od i costi incrementativi sono stati contabilizzati.

Si sottolinea infine che se ai fabbricati in questione sia stata attribuita la rendita nel corso dell'anno 1999, il valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 2000 e' dato dalla rendita risultante in catasto, aumentata del 5%, e poi moltiplicata per 50.

Non possono essere considerati sforniti di rendita catastale i fabbricati in discorso per i quali, a seguito dell'espletamento della procedura DOC-FA prevista nel regolamento recante norme per l'automazione degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari, adottato con il D.M.

del 19 aprile 1994, n. 701, risulta annotata negli atti catastali, al 1 gennaio dell'anno di imposizione, la rendita proposta. Pertanto, per detti fabbricati il valore deve essere determinato sulla base dei criteri catastali, moltiplicando per 50 la rendita proposta, aumentata del 5%.

A norma dell'art. 5, comma 3, del d.lgs. n. 504 del 1992, sia il locatore che il locatario finanziario possono esperire la procedura di cui al citato D.M. n. 701 del 1994 per la proposizione della rendita dell'immobile oggetto del contratto di locazione. In mancanza della rendita proposta, il valore deve essere quantificato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale e' obbligato a fornire tempestivamente al locatario, soggetto passivo ICI, tutti i dati necessari per il calcolo.

Si precisa che anche in caso di "rendita proposta" si applica la procedura prevista nell'art. 11, comma 1, del d.lgs. n. 504 del 1992, per cui il comune procederà alla liquidazione dell'imposta qualora la rendita catastale definitiva determinata dall'ufficio del territorio si discosti da quella "proposta".

2) IL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

Il valore delle aree fabbricabili e' costituito dal valore 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.

Si rammenta che il comune, al fine di ridurre l'insorgenza del contenzioso, potrebbe aver stabilito, con proprio regolamento a norma dell'art. 59, comma 1, lettera g), del d.lgs. n. 446 del 1997, i valori venali delle aree fabbricabili, così da ritenere congruo il valore dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella fissata nel regolamento.

3) IL VALORE DEI TERRENI AGRICOLI

Il valore dei terreni agricoli e' costituito dal reddito dominicale moltiplicato per 75.

Il reddito dominicale da assumere per l'anno 2000 e' quello risultante in catasto al 1 gennaio 2000, aumentato del 25%. Si tenga presente che anche i redditi dominicali negli atti catastali non comprendono detto aumento.

Si rammenta che sono esenti dal pagamento dell'ICI i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984, come precisato con la Circolare n. 9 del 14 giugno 1993.

E' opportuno aggiungere che, come di recente ribadito con la circolare n.

50/E del 20 marzo 2000, il reddito dominicale dei terreni agricoli e' comprensivo anche della redditività delle costruzioni rurali sovrastanti che presentano le caratteristiche dell'art. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139.

4) LE ALIQUOTE

Diverse disposizioni di legge consentono al comune di deliberare aliquote differenziate che variano da un minimo del 4 per mille, ad un massimo del 7 per mille.

I comuni ad alta tensione abitativa, a norma dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, possono deliberare l'aliquota fino al 9 per mille limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni. La stessa norma consente anche di deliberare aliquote più favorevoli che deroghino anche al limite minimo del 4 per mille per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili in base a determinati accordi.

Analogo potere di deliberare aliquote inferiori al 4 per mille e' riconosciuto dall'art. 1, comma 5, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, per gli immobili inagibili o inabitabili o per gli immobili di interesse storico, localizzati nei centri storici sui quali vengono eseguiti interventi di recupero, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto. In tal caso, però, l'aliquota agevolata non può essere applicata per un periodo superiore a tre anni, decorrenti dall'inizio dei lavori.

Per l'anno 2000 possono, quindi, essere in vigore sul territorio dove sono ubicati gli immobili o una o più aliquote di imposta.

Tutto ciò comporta che per conoscere l'aliquota o le aliquote deliberate ed a quali fattispecie queste ultime possono essere applicate, il contribuente deve interpellare il comune dove e' situato l'immobile.

Le deliberazioni comunali concernenti la determinazione delle aliquote e delle detrazioni di imposta, sono anche pubblicate, per estratto, nella Gazzetta Ufficiale. Un primo elenco e' stato riportato sul Supplemento ordinario n. 78 alla Gazzetta Ufficiale n. 117 del 22 maggio 2000. Detta pubblicazione, peraltro, ha mera funzione di comunicazione e quindi la mancata pubblicazione in Gazzetta Ufficiale non significa che il comune non ha adottato al riguardo alcuna deliberazione, potendo ciò dipendere anche da altre cause, tra cui l'omissione di richiesta di pubblicazione da parte dell'ente locale.

5) LA DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

All'unità immobiliare adibita a dimora abituale del contribuente che la possieda a titolo di proprietà o che sia titolare di diritto reale di usufrutto, di uso o di abitazione sulla stessa, l'art. 8 del d.lgs. n. 504 del 1992, riconosce una detrazione dall'imposta dovuta pari a L. 200.000 annue da rapportare ai mesi durante i quali sussiste siffatta destinazione.

Condizione essenziale affinché possa essere riconosciuta tale detrazione e', quindi, che ci sia identità tra il soggetto obbligato al pagamento dell'ICI ed il soggetto che dimora abitualmente nell'immobile.

La detrazione, oltre che rapportata ai mesi di destinazione (L. 200.000:12 mesi = L. 16.666 al mese), deve essere suddivisa, nel caso in cui vi siano più contribuenti che dimorano nell'immobile, in parti uguali tra loro, prescindendo, quindi, dalle quote di proprietà o di diritto reale di godimento.

Si ricorda che 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.

Si evidenzia, poi, che la detrazione in discorso trova applicazione anche per ogni unità immobiliare, appartenente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale dal socio assegnatario, entro il limite, ovviamente, dell'ammontare dell'imposta gravante su ciascuna unità.

Alla detrazione di L. 200.000 annue hanno diritto anche gli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) per ogni alloggio regolarmente assegnato dagli Istituti stessi. Il beneficio è stabilito in favore dell'Istituto nella sua veste di soggetto passivo ICI, per cui la detrazione compete solo per gli alloggi, regolarmente assegnati in locazione, per i quali obbligato al pagamento dell'ICI è l'Istituto stesso.

Laddove, invece, si sia in presenza di alloggi assegnati in locazione con patto di futura vendita e riscatto, essendo obbligato al pagamento dell'ICI il locatario dell'immobile, all'Istituto non competerà alcuna detrazione per tali alloggi. La detrazione spetterà al locatario qualora destini l'alloggio assegnato, sul quale vanta un diritto reale di abitazione, ad abituale dimora.

Il comune, con propria deliberazione, può:

- assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata;

- stabilire l'assimilazione all'abitazione principale dell'alloggio dato in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela, accordando pertanto a detti immobili l'applicazione dell'aliquota ridotta o anche della detrazione;

- elevare l'importo della detrazione fino a L. 500.000 in alternativa alla riduzione fino al 50% dell'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale;

- aumentare detta detrazione anche oltre L. 500.000 fino a concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'abitazione principale. In tal caso però il comune non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione del contribuente.

Per conoscere se, quali condizioni ed in che misura sia stabilita la suddetta detrazione, il contribuente deve interpellare il comune destinatario del versamento dell'imposta.

6) LE PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Per il trattamento delle pertinenze dell'abitazione principale, sia agli effetti dell'aliquota che della detrazione di imposta, si fa rinvio alla circolare n. 23/E dell'11 febbraio 2000 con la quale sono state illustrate le modificazioni apportate in materia dall'art. 30, commi 12 e 13, della legge 23 dicembre 1999, n. 488 (legge finanziaria per l'anno 2000). È necessario comunque ribadire che dal 1 gennaio 2000 alle pertinenze deve essere riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale, indipendentemente dal fatto che il comune abbia o meno deliberato l'estensione della riduzione dell'aliquota anche alle pertinenze.

Riguardo poi all'ammontare della detrazione stabilita dal comune per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, occorre rammentare che se detto ammontare non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale deve essere computato, per la parte residua, sull'imposta dovuta per le pertinenze.

7) IL PERIODO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'ICI è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratta la titolarità dei diritti indicati nell'art. 3 del d.lgs. n. 504 del 1992.

Il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni, mentre non è computato in capo al soggetto che lo ha posseduto per meno di 15 giorni.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile, all'aliquota applicabile ed al diritto o meno ad ottenere detrazioni o riduzioni di imposta. Nel caso in cui si verificano a tal riguardo variazioni nel corso del mese, bisogna prendere in considerazione per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso del mese stesso.

C) COME SI PAGA L'ICI

1) IL VERSAMENTO IN DUE RATE

L'ICI va versata in due rate. La prima rata, in acconto, deve essere versata dal 1 al 30 giugno 2000, ed è pari al 90% dell'imposta relativa al primo semestre del 2000; detta rata corrisponde, nella sostanza, al 45% dell'ammontare dell'ICI dovuta per l'intero anno.

La seconda rata, che deve essere versata dal 1 al 20 dicembre 2000, è a saldo dell'imposta relativa all'intero anno 2000.

Per la quantificazione dell'importo della prima rata, quindi, il contribuente deve verificare la propria situazione imponibile in relazione ai primi 6 mesi dell'anno 2000. Per la seconda rata, invece, deve verificare la situazione imponibile in relazione all'intero anno 2000 e versare l'imposta dovuta, previa deduzione di quanto eventualmente già pagato a titolo di acconto.

2) IL VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE

Il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno 2000 può essere effettuato, anziché in due rate, in unica soluzione dal 1 al 30 giugno 2000.

Si richiama l'attenzione sulla circostanza che il comune potrebbe aver stabilito, con propria disposizione regolamentare, un diverso termine entro il quale il contribuente può effettuare il versamento in unica soluzione.

Le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato possono avvalersi dell'ulteriore facoltà, loro riconosciuta dall'art. 1, comma 4-bis del d.l. 23 gennaio 1993, 16, convertito, con modificazioni, nella legge 24 marzo 1993, n. 75, di effettuare il versamento dell'imposta dovuta in unica soluzione dal 1 al 20 dicembre 2000, con applicazione degli interessi del 3%.

ESEMPI DI CALCOLO DELL'ICI

Esempio n. 1:

Un ufficio (ctg. A/10) con valore catastale, previo l'aumento del 5%, di L. 200.000.000, di proprietà di un soggetto al 1 gennaio 2000, nel mese di giugno risulta essere ancora di proprietà dello stesso soggetto.

Nel comune dove è ubicato l'ufficio è in vigore per l'anno 2000 l'aliquota nella misura unica del 5 per mille.

La prima rata dell'ICI da versare è pari a L. 450.000 ($200.000.000 \times 5$ per mille = imposta su base annua di lire 1.000.000);

$1.000.000 : 12 =$ imposta di lire 83.333 al mese;

83.333×6 mesi di possesso = 500.000;

500.000 al 90% = 450.000).

L'ufficio viene venduto il 17 ottobre 2000.

La seconda rata dell'ICI che il venditore deve versare a saldo, è pari a L. 383.000 (83.333×10 mesi di possesso nel corso dell'anno = 833.333;

$833.333 - 450.000$ già versate = 383.000).

Il compratore, che ha continuato a possedere per la restante parte dell'anno 2000, deve versare, entro il 20 dicembre 2000, lire 167.000 (83.333×2 mesi di possesso = 166.666).

Esempio n. 2:

Area fabbricabile, con valore venale in comune commercio di Lire 2.400.000.000, sulla quale, nel giugno del 2000, è in corso di costruzione un edificio.

Nel comune di ubicazione dell'immobile vigono per l'anno 2000 due aliquote, di cui una ordinaria, del 5 per mille e una, per le aree fabbricabili, del 6 per mille.

La prima rata da versare è pari a L. 6.480.000

($2.400.000.000 \times 6$ per mille = imposta su base annua di lire 14.400.000);

$14.400.000 : 12 =$ imposta di lire 1.200.000 al mese;

$1.200.000 \times 6$ mesi di possesso = 7.200.000;

7.200.000 al 90% = 6.480.000).

Alla fine del mese di settembre 2000 vengono ultimati i lavori di costruzione dell'edificio, il cui valore catastale, previo l'aumento del 5%, è di 20 miliardi di lire.

La seconda rata da versare è pari a L. 4.320.000 per l'area fabbricabile ($1.200.000$ imposta mensile $\times 9$ mesi di possesso dell'area fabbricabile = 10.800.000);

$10.800.000 - 6.480.000$ già versata = $4.320.000$).

E', invece, pari a L. $25.000.000$ per l'edificio (20 miliardi $\times 5$ per mille = $100.000.000$;

$100.000.000 : 12$ = imposta di lire $8.333.333$ al mese;

$8.333.333 \times 3$ mesi di possesso dell'edificio = $25.000.000$).

Complessivamente la seconda rata sarà pari a L. $29.320.000$ (e cioè L. $4.320.000 + L. 25.000.000$).

Esempio n. 3:

Un fabbricato, con valore catastale, previo l'aumento del 5%, di Lire $300.000.000$, e' adibito ad abitazione principale di un soggetto residente fino al 20 aprile 2000 e successivamente tenuto sfitto.

Nel comune di ubicazione del fabbricato vigono per l'anno 2000 tre aliquote, di cui una, ordinaria, del 5 per mille; una, per le abitazioni principali dei residenti, del 4 per mille e una, per gli alloggi tenuti sfitti, del 6 per mille.

La detrazione per abitazione principale e' stabilita in L. 200.000 .

La prima rata da versare e' pari a L. 570.000

$(300.000.000 \times 4$ per mille = imposta su base annua di $1.200.000$;

$1.200.000 : 12$ = imposta di lire 100.000 al mese;

100.000×4 mesi di abitazione principale = 400.000).

La detrazione di L. 200.000 deve essere calcolata per soli 4 mesi ed e' dunque pari a:

L. 66.666 ($200.000 : 12 = 16.666,6 \times 4$ mesi). Pertanto:

$400.000 - 66.666$ di detrazione per 4 mesi = 333.334 ;

333.334 al 90% = 300.000 come abitazione principale.

$300.000.000 \times 6$ per mille = imposta su base annua di $1.800.000$;

$1.800.000 : 12$ = imposta di lire 150.000 al mese;

150.000×2 mesi in cui l'immobile e' sfitto = 300.000 ;

300.000 al 90% = 270.000 come immobile non affittato.

Il fabbricato continua ad essere tenuto sfitto per la restante parte dell'anno 2000.

La seconda rata da versare e' quindi pari a L. 963.000 (100.000×4 mesi di abitazione principale = 400.000 ;

$400.000 - 66.666$ di detrazione = 333.334 ;

$333.334 - 300.000$ già versate = 33.334 come abitazione principale;

150.000×8 mesi in cui l'immobile e' sfitto = $1.200.000$;

$1.200.000 - 270.000$ già versate = 930.000 come immobile non affittato)

Esempio n. 4:

Appartamento per il quale l'imposta annua dovuta per l'abitazione principale, al lordo della detrazione, e' pari a L. $1.800.000$.

L'abitazione e' di proprietà di tre fratelli: il fratello A e' proprietario per il 50%; il fratello B, per il 46%; il fratello C, per il 4%, ma soltanto i fratelli B e C dimorano nell'immobile per l'intero anno 2000.

L'imposta da versare per l'intero anno e' pari a:

L. 900.000 , da parte di A (50% di $1.800.000 = 900.000$; ad A non compete la detrazione in quanto non dimorante);

L. 728.000 , da parte di B: 46% di $1.800.000 = 828.000$;

$828.000 - 100.000$ (pari alla metà della detrazione di L. 200.000) = 728.000 ; nessuna imposta da parte di C (4% di $1.800.000 = 72.000$;

$72.000 - 72.000 = 0$. Infatti, l'ammontare della detrazione spettante, pari a L. 100.000 , non supera l'importo dell'imposta, per cui C non deve versare nulla).

3) MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'ICI.

Per quanto concerne le modalità di versamento si fa rinvio a quanto precisato con la circolare n. 96/E del 29 aprile 1999 in ordine ai suggerimenti offerti per rendere più agevole al contribuente l'esatto adempimento dell'obbligazione tributaria. E' opportuno, in particolare, ribadire che a norma dell'art. 59, comma 1, lettera n), del d.lgs. n. 446 del 1997, i comuni possono stabilire, con proprio regolamento, che l'ICI debba essere versata dai contribuenti non più tramite il concessionario della riscossione, bensì esclusivamente sul conto corrente postale intestato alla tesoreria del comune, presso gli sportelli della tesoreria comunale o anche tramite il sistema bancario. Il

comune può anche stabilire che tali modalità siano aggiuntive e non sostitutive del normale metodo di pagamento tramite il concessionario della riscossione. In tal caso il contribuente può optare per l'una o l'altra modalità di pagamento. E' quindi necessario che il contribuente acquisisca notizie in merito alle forme di pagamento adottate dal comune.

E' opportuno comunque precisare che i versamenti effettuati dai contribuenti sul conto corrente postale del concessionario della riscossione o presso i suoi sportelli, anziché direttamente al comune, devono essere assunti come validamente eseguiti, a norma dell'art. 13, comma 3, del d.lgs.

del 18 dicembre 1997, n. 471. A tal fine deve prendersi, come riferimento, la data apposta sul bollettino dall'ufficio postale ovvero dall'ufficio del concessionario.

4) MODALITA' DI COMPILAZIONE DEL BOLLETTINO DI VERSAMENTO.

Con il decreto interministeriale del 12 maggio 1993, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 116 del successivo 20 maggio, e' stato approvato un apposito bollettino di conto corrente postale per il versamento dell'ICI, che, pur con i necessari adattamenti, costituisce la modalità di riferimento per i comuni per quel che riguarda il contenuto e le caratteristiche tecniche che ogni bollettino deve presentare.

Si deve pertanto, ancora una volta, richiamare l'attenzione dei contribuenti sulla necessità di assumere informazioni in ordine alle modalità di pagamento del tributo e, nella specie, sul bollettino da utilizzare.

Per quanto riguarda le modalità di compilazione del bollettino si evidenzia quanto segue:

- gli importi, che vanno arrotondati a L. 1.000 per difetto se la frazione non e' superiore a L. 500 o per eccesso se e' superiore, devono continuare ad essere espressi in lire;
- nelle caselle dedicate alla "abitazione principale" va indicato soltanto l'importo dovuto per l'immobile adibito a dimora abituale del contribuente, titolare del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sullo stesso;
- gli importi dovuti per le eventuali pertinenze dell'abitazione principale, nonché quelli che si versano per i fabbricati ai quali, per disposizione di legge o a seguito di deliberazione comunale, e' riconosciuto un trattamento di favore analogo a quello dell'abitazione principale, vanno indicati nelle caselle dedicate agli "altri fabbricati";
- nelle caselle dedicate alla "detrazione per l'abitazione principale" va indicato l'importo complessivo delle detrazioni di imposta, (anche se non riguardante o riguardante solo in parte la dimora abituale del contribuente), computato, agli effetti della determinazione della somma versata, sulla base delle disposizioni di legge o delle deliberazioni del comune che riconoscono tale agevolazione;
- nelle caselle dedicate al "numero dei fabbricati" va indicato il numero delle unità immobiliari per le quali si effettua il versamento, intendendosi per tali quelle che sono iscritte o devono essere iscritte nel catasto edilizio urbano con attribuzione di una autonoma rendita catastale;
- se il versamento e' effettuato in unica soluzione, vanno barrate entrambe le caselle, quella per l'acconto e quella per il saldo.

5) IMPORTI MINIMI

Non si fa luogo al versamento se l'imposta da versare e' uguale od inferiore a L. 4000.

Se l'importo da versare supera le quattromila lire, il versamento deve essere effettuato per l'intero ammontare dovuto.

Esempio:

se l'imposta dovuta per l'intero anno e' pari a L. 10.000, in sede di acconto bisognerebbe versare L. 4.000, vale a dire il 90% di 5.000= 4.500 che diventano L. 4.000 per effetto dell'arrotondamento; poiché detto importo e' uguale a L. 4.000, il versamento dell'acconto non deve essere effettuato. Al momento del pagamento del saldo bisognerà invece versare L. 10.000 (imposta dovuta per l'intero anno meno l'acconto che e' pari a zero).

Si rammenta che il comune può deliberare un importo minimo di versamento superiore a L. 4.000, per cui, anche riguardo a tale fattispecie, il contribuente deve interpellare il comune destinatario del versamento.

6) DIVIETO DI COMPENSAZIONE

E' necessario infine ribadire che nel caso in cui per annualità precedenti siano stati effettuati indebiti versamenti, non e' consentito procedere autonomamente alla compensazione con le somme da versare per l'anno 2000.

ICI - Fabbricati cui è attribuita la rendita.

In riferimento al quesito posto con la nota sopradistinta si evidenzia che, ai sensi del terzo comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, il criterio (peraltro, tassativo, come chiarito con la risoluzione ministeriale n. 27/E del 9.4.1998) di determinazione del valore, ai fini ICI, sulla base delle scritture contabili, per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D ed interamente posseduti da imprese, deve essere adottato fino all'anno di imposta (compreso) nel corso del quale al fabbricato, che ne era sprovvisto fin dall'origine, viene attribuita la rendita catastale (e' equiparata all'attribuzione della rendita l'annotazione negli atti catastali della "rendita proposta" - vedasi, fra l'altro, la predetta risoluzione n. 27/E, nonché le istruzioni ministeriali per il versamento dell'ICI 1998 -).

Il citato comma 3 e', infatti, finalizzato a disciplinare, come rilevasi anche dalla sua formulazione letterale, esclusivamente il periodo che intercorre dal momento in cui il fabbricato in commento, dovendo essere assoggettato ad ICI, non risulta ancora iscritto in catasto, oppure risulta iscritto ma senza aver mai avuto la rendita, fino al momento in cui riceve la rendita catastale (e, più precisamente, fino alla fine dell'anno di imposizione nel corso del quale viene a risultare, dagli atti catastali, fornito di rendita, o per attribuzione da parte dell'U.T.E. o per "proposizione" con la procedura di cui al regolamento adottato con il decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 19.4.1994).

Pertanto, il fabbricato in discorso, che sia già stato attributario di rendita, non può rientrare nell'ambito di applicazione della disciplina recata dal menzionato comma 3 (disciplina che rappresenta una eccezione, rispetto al criterio ordinario indirizzato verso la determinazione del valore ICI sulla base della rendita catastale, sia essa effettiva che simile) per cui, se successivamente all'annotazione negli atti catastali della rendita attribuita dall'U.T.E. o di quella "proposta", intervengono variazioni permanenti, strutturali o di destinazione, che rendano non più idonea siffatta rendita, il valore del fabbricato di cui trattasi deve essere determinato sulla base della rendita simile, ai sensi del quarto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992.

Circolare Ministero delle finanze 29 aprile 1999, n. 96/E

ICI - Modifiche regolamentari che stabiliscono il versamento dell'ICI dovuta annualmente in autotassazione.

In forza della lettera n) del primo comma dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997, i comuni possono stabilire, con proprio regolamento, fra l'altro, che l'ICI dovuta annualmente in autotassazione, ai sensi del secondo comma dell'articolo 10 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, per gli immobili ubicati sul loro territorio, debba essere versata dai contribuenti non più tramite il concessionario della riscossione bensì esclusivamente sul conto corrente postale del comune o presso gli sportelli del tesoriere comunale.

Alcuni comuni hanno già esercitato tale potere, con effetto sui versamenti da eseguire a decorrere dal corrente anno.

Con la presente circolare si intende esaminare i problemi maggiormente significativi derivanti dal predetto cambiamento del sistema di riscossione, ricercandone adeguate soluzioni.

1. Modello di bollettino per il versamento su c/c postale.

Pur nella consapevolezza dell'ampio grado di autonomia regolamentare, anche per questo aspetto, riconosciuto ai comuni dagli articoli 52 e 59 del decreto legislativo n. 446/1997, lo Scrivente ritiene doveroso suggerire l'utilizzo di un bollettino che sia analogo, con gli opportuni adattamenti, sia per quanto riguarda il contenuto che per quanto concerne le caratteristiche tecniche, a quello approvato con il decreto interministeriale del 12 maggio 1993, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 116 del successivo 20 maggio.

Ciò sia al fine di non complicare le operazioni di sua compilazione da parte dei contribuenti o delle organizzazioni dagli stessi incaricate, sia per assicurare la uniforme rilevazione dei dati di riscossione.

Il bollettino, utilizzabile anche per i versamenti agli sportelli del tesoriere comunale, potrebbe essere redatto secondo il fac-simile riprodotto, in misura ridotta, nell'allegato alla presente circolare.

2. Adempimenti dei Comuni.

I comuni si attiveranno per informare adeguatamente i loro contribuenti in ordine all'obbligo di effettuare i versamenti dell'imposta in autotassazione, direttamente ed esclusivamente in loro favore, specificando le relative modalità ed assicurando la disponibilità gratuita dei bollettini.

Essi, inoltre, comunicheranno al concessionario della riscossione che i predetti versamenti non possono più essere eseguiti secondo le modalità stabilite nel terzo comma dell'articolo 10 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992.

3. Adempimenti dei concessionari della riscossione.

Le somme affluite sul conto corrente postale del concessionario, nonché quelle riscosse presso i propri sportelli, non possono da questo essere restituite ai contribuenti, ma devono necessariamente, in base alle disposizioni vigenti, essere versate in favore del comune avente diritto nei termini e secondo le modalità indicati nelle disposizioni medesime.

Sulle predette somme spettano al concessionario le commissioni previste dal terzo comma dell'articolo 10 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, eccezione fatta per quelle riscosse allo sportello successivamente al ricevimento della comunicazione di cui si è trattato al punto 2.

4. Validità dei versamenti.

I versamenti in commento effettuati dai contribuenti sul conto corrente postale del concessionario della riscossione o presso i suoi sportelli, anziché direttamente al comune, devono comunque essere assunti come validamente eseguiti ed alla data apposta sul bollettino dall'ufficio postale ovvero dal concessionario in caso di pagamento presso i suoi sportelli.

L'aver utilizzato le predette modalità di versamento, diverse da quelle stabilite nel regolamento comunale, comporta l'applicabilità della sanzione per infrazioni di carattere formale prevista nel terzo comma dell'articolo 14 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, come sostituito dall'articolo 14 del decreto legislativo n. 473 del 18 dicembre 1997.

Tuttavia, almeno per il primo anno interessato ad una così radicale trasformazione delle modalità di versamento, non si farà luogo alla irrogazione di tale sanzione alla luce delle disposizioni recate dall'articolo 6 del decreto legislativo n. 472 del 18 dicembre 1997, in quanto non c'è dubbio che si verificano obiettive condizioni di incertezza e di disorientamento che rendono scusabile l'errore del contribuente.

5. Avvertenza.

Ovviamente resta fermo che, in assenza di modifiche regolamentari da parte del comune sulle modalità di versamento, l'imposta dovuta per gli immobili ubicati sul suo territorio deve continuare, come per il passato, ad essere pagata tramite il competente concessionario della riscossione. Resta, altresì, fermo che qualora il comune, con il suo regolamento, abbia stabilito il versamento diretto in suo favore aggiuntivamente rispetto a quello tramite il concessionario, il contribuente può optare per l'una o l'altra modalità di pagamento.

La presente circolare viene adottata d'intesa con l'ANCI (Associazione nazionale dei comuni italiani), nonché con le Poste italiane S.p.A. e l'Ascotributi.

La pubblicazione della circolare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica tiene luogo anche della distribuzione agli Organi in indirizzo e della diffusione ai soggetti interessati.

Tuttavia:

le Direzioni regionali delle entrate contatteranno urgentemente i Comuni compresi nelle proprie circoscrizioni, richiamando la loro attenzione sulla circolare medesima.

Circolare Ministero delle finanze 18 maggio 1999, n. 109/E

ICI - Locazione finanziaria - Assunzione della soggettività passiva da parte del locatario - Momento.

A decorrere dal primo gennaio 1998, in forza dell'articolo 58 del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997, la soggettività passiva ICI per gli immobili concessi in locazione finanziaria non è più radicata in testa al locatore bensì al locatario finanziario; per l'ipotesi in cui la locazione si riferisca ad un fabbricato il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili (ai sensi del terzo comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992) lo stesso articolo 58 prevede che il locatario finanziario assume la qualità di soggetto passivo a partire dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto.

La delineata modifica della soggettività passiva (operante, ripetesì, con decorrenza dal primo gennaio 1998) riguarda, ovviamente, non soltanto gli immobili che vengono concessi in locazione finanziaria a partire dalla predetta data ma, altresì, quelli che, alla data stessa, risultano già essere in siffatta situazione giuridica.

Sull'argomento sono pervenuti vari quesiti intesi a conoscere quale sia esattamente il momento che segna il passaggio della soggettività passiva ICI dal locatore al locatario finanziario.

Al riguardo la Scrivente ritiene opportuno considerare che il leasing immobiliare, nelle sue linee essenziali, è il contratto con il quale una parte, detta locatore (società di leasing), si obbliga a mettere a disposizione dell'altra parte, detta conduttore o locatario, per un prestabilito tempo, un bene immobile verso un corrispettivo (canone), da pagarsi a scadenze periodiche, determinato in relazione al valore dell'immobile, alla durata del contratto e ad altri elementi; l'immobile è acquistato o fatto costruire dal locatore, su scelta del conduttore, con facoltà per quest'ultimo di divenirne proprietario alla scadenza del contratto dietro versamento di un prestabilito importo (prezzo di opzione).

D'altro canto va sottolineato che la soggettività passiva ICI è caratterizzata da un rapporto che lega il soggetto all'immobile con la connotazione del diritto reale di godimento (proprietà piena, oppure usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie). L'aver esteso tale soggettività al locatario finanziario (in testa al quale non è ravvisabile un diritto reale) richiede, agli effetti dell'imposta in commento, che si dia un rilievo determinante alla funzione di godimento che, accanto a quella di finanziamento, rappresenta la causa del leasing. Ed è indubbio che fino a quando l'immobile non venga consegnato al locatario e a questi preclusa ogni possibilità di goderne.

In tale linea logica, la stipulazione del contratto di locazione finanziaria va assunta come perfezionata, e quindi operante ai fini del passaggio della soggettività passiva ICI dal locatore al locatario, nel successivo momento della consegna a quest'ultimo dell'immobile oggetto del leasing; e ciò sia nel caso di immobili acquistati dal locatore, sia nel caso di fabbricati realizzati dalla società di leasing per conto del locatario.

Resta fermo, ovviamente, che nel periodo immediatamente antecedente alla predetta consegna la soggettività passiva ICI rimane radicata in testa al locatore finanziario.

A tale momento di consegna occorre, altresì, fare riferimento per individuare il "primo gennaio dell'anno successivo" stabilito dall'articolo 58 in commento in ordine al passaggio della soggettività passiva ICI dal locatore al locatario per i fabbricati a valore contabile.

Nei suesposti sensi vanno lette ed armonizzate le istruzioni sulle modalità di versamento e dichiarazioni ICI 1998, fornite con la circolare ministeriale n. 136/E del 28.5.1998 e decreto direttoriale del 12.3.1999.

La pubblicazione della presente circolare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica tiene luogo anche della distribuzione agli Organi in indirizzo e della diffusione ai soggetti interessati.

Circolare Ministero delle finanze 25 maggio 1999, n. 114/E

ICI - Applicabilità dell'aliquota ridotta, prevista per l'abitazione principale dei residenti, anche alle relative pertinenze.

L'articolo 4, comma 1, del decreto legge n. 437 dell'8 agosto 1996 (reiterativo di precedenti decreti legge), convertito con modificazioni nella legge n. 556 del 24.10.1996 (richiamato nell'articolo 3, comma 53, della legge n. 662 del 23.12.1996), ha attribuito, come è noto, ai comuni il potere di deliberare, agli effetti dell'ICI, una aliquota ridotta, rispetto a quella ordinaria, per l'abitazione principale appartenente a soggetto residente anagraficamente nel comune.

Con la circolare ministeriale n. 318/E del 14.12.1995, veniva assunta la posizione interpretativa secondo la quale tale aliquota ridotta, laddove deliberata dal comune, non si estendeva automaticamente alle pertinenze (quali: box, cantina, ecc.) della abitazione principale agevolata, salva l'ipotesi di accatastamento unitario con attribuzione di un unico ammontare di rendita catastale.

Ciò, essenzialmente, nella considerazione del carattere di realtà dell'imposta la quale colpisce, quindi, distintamente e separatamente ciascuna unità immobiliare secondo le sue specifiche caratteristiche catastali determinanti autonome rendite e valori.

Di contro si andava delineando l'opposta tesi per cui l'aliquota ridotta in commento, ancorché deliberata con riferimento all'abitazione principale, trovava automatica applicazione anche nei riflessi delle pertinenze dell'abitazione medesima. Essa era confortata dal principio, sancito dall'articolo 818 del codice civile, secondo cui alle pertinenze deve essere applicato lo stesso regime giuridico stabilito per la cosa principale (salvo diversa disposizione di legge) nonché sorretta dalla considerazione che il potere in commento era stato conferito ai comuni al fine di concedere un trattamento agevolato alla "prima casa" con conseguente esigenza, quindi, di ricomprendervi anche le pertinenze essendo queste collegate all'alloggio da una relazione di complementarità funzionale diretta a conservarne od accrescerne le qualità soddisfacendo così, nell'insieme, il fabbisogno abitativo.

Sulla questione è stato sentito il Consiglio di Stato, la cui sezione terza, nell'adunanza del 24.11.1998 (n. prot. 1279/98), ha preliminarmente ricordato "... che in base alla disciplina generale dettata dall'articolo 817 del Codice civile sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa e che tale destinazione può essere effettuata da chi sia proprietario o sia titolare di un diritto reale sulla cosa principale; per la configurabilità della pertinenza devono concorrere, quindi, sia un elemento oggettivo, consistente nel rapporto funzionale corrente tra la cosa principale e quelle accessorie, che un elemento soggettivo, consistente nella volontà effettiva, del soggetto che ne abbia titolo, di destinare durevolmente la cosa accessoria alle finalità anzidette".

Ha, quindi, espresso parere favorevole alla identità di trattamento fiscale fra l'abitazione principale e le sue pertinenze, nel preminente rilievo che la "prima casa" deve ritenersi comprensiva anche delle sue pertinenze venendosi così a configurare un complesso unitario di beni.

In ordine, poi, all'eccezione di una eventuale inconciliabilità che verrebbe, in tal modo, a crearsi con la disposizione, di cui alla lettera d) dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446 del 15.12.1997, conferente al comune il potere regolamentare di considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, la predetta Sezione ha avuto modo di escluderla così chiarendo: "... resta comunque aperta la possibilità, per la normativa regolamentare, di introdurre una disciplina di dettaglio per evitare problemi interpretativi e di applicazione in numerose situazioni fino ad oggi mai affrontate, con riferimento, ad esempio, alla esatta individuazione dei tipi di immobili pertinenziali ed al loro numero complessivo da ammettere, unitamente alla cosa principale, ai benefici riservati dalla legge agli immobili adibiti a stabile abitazione. L'anzidetta previsione normativa (lettera d dell'articolo 59), pertanto, non si pone affatto in contraddizione con le disposizioni generali del Codice civile e non appare neppure meramente reiterativa di esse, consentendo di intervenire nella materia per dettare norme integrative od anche eventualmente derogatorie rispetto alle medesime disposizioni generali".

La Scrivente, in recepimento del predetto parere, revoca l'avviso espresso nella circolare n. 318/E del 14.12.1995, puntualizzando, nel contempo, sotto l'aspetto della detrazione di imposta, che non spettano ulteriori detrazioni per le pertinenze dell'abitazione principale.

La delineata considerazione giuridica unitaria comporterà, quindi, ad avviso della Scrivente, che l'unico ammontare di detrazione, se non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, può essere computato, per la parte residua, in diminuzione dell'imposta dovuta per le pertinenze dell'abitazione principale medesima, appartenenti al titolare di questa.

La pubblicazione della presente circolare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica tiene luogo anche della distribuzione agli Organi in indirizzo e della diffusione ai soggetti interessati.

Tuttavia, le Direzioni regionali delle entrate contatteranno urgentemente i Comuni compresi nelle proprie circoscrizioni, richiamando la loro attenzione sulla circolare medesima.

Circolare Ministero delle finanze 27 maggio 1999, n. 120/E

ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1999.

In forza del primo comma dell'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997, è stato, fra l'altro, attribuito ai comuni un ampio potere regolamentare per disciplinare i tributi propri, ivi compresa l'imposta comunale sugli immobili (Ici). Lo stesso primo comma puntualizza che per tutto quanto non formi oggetto di regolamentazione locale continuano, ovviamente, ad applicarsi le disposizioni di legge vigenti e, cioè, per l'Ici quelle contenute nel decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 e successive modificazioni.

Molti comuni hanno esercitato tale potere con effetti già sul corrente anno di imposta, apportando modifiche od integrazioni varie al predetto decreto legislativo n. 504.

Tra le materie, interessanti più specificatamente il versamento dell'imposta in autotassazione da parte del contribuente, che possono essere state trattate, se ne evidenziano, qui di seguito, talune maggiormente significative:

- introduzione di condizioni ulteriori, rispetto a quelle richieste dalla legge, le quali rendono più difficile il verificarsi del presupposto per l'ottenimento dell'agevolazione consistente nella "finzione giuridica" della non edificabilità dei suoli posseduti e utilizzati direttamente per le attività agricole dai coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale;

- restringimento del campo di applicazione della esenzione per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali, limitandola ai soli fabbricati e purché posseduti dai medesimi enti non commerciali utilizzatori;

- ampliamento della esenzione per lo Stato ed altri enti territoriali, estendendola anche agli immobili non destinati ai compiti istituzionali;

- individuazione delle pertinenze dell'abitazione principale, con disciplina del relativo trattamento ai fini dell'aliquota e della detrazione di imposta;

- assimilazione ad abitazione principale dell'alloggio dato in uso gratuito a parenti entro un determinato grado, con estensione della sola aliquota ridotta deliberata per la prima oppure con il riconoscimento, altresì, di una ulteriore detrazione di imposta;

- introduzione di agevolazioni varie;

- introduzione di modalità diverse di effettuazione del versamento dell'imposta in autotassazione, prevedendo il pagamento diretto in favore del comune aggiuntivamente rispetto a quello tramite il concessionario, oppure stabilendo che l'imposta deve essere corrisposta dal contribuente non più per mezzo del concessionario bensì esclusivamente sul conto corrente postale del comune o presso gli sportelli del tesoriere comunale;

- differimenti di termini per il versamento in autotassazione, in determinate situazioni particolari;

- fissazione di importi al di sotto dei quali il contribuente è esonerato dal versamento dell'imposta.

Per conoscere se il comune ha adottato delibere regolamentari (ovviamente, limitatamente agli immobili ubicati sul suo territorio) modificative od integrative della disciplina legislativa dell'Ici e, in caso positivo, quale è l'esatta portata di tali delibere, il contribuente deve rivolgersi al comune destinatario del versamento dell'imposta.

Gli avvisi di adozione dei regolamenti comunali in materia tributaria, pubblicati nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica (un primo elenco è nel supplemento ordinario n. 90 alla Gazzetta del 10 maggio 1999; un secondo elenco sarà nel supplemento ordinario alla Gazzetta del 3 giugno 1999) non sono sufficienti, sia perché, stante la finalità dell'avviso, essi sono estremamente sintetici, sia perché continuano a pervenire altri regolamenti per cui dovrà provvedersi periodicamente ad ulteriori pubblicazioni.

A) CHI DEVE ESEGUIRE IL VERSAMENTO (SOGGETTO PASSIVO)

Obbligato ad effettuare il versamento dell'imposta è il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli siti nel territorio dello Stato salvo che questi siano esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta oppure esenti dall'imposta medesima. Per la definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo, vedasi "Appendice/4". Per le modalità di tassazione in caso di utilizzazione edificatoria delle aree, vedasi "Appendice/5".

Qualora sull'immobile risulti costituito un diritto reale di usufrutto, uso, abitazione obbligato al versamento della relativa imposta, calcolata sull'intero valore, è unicamente il titolare di detto diritto reale di godimento, restando quindi il cosiddetto nudo proprietario completamente estraneo al prelievo fiscale. Si sottolinea che il diritto di uso od abitazione, che determina l'insorgere dell'obbligazione tributaria, è un diritto reale di godimento ed è quindi ben diverso dal diritto di servirsi dell'immobile sulla base di un contratto di locazione od affitto ovvero di comodato; il locatario, l'affittuario, il comodatario non hanno alcun obbligo agli effetti dell'Ici.

Si ricorda, altresì, che è un diritto reale di abitazione quello spettante al coniuge superstite ai sensi dell'articolo 540 del codice civile ed al coniuge separato convenzionalmente o per sentenza sulla casa adibita a residenza familiare, 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 decorrere dal primo gennaio 1998, in forza dell'articolo 58 del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997, la soggettività passiva Ici è stata estesa al superficiario ed enfiteuta, nonché al locatario finanziario. Pertanto obbligato al pagamento dell'imposta dovuta per il corrente anno è: per il suolo concesso in diritto di superficie ovvero per il fondo concesso in enfiteusi, il titolare di siffatto diritto reale di godimento; per l'immobile oggetto della locazione finanziaria, questo particolare tipo di locatario che, come è noto, assume una connotazione giuridica caratteristica e ben diversa dal locatario semplice (quest'ultimo, come già detto, è completamente estraneo al rapporto di imposta Ici).

Anche nei cennati, nuovi casi di soggettività passiva, il nudo proprietario non ha alcun obbligo, ai fini Ici, per il suolo o fondo sui quali insistono i predetti diritti reali. Parimenti, non ha alcun obbligo il locatore per l'immobile

concesso in locazione finanziaria. Conseguentemente anche il superficciario, l'enfiteuta ed il locatario finanziario dovranno calcolare l'imposta da loro dovuta sul valore intero dell'immobile.

Per quanto concerne il diritto di superficie, nulla è innovato per il periodo in cui deve essere assunto ad oggetto della tassazione il fabbricato.

Infatti, come chiarito nella circolare riportata in "Appendice/2", il concessionario che ha realizzato la costruzione è obbligato al pagamento dell'imposta su di essa gravante, in quanto proprietario della costruzione stessa. L'innovazione si ha, invece, per il periodo in cui deve essere assunto ad oggetto della tassazione il suolo, ovverosia nel periodo che va dalla costituzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, fino a quella di utilizzo del fabbricato. Per gli anni di imposta antecedenti al 1998, l'imposta dovuta su tale suolo doveva essere pagata dal proprietario con diritto di rivalsa sul superficciario, con la conseguenza che, laddove il proprietario fosse il comune e il suolo insistesse sul suo territorio, non essendo il comune soggetto passivo Ici di se stesso e quindi non potendo esserci rivalsa, si verificava una esclusione da imposizione del suolo. A partire dal 1998, invece, l'imposta gravante sul suolo concesso in superficie è dovuta dal superficciario, per cui, in particolare, viene a rimanere obbligata al pagamento dell'imposta, dovuta sul suolo in commento, la cooperativa edilizia concessionaria del diritto di superficie su aree di proprietà comunale.

Per quanto concerne la individuazione del momento che segna il passaggio della soggettività passiva dal locatore al locatario finanziario vedasi la circolare in "Appendice/3".

Contitolarità

In caso di contitolarità dei predetti diritti sul medesimo immobile (ad esempio: comproprietà piena; cusufrutto; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare è obbligato ad effettuare distintamente il versamento dell'imposta limitatamente alla parte corrispondente alla propria quota di titolarità, salva restando l'eventuale disposizione regolamentare adottata dal comune con la quale si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri.

Nota (esclusioni, esenzioni)

a) Per alcune cause di esclusione dall'applicazione dell'imposta: vedasi la circolare in "Appendice/1", relativamente ai terreni, diversi da quelli edificabili, inutilizzati od adibiti ad attività non agricole;

b) per le cause di esenzione dall'imposta vedasi l'articolo 7 del decreto legislativo istitutivo dell'Ici 30 dicembre 1992, n. 504, nonché le eventuali disposizioni regolamentari adottate dal comune.

B) COME SI DETERMINA L'IMPOSTA

L'imposta dovuta per l'anno 1999 è determinata applicando al valore del fabbricato, dell'area fabbricabile o del terreno agricolo (cosiddetta base imponibile) l'aliquota vigente per tale anno nel comune nell'ambito del cui territorio è sito l'immobile soggetto a tassazione. Nel caso, invero di scarsa frequenza, in cui il medesimo immobile sia ubicato sul territorio di più comuni, si assume come se esso fosse sito interamente nel comune sul cui territorio ricade la prevalenza della sua superficie.

Si richiama l'attenzione sul fatto che è attribuito al comune un ampio potere di deliberare, oltre all'aliquota normale, aliquote differenziate.

a) Il valore dei fabbricati 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, ecc.), con esclusione delle categorie A/10 e C/1;

- per 50, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D (opicifici, 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 fin dall'origine oppure lo diventa perché la rendita a suo tempo attribuita non è più adeguata essendo 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. In proposito si ricorda che il primo comma dell'articolo 11 del decreto legislativo n. 504/92 prevede una particolare procedura per cui si provvederà successivamente alla riliquidazione dell'imposta sulla base della rendita effettiva attribuita dall'ufficio tecnico erariale con conseguente recupero della maggiore imposta dovuta o rimborso delle somme versate in eccedenza, unitamente agli interessi, senza irrogazione di sanzioni ma con applicazione di una maggiorazione (20 per cento) laddove la predetta rendita effettiva superi di oltre il 30 per cento

quella utilizzata dal contribuente. Il comune potrebbe, con propria disposizione regolamentare, aver attenuato la predetta maggiorazione ovvero aver aumentato, in favore del contribuente, la cennata tolleranza del 30 per cento.

Le rendite da assumere per l'anno 1999 sono quelle risultanti in catasto al primo gennaio 1999, aumentate del cinque per cento. Si tenga presente che tali rendite annotate negli atti catastali, anche se di recente attribuzione, non comprendono il predetto aumento del cinque per cento.

Si avverte che ai fini Ici la capitalizzazione va operata sulla rendita catastale e non sul reddito, per cui non hanno alcuna rilevanza né gli aumenti o riduzioni di rendita previsti agli effetti dell'applicazione dell'imposizione sul reddito né il reddito effettivo. Così, ad esempio, se la rendita risultante in catasto, aumentata del 5 per cento, di una abitazione è di 2.100.000, il valore sul quale applicare l'aliquota Ici per determinare l'imposta dovuta sarà sempre di 210.000.000, 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.

Nella stragrande maggioranza dei casi (ovverosia, laddove non sia stata annotata negli atti catastali, nel corso dell'anno 1998, una modificazione della rendita) il valore sul quale calcolare l'imposta dovuta per il 1999 sarà pari al valore 1998.

Fabbricati di interesse storico o artistico

Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, si assume la rendita determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo (aumentata del 5 per cento) 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.

Fabbricati appartenenti alle imprese

Fanno eccezione agli illustrati criteri di determinazione del valore sulla base della rendita catastale i fabbricati interamente posseduti da impresa e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti fin dall'origine di rendita catastale. Per tali fabbricati il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di determinati coefficienti.

In ordine a siffatti fabbricati si forniscono le seguenti precisazioni:

1) 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 successive modificazioni. Ciò, essenzialmente, nella considerazione che la disposizione agevolativa, di cui si è fatto sopra cenno, presuppone che per la determinazione del valore debba farsi riferimento alla rendita; per i fabbricati delle imprese, classificabili nel gruppo D e senza rendita, la legge stabilisce invece un sistema di determinazione del valore che prescinde completamente dalla rendita catastale;

2) i coefficienti di attualizzazione dei valori contabilizzati, agli effetti della quantificazione dell'Ici dovuta per l'anno 1999, sono stati aggiornati con il decreto del Ministro della finanze del 19 febbraio 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 1999;

3) per i fabbricati ai quali sia stata attribuita la rendita nel corso dell'anno 1998, od anni precedenti, il valore sul quale calcolare l'Ici dovuta per l'anno 1999 è dato dalla capitalizzazione della rendita (rendita risultante in catasto, aumentata del 5 per cento, moltiplicata per 50);

4) per i fabbricati ai quali sia attribuita la rendita nel corso dell'anno 1999, il valore sul quale calcolare l'Ici dovuta per l'anno 1999 continua ad essere quello ottenuto attraverso l'attualizzazione dei costi contabilizzati;

5) i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 1998, influiscono sull'ammontare del valore soltanto a decorrere dall'Ici dovuta per l'anno 1999;

6) i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 1999, non influiscono sull'ammontare del valore sul quale calcolare l'Ici dovuta per l'anno 1999;

7) per l'applicazione dei coefficienti di attualizzazione bisogna assumere quello relativo all'anno nel corso del quale il costo di acquisizione od i costi incrementativi sono stati contabilizzati.

Non possono essere considerati sforniti di rendita catastale i fabbricati in discorso per i quali, a seguito dell'espletamento della procedura prevista nel regolamento (recante norme per l'automazione degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari) adottato con il decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701, risulta annotata negli atti catastali, al primo gennaio dell'anno di imposizione, la "rendita proposta". Pertanto, per i fabbricati in questione, con rendita proposta risultante nei cennati atti al primo gennaio 1999, il valore dovrà essere determinato sulla base dei criteri catastali, moltiplicando per 50 la predetta rendita, aumentata del 5 per cento.

In forza del precitato articolo 58 del decreto legislativo n. 446/97, anche il locatario finanziario (attratto alla soggettività passiva Ici dal 1998) ha diritto di esperire la procedura, di cui al menzionato decreto n. 701, per la proposizione della rendita dell'immobile ricevuto in locazione. In mancanza di rendita, il valore deve essere quantificato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario/soggetto passivo tutti i dati necessari per il calcolo.

Si precisa che anche in caso di "rendita proposta" si applica la procedura contemplata nel primo comma dell'articolo 11 del decreto legislativo n. 504 del 30.12.1992, per cui il comune procederà alla riliquidazione qualora la rendita catastale definitiva determinata dall'Ute si discosti da quella "proposta".

b) Il valore delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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. Il comune potrebbe aver stabilito, con proprio regolamento, i valori delle aree fabbricabili al solo effetto, però, dell'autolimitazione del suo potere di accertamento, nel senso di obbligarsi a ritenere congruo il valore dichiarato in misura non inferiore a quella fissata nel regolamento.

c) Il valore dei terreni agricoli è costituito dal reddito dominicale moltiplicato per 75. Il reddito dominicale da assumere per l'anno 1999 è quello risultante in catasto al primo gennaio 1999, aumentato del 25 per cento. Si tenga presente che anche i redditi dominicali negli atti catastali non comprendono il predetto aumento.

C) PERIODO DI POSSESSO E VERSAMENTO IN DUE RATE

L'Ici è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratta la titolarità dei diritti indicati alla precedente lettera A); il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto per almeno 15 giorni, mentre non è computato in capo al soggetto che ha posseduto per meno di 15 giorni.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile, all'aliquota applicabile, alla spettanza o meno di detrazioni o riduzioni di imposta; in caso di variazione nel corso del mese, bisogna assumere come protraentesi per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso del mese stesso.

L'Ici va versata in due rate, delle quali la prima è in acconto e la seconda è a saldo. La prima rata, da versare nel periodo dal primo al 30 giugno 1999, è pari al 90 per cento dell'imposta relativa al primo semestre del 1999; la seconda, da versare dal 1° al 20 dicembre 1999, è a saldo dell'imposta relativa all'intero anno 1999.

Per la prima rata, quindi, il contribuente deve verificare la propria situazione imponibile in relazione alla prima metà dell'anno 1999. Per la seconda, deve verificare la situazione imponibile in relazione all'intero anno 1999 e versare l'imposta, previa deduzione di quanto eventualmente già corrisposto come acconto.

Valgano, in proposito, i seguenti esempi:

1) un ufficio (ctg. A/10) con valore catastale, previo il predetto aumento del 5 per cento, di lire 200.000.000, di proprietà di un determinato soggetto al primo gennaio 1999 e che nel mese di giugno risulta essere ancora di proprietà del soggetto medesimo. Nel comune dove è ubicato l'ufficio vige per l'anno 1999 l'aliquota nella misura unica del 5 per mille.

La prima rata da versare sarà pari a lire 450.000 (200.000×5 per mille = imposta su base annua di lire 1.000.000; $1.000.000:12$ = imposta di lire 83.333 al mese; 83.333×6 mesi di possesso = 500.000; 500.000 al 90% = 450.000).

L'ufficio viene venduto il 17 ottobre 1999.

La seconda rata da versare a saldo, da parte del venditore, sarà pari a lire 383.000 (83.333×10 mesi di possesso nel corso dell'anno = 833.333; $833.333 - 450.000$ già versate = 383.000).

Il compratore, che ha continuato a possedere per la restante parte dell'anno 1999, verserà, entro il 20 dicembre 1999, lire 167.000 (83.333×2 mesi di possesso = 166.666).

2) Un'area fabbricabile, con valore venale in comune commercio di lire 2.400.000.000, sulla quale, nel giugno del 1999, è in corso di costruzione un edificio. Nel comune di ubicazione dell'immobile vigono per l'anno 1999 due aliquote, di cui una, ordinaria, del 5 per mille e una, per le aree fabbricabili, del 6 per mille.

La prima rata da versare sarà pari a lire 6.480.000 ($2.400.000.000 \times 6$ per mille = imposta su base annua di lire 14.400.000; $14.400.000:12$ = imposta di lire 1.200.000 al mese; $1.200.000 \times 6$ mesi di possesso = 7.200.000; $7.200.000$ al 90% = 6.480.000).

Alla fine del mese di settembre 1999 vengono ultimati i lavori di costruzione dell'edificio, il cui valore catastale, previo il predetto aumento del 5 per cento, è di 20 miliardi di lire.

La seconda rata da versare sarà pari a lire 4.320.000 per l'area fabbricabile ($1.200.000 \times 9$ mesi di possesso dell'immobile come area fabbricabile = 10.800.000; $10.800.000 - 6.480.000$ già versata = 4.320.000).

Sarà, invece, pari a lire 25.000.000 per l'edificio (20 miliardi x 5 per mille = 100.000.000; 100.000.000:12 = imposta di lire 8.333.333 al mese; 8.333.333 x 3 mesi di possesso dell'immobile come edificio = 25.000.000).

Complessivamente la seconda rata sarà pari a lire 29.320.000.

3) Un fabbricato, con valore catastale, previo il predetto aumento del 5 per cento, di lire 300.000.000, adibito ad abitazione principale di soggetto residente fino al 20 aprile 1999 e successivamente tenuto sfitto. Nel comune di ubicazione del fabbricato vigono per l'anno 1999 tre aliquote, di cui una, ordinaria, del 5 per mille; una, per le abitazioni principali dei residenti, del 4 per mille e una, per gli alloggi tenuti sfitti, del 6 per mille. La detrazione per abitazione principale non è stata aumentata, per cui è rimasta nella misura, stabilita dalla legge, di lire 200.000.

La prima rata da versare sarà pari a lire 570.000 (300.000.000 x 4 per mille = imposta su base annua di 1.200.000; 1.200.000:12 = imposta di lire 100.000 al mese; 100.000 x 4 mesi di abitazione principale = 400.000; 400.000 - 66.666 di detrazione per 4 mesi = 333.334; 333.334 al 90% = 300.000 come abitazione principale. 300.000.000 x 6 per mille = imposta su base annua di 1.800.000; 1.800.000:12 = imposta di lire 150.000 al mese; 150.000 x 2 mesi di sfitto = 300.000; 300.000 al 90% = 270.000 come sfitto. Complessivamente, quindi, lire 570.000).

Il fabbricato continua ad essere tenuto sfitto per la restante parte dell'anno 1999.

La seconda rata da versare sarà pari a lire 963.000 (100.000 x 4 mesi di abitazione principale = 400.000; 400.000 - 66.666 di detrazione = 333.334; 333.334 - 300.000 già versate = 33.334 come abitazione principale; 150.000 x 8 mesi di sfitto = 1.200.000 - 270.000 già versate = 930.000 come sfitto. Complessivamente, quindi, lire 963.334).

Attenzione (versamento in unica soluzione)

Il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno 1999 può essere effettuato, anziché in due rate, in unica soluzione nel mese di giugno 1999. Il comune potrebbe aver stabilito, con propria disposizione regolamentare, che il contribuente può effettuare il versamento in unica soluzione nel mese di dicembre.

Le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato possono avvalersi dell'ulteriore facoltà di effettuare il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno 1999 in unica soluzione nel periodo dal 1° al 20 dicembre 1999.

D) ABITAZIONE PRINCIPALE ED ALTRI - 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 per l'unità medesima pari a lire 200.000 annue da rapportare ai mesi durante i quali sussiste siffatta destinazione. 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.

La detrazione - oltre che rapportata, come sopra detto, ai mesi di destinazione (lire 16.666 al mese) - deve essere suddivisa, in caso di più contribuenti dimoranti, in parti uguali tra loro e, quindi, prescindendo dalle quote di proprietà. La detrazione, inoltre, compete fino a concorrenza dell'Ici, relativa all'abitazione principale, gravante sul contribuente che vi dimora. A migliore illustrazione di quest'ultimo punto valga il seguente esempio, ipotizzando che l'imposta su base annua dovuta per l'abitazione principale, al lordo della detrazione, sia pari a lire 1.800.000.

Esempio

Abitazione di proprietà di tre fratelli (il fratello A è proprietario per il 50%; il fratello B, per il 46%; il fratello C, per il 4%) dei quali soltanto i fratelli B e C vi dimorano per l'intero anno 1999.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno sarà di: lire 900.000, da parte di A (50% di 1.800.000 = 900.000; ad A non compete la detrazione in quanto non dimorante) lire 728.000, da parte di B (46% di 1.800.000 = 828.000; 828.000 - 100.000 = 728.000) lire zero, da parte di C (4% di 1.800.000 = 72.000; 72.000 - 72.000 = zero).

Si ricorda che 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.

Si evidenzia, poi, che la detrazione in discorso trova applicazione anche per ogni unità immobiliare, appartenente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale dal socio assegnatario, entro il limite, ovviamente, dell'ammontare dell'imposta gravante su ciascuna unità.

La detrazione di lire 200.000 annue, di cui si tratta, spetta anche agli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) per ogni alloggio regolarmente assegnato dagli Istituti stessi. Il beneficio è stabilito in favore dell'Istituto nella sua veste di soggetto passivo Ici, per cui la detrazione compete solo per gli alloggi, regolarmente assegnati, per i quali obbligato al pagamento dell'Ici è l'Istituto stesso e, quindi, esclusivamente per gli alloggi appartenenti all'Istituto e assegnati in locazione semplice. Laddove, invece, si sia in presenza di alloggi assegnati in locazione con patto di futura vendita e riscatto, essendo obbligato al pagamento dell'Ici questo particolare tipo di locatario, all'Istituto non

competerà alcuna detrazione per tali alloggi (ovviamente potrebbe spettare la detrazione a siffatto locatario nella sua qualità di soggetto abitualmente dimorante nell'alloggio assegnatogli e sul quale vanta un diritto reale di abitazione).

Anche la detrazione per gli Iacp soggiace alla regola per cui la detrazione va rapportata ai mesi durante i quali sussiste la condizione voluta dalla legge e compete, per ciascun alloggio, fino a concorrenza dell'imposta gravante sull'alloggio stesso.

Il comune, con propria delibera, potrebbe aver assimilato all'abitazione principale, con i conseguenti benefici ai fini Ici, l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Inoltre, come già detto nella parte introduttiva della presente circolare, potrebbe aver stabilito, con propria disposizione regolamentare, l'assimilazione all'abitazione principale dell'alloggio dato in uso gratuito a determinati parenti, anche agli effetti della spettanza della detrazione.

Si evidenzia che per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo la detrazione potrebbe essere stata aumentata dal comune, fino a concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'abitazione medesima.

Aumenti della detrazione di imposta in commento potrebbero, inoltre, essere stati deliberati dal comune per altre tipologie di fabbricati, fra quelle di cui si è sopra trattato.

Per conoscere se ed a quali condizioni spettano detrazioni di imposta maggiorate, il contribuente deve interpellare il comune destinatario del versamento.

Abitazione principale (pertinenze)

Per il trattamento delle pertinenze dell'abitazione principale, sia agli effetti dell'aliquota che della detrazione di imposta, vedasi la circolare in "Appendice/6".

E) ALIQUOTE

Per l'anno 1999 possono essere in vigore sul territorio del comune di ubicazione degli immobili o una sola oppure varie aliquote. L'aliquota massima, comunque, non può eccedere il sette per mille salvo il potere, per i comuni ad alta tensione abitativa, di deliberare l'aliquota fino al nove per mille limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

Per conoscere l'aliquota o le aliquote deliberate ed a quali fattispecie queste ultime si applicano, il contribuente deve interpellare il comune competente.

Le deliberazioni comunali concernenti la determinazione delle aliquote e, se contestualmente comprese, delle detrazioni di imposta, sono anche pubblicate, per estratto, in supplementi ordinari alla Gazzetta Ufficiale; tale pubblicazione, peraltro, ha mera funzione notiziale al fine di facilitare il contribuente. Si avverte che la mancata pubblicazione in Gazzetta non significa che il comune non ha adottato alcuna deliberazione in materia di aliquote o di detrazioni di imposta, potendo ciò dipendere anche da altre cause, tra cui l'omissione di richiesta di pubblicazione da parte del comune.

F) MODALITA' DI VERSAMENTO E DI COMPILAZIONE

Per quanto concerne le modalità di versamento (se tramite il concessionario della riscossione, come negli anni pregressi, oppure direttamente al comune di ubicazione degli immobili) si rinvia a quanto precisato con la circolare riportata in "Appendice/7".

Per quanto riguarda le modalità di compilazione del bollettino si evidenzia quanto segue:

- gli importi devono continuare ad essere espressi in lire;
- nelle caselle dedicate alla "abitazione principale" va indicato soltanto l'importo che si versa per l'unità immobiliare adibita a dimora abituale del contribuente che la possiede a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento. Gli importi che si versano per le eventuali pertinenze dell'abitazione principale, nonché quelli che si versano per i fabbricati ai quali, per disposizione di legge od a seguito di delibera comunale, è riconosciuto un trattamento di favore analogo a quello dell'abitazione principale, vanno indicati nelle caselle dedicate agli "altri fabbricati";

- nelle caselle dedicate alla "detrazione per l'abitazione principale" va indicato l'importo complessivo delle detrazioni di imposta, (anche se non riguardante o riguardante solo in parte la dimora abituale del contribuente), computato, agli effetti della determinazione della somma versata, sulla base delle disposizioni di legge o delle delibere del comune che riconoscono tale agevolazione;

- nelle caselline dedicate al “numero dei fabbricati” va indicato il numero delle unità immobiliari per le quali si effettua il versamento, intendendosi per tali quelle che sono iscritte o devono essere iscritte nel catasto edilizio urbano con attribuzione di una autonoma rendita catastale;

- se il versamento è effettuato in unica soluzione, vanno barrate entrambe le caselline, quella per l’acconto e quella per il saldo.

Importi minimi

Non si fa luogo al versamento se l’imposta da versare è uguale od inferiore a lire quattromila.

Se l’importo da versare supera le quattromila lire, il versamento deve essere fatto per l’intero ammontare dovuto.

Valga, in proposito, il seguente esempio: imposta dovuta per l’intero anno è pari a lire 10.000; in sede di acconto bisognerebbe versare lire 4.000 (90% di 5.000 = 4.500 che diventano 4.000 per effetto dell’arrotondamento); il versamento dell’acconto non deve essere effettuato; in sede di saldo bisognerà versare lire 10.000 (imposta dovuta per l’intero anno meno l’acconto che è pari a zero).

Si avverte che il comune potrebbe aver deliberato un maggiore importo, non superando il quale non si esegue il versamento.

Divieto di compensazione

In caso di indebiti versamenti effettuati per annualità precedenti non è consentito procedere autonomamente alla compensazione con le somme da versare per l’anno 1999.

Risoluzione Ministero delle finanze 25 agosto 1999, n. 139/E

ICI - Coltivatori diretti - Nozione - Efficacia retroattiva.

Si fa riferimento alla nota sopradistinta con la quale è stato posto quesito diretto, sostanzialmente, a conoscere quale sia l’efficacia nel tempo della disposizione, di cui al secondo comma dell’articolo 58 del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997, secondo la quale: “

Agli effetti dell’applicazione dell’articolo 9 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, relativo alle modalità di applicazione dell’imposta ai terreni agricoli, si considerano coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall’articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell’assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell’anno successivo”.

Al riguardo, si fa presente che già nella relazione di accompagnamento del decreto legislativo n. 446/1997 venne precisato che: “Con il successivo comma 2 sono individuati i soggetti coltivatori diretti od imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, agli effetti dell’applicazione delle disposizioni agevolative recate dall’articolo 9 e, di riflesso, dalla lettera b), comma 1 dell’articolo 2 del decreto legislativo n. 504 del 1992. La disposizione ha carattere interpretativo, ricavandosi già dall’attuale formulazione del primo comma del predetto articolo 9 la necessità, per il riconoscimento della particolare qualifica, della iscrizione negli appositi elenchi dei coltivatori diretti ed imprenditori agricoli a titolo principale (articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9) e dell’assoggettamento al corrispondente obbligo dell’assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia”.

Siffatta natura interpretativa del secondo comma dell’articolo 58 in esame è stata, poi, ribadita da questo Ministero, il quale già nella Appendice/5 alle istruzioni per il versamento dell’ICI 1998, ha espresso l’avviso che “.

La predetta definizione normativa ha carattere interpretativo, con efficacia quindi anche per il passato, e vale non soltanto agli effetti dell’applicazione delle agevolazioni recate dall’articolo 9 del decreto legislativo n. 504/1992, ma altresì agli effetti della “finzione giuridica” di non edificabilità dei suoli” (vedasi precitato articolo 2, comma 1, lettera b) del decreto legislativo n. 504/1992). Per quanto concerne le sanzioni per le annualità di imposta antecedenti al 1998, è invocabile, ad avviso della Scrivente, l’articolo 6 del decreto legislativo n. 472 del 18.12.1997, con conseguente disapplicazione delle sanzioni, potendosi ravvisare nella fattispecie in commento la sussistenza di condizioni di incertezza sulla esatta portata dell’originario primo comma dell’articolo 9 in discorso.

Circolare Ministero delle finanze 26 agosto 1999, n. 179/E

ICI relativa all'anno 1993 - Minori estimi in circa 1.400 comuni - Loro inefficacia sull'anno di imposta 1993 - Istanze di rimborso presentate dai contribuenti - Rigetto.

Si premette che, come è noto, in circa 1.400 comuni, a seguito dei ricorsi prodotti dai comuni stessi ai sensi del comma 1-bis dell'art. 2 del decreto-legge n. 16 del 23 gennaio 1993 convertito con modificazioni nella legge n. 75 del 24 marzo 1993, talune tariffe d'estimo, per fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B e C, sono state ridotte rispetto a quelle precedentemente determinate in esecuzione del decreto del Ministro delle finanze 20 gennaio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 31 del 7 febbraio 1990. Le variazioni in diminuzione possono aver riguardato tutte le zone censuarie del comune e tutte le categorie e classi catastali oppure soltanto alcune zone o categorie o classi.

Gli ammontari dei nuovi, ridotti estimi, nei comuni interessati, sono stati stabiliti con il decreto legislativo n. 568 del 28 dicembre 1993 e sue successive modificazioni (vedasi anche il decreto-legge n. 515 del 27 agosto 1994, convertito con modificazioni nella legge n. 596 del 28 ottobre 1994).

Si ricorda che la rendita catastale (e, quindi, il valore del fabbricato, quale base imponibile agli effetti della quantificazione dell'ICI dovuta, ottenuto attraverso la capitalizzazione di siffatta rendita) è data dall'estimo moltiplicato per la consistenza dell'unità immobiliare considerata.

Quanto sopra premesso, si fa presente che nel regolamento, in corso di perfezionamento, adottato ai sensi del comma 3 dell'art. 3 della legge n. 146 dell'8 maggio 1998, è stata assunta la posizione interpretativa secondo la quale i minori estimi in commento (e, quindi, i minori valori catastali) hanno effetto, ai fini della determinazione dell'ICI dovuta, soltanto a decorrere dall'anno di imposta 1994; senza, pertanto, poter esplicare la loro efficacia sull'anno di imposta 1993.

Ciò, essenzialmente, in considerazione delle disposizioni dettate dal terzo periodo del comma 1 dell'art. 2 del predetto decreto-legge n. 16/1993 e dal terzo periodo del comma 1 dell'art. 2 della legge di conversione n. 75/1993, nonché della inapplicabilità all'ICI della valenza retroattiva dei minori estimi in discorso; retroattività, che le successive disposizioni recate dal comma 1 dell'art. 2 del predetto decreto-legge limitano esclusivamente alle imposte erariali sui redditi.

La delineata posizione interpretativa è stata condivisa dal Consiglio di Stato (sezione consultiva per gli atti normativi) nel rendere il prescritto parere sullo schema di regolamento di cui si è sopra detto.

Ciò stante, i comuni (ai quali l'art. 3 della legge n. 146 dell'8 maggio 1998 ha attribuito, tra l'altro, la competenza in materia di rimborsi dell'ICI indebitamente versata per l'anno di imposta 1993, salvo restando il recupero nei confronti dello Stato della quota parte corrispondente all'aliquota del 4 per mille) rigetteranno le istanze con le quali i contribuenti chiedono il rimborso della differenza tra l'ammontare dell'ICI corrisposto per l'anno 1993, sulla base delle rendite determinate in esecuzione del predetto decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990, e quello calcolato sulla base delle rendite risultanti dal decreto legislativo n. 568 del 28 dicembre 1993 e sue successive modificazioni.

Circolare Ministero delle finanze 14 settembre 1999, n. 185/E

ICI relativa all'anno 1993 ed anni successivi.

Talune questioni generali di estrema rilevanza, aventi riflessi anche sulla insussistenza del diritto del contribuente al rimborso dell'ICI relativa all'anno 1993, le quali sono sorte nei primi tempi di vigenza dell'imposta comunale sugli immobili, hanno poi trovato soluzione o a livello legislativo oppure con pronunce della Corte Costituzionale.

La presente circolare è diretta a richiamare l'attenzione dei comuni sui seguenti problemi, ricordandone le soluzioni intervenute.

1) LA QUESTIONE DELLA LEGITTIMITA' DELLE TARIFFE D'ESTIMO

In esecuzione del decreto del Ministro delle finanze 20 gennaio 1990 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 31 del successivo 7 febbraio), concernente la revisione delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, venne emanato il decreto ministeriale 27 settembre 1991, con il quale furono determinate, per l'intero territorio nazionale, le predette tariffe (alcune rettifiche furono apportate, per taluni comuni delle Province di Trento, Bolzano, Lucca, Messina ed Enna, con i successivi decreti ministeriali del 17 aprile 1992).

Le tariffe d'estimo in commento (sulla base delle quali sono state quantificate ed inserite negli atti catastali le corrispondenti rendite;

rendite che, capitalizzate attraverso i moltiplicatori di 100, 50 oppure 34, conducono alla determinazione del valore del fabbricato, quale base imponibile ICI) hanno trovato immediata applicazione fin dalla data di istituzione dell'imposta comunale sugli immobili (1 gennaio 1993).

In alcuni comuni (all'incirca 1.400) le predette tariffe sono, poi, state in parte rideterminate, in diminuzione, con il decreto legislativo n. 568 del 28 dicembre 1993 e sue successive modificazioni; epperò, con effetto, per quanto riguarda l'ICI, dall'anno di imposta 1994 (vedasi, più ampiamente, in proposito, la circolare di questo Dipartimento n. 179/E del 26 agosto 1999).

Quanto sopra sinteticamente premesso, si ricorda che il Tribunale amministrativo regionale del Lazio, nel maggio 1992, annullò i precitati decreti del Ministro delle finanze 20 gennaio 1990 e 27 settembre 1991; la principale ragione dell'annullamento consisteva nella rilevata inadeguatezza della fonte normativa (decreto ministeriale) in una materia che richiedeva, invece, la forma della legge.

A seguito di ciò il Governo, però, intervenne con una serie di decreti legge, l'ultimo dei quali e, cioè, quello in data 23 gennaio 1993, n. 16, fu convertito nella legge n. 75 del 24 marzo 1993. Con l'articolo 2 di tale decreto legge, infatti, venne recepito il contenuto dei menzionati decreti ministeriali annullati, conferendo, così, ad essi il valore di legge; in altri termini, siffatti decreti ministeriali vennero convalidati attraverso la loro "legificazione".

La Corte Costituzionale, chiamata a pronunciarsi sulla legittimità dell'articolo 2 del citato decreto legge n. 16/1993, particolarmente sotto il profilo che così operando si sarebbe verificato uno straripamento del potere legislativo in un campo istituzionalmente riservato al potere giudiziario, ha avuto modo di dichiarare manifestamente infondata l'eccezione di incostituzionalità, riconoscendo, fra l'altro, al legislatore il potere di disciplinare settori per i quali vi sia una insufficiente copertura legislativa (vedasi sentenza n. 263 del 20/24 giugno 1994, in Gazzetta Ufficiale, serie speciale destinata ai giudizi innanzi alla Corte Costituzionale, n. 27 del 29 giugno 1994).

Ciò stante, sono perfettamente legittime le tariffe d'estimo e le rendite determinate, in esecuzione del predetto decreto ministeriale del 20 gennaio 1990, con i precitati decreti del 27 settembre 1991 e 17 aprile 1992, nonché con il summenzionato decreto legislativo n. 568 del 28 dicembre 1993 e sue successive modificazioni.

Per completezza di discorso si ricorda che le predette tariffe d'estimo e rendite, la cui operatività era stata limitata, con l'articolo 2 del decreto legge n. 16/1993, fino al 31 dicembre 1994, sono state successivamente prorogate fino al 31 dicembre 1996 (articolo 1, comma 5, del decreto legge n. 250 del 28 giugno 1995, reiterativo di precedenti decreti legge, convertito dalla legge n. 349 dell'8 agosto 1995) e, ultimamente, con la legge n. 662 del 23 dicembre 1996, fino a quando sarà attuata la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, della qualificazione, classificazione e classamento delle unità immobiliari; revisione generale che, finora, non è stata ancora disposta. (Con la stessa legge n. 662/1996 venne previsto, altresì, che le rendite in questione dovevano essere rivalutate, ai fini dell'applicazione dell'ICI e di ogni altra imposta, del 5 per cento a decorrere dall'anno 1997).

In considerazione di quanto sopra illustrato i comuni (ai quali l'articolo 3 della legge n. 146 dell'8 maggio 1998 ha attribuito, tra l'altro, la competenza in materia di rimborsi dell'ICI indebitamente versata per l'anno di imposta 1993, salvo restando il recupero nei confronti dello Stato della quota parte corrispondente all'aliquota del 4 per mille) devono rigettare le istanze (che risultano essere abbastanza numerose) con le quali i contribuenti chiedono il rimborso dell'ICI corrisposta per l'anno 1993, motivate sulla base del predetto annullamento da parte del T.A.R. Lazio o, in genere, di pretese illegittimità delle tariffe d'estimo e rendite catastali.

Ciò, ripetesi, in quanto le tariffe d'estimo e le rendite attualmente in vigore, e fin dalla data di istituzione dell'ICI (1.1.1993), sono perfettamente legittime.

Ovviamente, per le stesse ragioni, i comuni rigetteranno le analoghe istanze di rimborso dell'ICI corrisposta per gli anni 1994 e successivi.

2) LA QUESTIONE DELLA LEGITTIMITA' COSTITUZIONALE DELLA STRUTTURA DELL'ICI

Sono state sollevate varie questioni di legittimità costituzionale della disciplina dell'ICI recata dal decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, particolarmente sotto i profili: della limitazione dell'oggetto della tassazione esclusivamente agli immobili posseduti, e cioè ad una sola componente del patrimonio complessivo del soggetto passivo; delle modalità di determinazione del valore imponibile, le quali non tengono conto delle eventuali passività che il proprietario ha dovuto contrarre per acquistare o costruire il bene; della vincolatività e incontrovertibilità dei valori dei fabbricati, ottenuti attraverso la capitalizzazione, con moltiplicatori fissi, delle rendite catastali; della elevatezza delle aliquote che, assommata all'esistenza di ulteriori imposizioni fiscali sugli immobili, condurrebbe ad un effetto espropriativo.

La Corte Costituzionale si e' già pronunciata, dichiarando la infondatezza delle sollevate questioni e, quindi, riconoscendo la conformità con le norme ed i principi costituzionali della struttura sostanziale dell'ICI, quale disciplinata dal decreto legislativo n. 504/1992 (vedasi, fra le altre, la sentenza n. 111 del 9/22 aprile 1997, in Gazzetta Ufficiale, serie speciale destinata ai giudizi innanzi alla Corte Costituzionale, n. 18 del 30 aprile 1997).

Pertanto, i comuni devono rigettare le istanze (anche queste risultanti molto numerose) con le quali i contribuenti chiedono il rimborso dell'ICI corrisposta per l'anno 1993, motivate sulla base di una pretesa incostituzionalità della disciplina sostanziale dell'imposta.

Chiaramente, per le stesse ragioni sovraillustrate, i comuni rigetteranno le analoghe istanze di rimborso dell'ICI versata per gli anni 1994 e successivi.

3) LA QUESTIONE DELLA SOGGETTIVITA' PASSIVA DEGLI ISTITUTI AUTONOMI PER LE CASE POPOLARI (IACP)

E' stata sollevata questione di legittimità costituzionale della disciplina dell'ICI stabilita dal decreto legislativo n. 504/1992, nella parte in cui non prevede l'esenzione dall'imposta per gli immobili appartenenti agli istituti autonomi per le case popolari.

La Corte Costituzionale si e' già pronunciata, dichiarando la infondatezza della sollevata questione, con la sentenza n. 113 del 28 marzo/12 aprile 1996, pubblicata in Gazzetta Ufficiale, serie speciale destinata ai giudizi innanzi alla Corte Costituzionale, n. 16 del 17 aprile 1996.

Pertanto, i comuni devono rigettare le istanze con le quali gli IACP chiedono il rimborso dell'ICI versata per l'anno 1993, motivate su una pretesa incostituzionalità della disciplina dell'ICI in quanto non prevedente per essi l'esenzione soggettiva dal tributo.

Ovviamente, possono esserci anche altre cause di rigetto delle istanze di rimborso, quale l'infondatezza della pretesa circa l'esistenza di un trattamento esentivo per gli immobili degli IACP; trattamento esonerativo che la stessa Corte Costituzionale ha riconosciuto non essere contemplato nel decreto legislativo n. 504/1992.

Per le stesse ragioni sovraesposte, i comuni rigetteranno le analoghe istanze di rimborso dell'ICI corrisposta dagli IACP per gli anni 1994 e successivi.

La pubblicazione della presente circolare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica tiene luogo anche della distribuzione agli Organi in indirizzo e della diffusione ai soggetti interessati.

Tuttavia, le Direzioni regionali delle entrate contatteranno urgentemente i Comuni compresi nelle proprie circoscrizioni, richiamando la loro attenzione sulla circolare medesima.

Circolare Ministero delle finanze 29 dicembre 1999, n. 247/E

Legge finanziaria 2000 e altri recenti provvedimenti normativi di natura tributaria. Primi chiarimenti.

Al fine di facilitare l'applicazione delle disposizioni contemplate negli ultimi provvedimenti normativi che hanno interessato la finanza pubblica ed in particolare il settore fiscale, quali la "legge finanziaria per l'anno 2000" (in seguito: "l.f.") la "nuova disciplina del mercato dell'oro" e altri decreti legislativi, si forniscono i primi chiarimenti sulle principali novità.

Si rammenta che, con la legge 13 dicembre 1999, n. 466, sono stati prorogati di diritto al 3 gennaio 2000 tutti i termini scadenti al 31 dicembre 1999 relativi ad adempimenti, pagamenti od operazioni da effettuarsi, tra l'altro, a mezzo banche e Poste Italiane S.p.A.. In proposito, si chiarisce che i versamenti relativi ad oneri per i quali spetta la deducibilità o la detraibilità ai sensi delle disposizioni in materia di imposte sui redditi, da effettuarsi entro il 31 dicembre 1999 e, di fatto, eseguiti il 3 gennaio 2000, sono rilevanti ai fini della determinazione del reddito o dell'imposta relativi al periodo di imposta 1999.

omissis

7. FISCALITA' LOCALE

omissis

7.4 I.C.I. - Sanzioni

Il successivo comma 11 dell'art. 30 l.f. inserisce alcune significative disposizioni all'art. 5, comma 4, del d.lgs. n. 504 del 1993 finalizzate a garantire maggiormente la posizione del contribuente ICI che si trovi in particolari situazioni e ad evitare che gli vengano irrogate sanzioni ed interessi.

E' infatti previsto che il termine per la proposizione del ricorso avverso la nuova determinazione della rendita catastale dei fabbricati decorre dalla data in cui il contribuente abbia avuto piena conoscenza del relativo avviso. A tal fine, gli uffici competenti devono provvedere alla comunicazione dell'avvenuto classamento delle unità immobiliari a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente e senza che venga lesa il suo diritto alla privacy. La norma stabilisce inoltre che fino alla data dell'avvenuta comunicazione al contribuente, gli uffici comunali non dovranno comminare le sanzioni e calcolare gli interessi sul tributo che risulterebbero dovuti determinando l'imposta sulla base della nuova rendita catastale.

Per quanto riguarda le sanzioni, la legge fa comunque salva l'applicazione dell'art. 3, del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472. Occorre richiamare a questo proposito l'attenzione sui principi contenuti in detta norma poiché il caso di specie si inserisce proprio nella previsione del comma 2, secondo il quale nessuno può essere assoggettato a sanzioni per un fatto che, secondo una legge posteriore, non costituisce violazione punibile; se la sanzione è stata però già irrogata con provvedimento definitivo il debito residuo si estingue, ma non è ammessa la ripetizione di quanto pagato.

La norma prevista dall'art. 30, comma 11, l.f., riconosce in sostanza la natura non colposa delle condotte dei contribuenti ai quali la rendita definitiva non sia stata portata a conoscenza con gli adeguati mezzi attualmente previsti dal legislatore, ma attraverso il ricorso ad altri strumenti, quali la immediata pubblicazione nell'Albo pretorio, che seppur legittimi, non abbiano comportato l'effettiva conoscenza del contenuto dell'atto da parte dell'interessato.

7.5 I.C.I. - Delibere comunali

L'art. 30 l.f., nei commi 12 e 13, contiene disposizioni relative alla riduzione dell'aliquota ICI che può essere deliberata dai comuni, in misura non inferiore al 4 per mille, per gli immobili di cui all'art. 4, comma 1, del d.l. 8 agosto 1996, n. 437, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 ottobre 1996, n. 556. Si tratta degli immobili direttamente adibiti ad abitazione principale da persone fisiche soggetti passivi e da soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel comune, nonché degli immobili locati con contratto registrato ad un soggetto che li utilizzi come abitazione principale.

L'articolo in commento al comma 12 stabilisce che, fino all'anno di imposta 1999 compreso, l'eventuale riduzione di aliquota è limitata alla sola abitazione principale, con esclusione degli immobili qualificabili come pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del codice civile. Nel successivo comma 13 è invece previsto che la disposizione appena commentata non ha effetto nei riguardi dei comuni che nel periodo anzidetto abbiano già applicato l'aliquota ridotta anche agli immobili adibiti a pertinenze.

Si ricorda inoltre che, con circolare n. 114/E del 25 maggio 1999, sono state impartite istruzioni in ordine alla identità di trattamento fiscale fra l'abitazione principale e le sue pertinenze, a seguito del parere espresso dal Consiglio di Stato, sezione terza, nell'adunanza del 24 novembre 1998 che ha richiamato l'applicabilità anche per l'ICI dell'art. 817 del codice civile.

A tal riguardo occorre soffermarsi sulla circostanza che anche in materia di imposte sui redditi si è ritenuto necessario esplicitare il concetto di pertinenza attraverso l'aggiunta del comma 3-bis all'art. 10 del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, operata dall'art. 6, comma 1, lettera a), l.f. In tale norma si afferma che "sono pertinenze le cose immobili di cui all'articolo 817 del codice civile, classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. E' considerata adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata".

L'ultimo inciso della disposizione richiamata costituisce praticamente l'introduzione in materia di imposte dirette di un principio che era già vigente per l'ICI in quanto l'art. 3, comma 56 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, aveva attribuito ai comuni la potestà di considerare abitazione principale quella posseduta dagli anziani e disabili che si trovano nelle condizioni indicate dalla norma in commento.

7.6 Termini

L'art. 30, comma 14, l.f., ha una portata più ampia in quanto contiene disposizioni che riguardano l'intera materia della fiscalità locale;

e' infatti sancito che per l'anno 2000 il termine previsto per deliberare le tariffe, le aliquote di imposta per i tributi locali e per i servizi locali, nonché per l'approvazione dei regolamenti, e' stabilito contestualmente alla data di approvazione del bilancio. Per gli anni successivi i termini predetti sono fissati al 31 dicembre. I regolamenti approvati entro il termine fissato per il bilancio di previsione dell'anno 2000 hanno effetto a decorrere dal 1 gennaio dello stesso anno.

La norma in esame ripropone alcuni principi che erano già stati sanciti in altre disposizioni normative, in particolare: l'art. 55 della legge 8 giugno 1990, n. 142, come modificato dall'art. 13, comma 4, della legge 3 agosto 1999, n. 265, che ha stabilito che i comuni e le province deliberano entro il 31 dicembre il bilancio di previsione per l'anno successivo; l'art. 31, comma 1, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, che aveva già fissato in via generale la data del 31 dicembre per gli adempimenti in questione.

L'aver agganciato attraverso la norma in esame il termine previsto per deliberare le tariffe e le aliquote di imposta per i tributi locali relative all'anno 2000 alla data di approvazione del bilancio costituisce un ulteriore esempio di semplificazione, poiché anziché fissare una data certa si e' preferito effettuare un rinvio alle disposizioni che potranno essere contenute, a norma del citato art. 55 della legge n. 142 del 1990 in un decreto del Ministro dell'interno di intesa con il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica. Tale potestà e' stata esercitata, per l'anno 2000, con decreto emanato il 15 dicembre 1999, n. 3162/E3 con il quale e' stato prorogato al 29 febbraio 2000 il termine di approvazione dei bilanci di previsione degli enti locali. E' quindi entro quest'ultima data che dovranno essere adottate le deliberazioni relative alle entrate locali.

omissis

Circolare Ministero delle finanze 13 febbraio 1998, n. 49/E

ICI - Deliberazioni in materia di aliquote - Pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale - Art. 58, comma 4, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446.

Il comma 4 dell'art. 58 del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997 (pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 298 del successivo 23 dicembre) prevede che le deliberazioni comunali concernenti la determinazione dell'aliquota dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) sono pubblicate per estratto nella Gazzetta Ufficiale.

La disposizione inizia ad operare con riferimento alle deliberazioni di aliquota o di aliquote relative all'anno d'imposta 1998, anche se adottate antecedentemente al primo gennaio 1998.

Effetti della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

La pubblicazione in esame ha la mera funzione di facilitare la ricerca sulle aliquote deliberate dal comune e sulle fattispecie alle quali le stesse si riferiscono. Essa, pertanto, non assume rilevanza giuridica.

In particolare, la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale:

a) non e' condizione di esistenza, ne' e' condizione di validità, ne' e' requisito di operatività o di efficacia della deliberazione comunale;

b) lascia invariati il valore, il contenuto e l'efficacia della deliberazione adottata;

c) non e' sostitutiva delle forme di pubblicazione delle deliberazioni comunali previste dall'ordinamento giuridico, quale l'affissione all'albo pretorio;

d) non influisce sui momenti di decorrenza dei termini decadenziali per proporre eventuali impugnative per illegittimità della deliberazione adottata, continuando questi a rimanere ancorati alle date di esecuzione delle operazioni di pubblicità stabilite dall'ordinamento giuridico.

Contenuto della disposizione.

La norma si riferisce alle deliberazioni adottate dai comuni, in materia di aliquote, per un determinato anno di imposta (il primo, come sopra detto, e' il 1998).

Peraltro, in forza del comma 3 dell'art. 8 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 (come sostituito dal comma 55 dell'art. 3 della legge n. 662 del 23 dicembre 1996) nelle deliberazioni concernenti le aliquote possono essere contenute anche determinazioni in materia di aumenti di detrazioni oppure di riduzioni di imposta. In tal caso, al fine di offrire al contribuente elementi più completi per la quantificazione del proprio debito di imposta, la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale riguarderà non soltanto l'aliquota o le aliquote deliberate ma, altresì, le determinazioni assunte nella predetta materia di detrazioni o riduzioni.

Modalità di comunicazione e pubblicazione

Stante la "lettera" e le finalità della norma, i comuni interessati comunicheranno soltanto i dati strettamente indispensabili per una corretta conoscenza del contenuto della deliberazione adottata.

All'uopo, il comune invierà una lettera di richiesta di pubblicazione, redatta su carta intestata, possibilmente secondo il seguente facsimile.

COMUNE di Prov. (sigla)
Prot. n. Data
All'Ufficio pubblicazioni leggi e decreti - c/o Ministero grazia e
giustizia - Via Arenula 70 - 00100 Roma

Oggetto: ICI - Richiesta di pubblicazione di dispositivo di deliberazione concernente l'aliquota o le aliquote per l'anno di imposta.....

Ai fini della pubblicazione prevista nel quarto comma dell'articolo 58 del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997, si allegano alla presente due copie conformi del dispositivo della deliberazione adottata da questo comune in materia di aliquota (oppure, di aliquote) I.C.I. (oppure, in materia di aliquota/e I.C.I. e di detrazioni o riduzioni).

Timbro del comune
Firma (del sindaco, oppure del segretario comunale, oppure del funzionario responsabile)
.....

Le due copie conformi (munite, cioè, dell'attestazione della loro conformità all'originale) da allegare alla predetta richiesta, devono riferirsi soltanto al dispositivo della deliberazione concernente l'aliquota o le aliquote ICI e, se comprese, le detrazioni o riduzioni di imposta; se il dispositivo riguarda anche materie estranee all'ICI, queste non vanno riportate e va annotata, al loro posto, la parola "Omissis".

In testa alle due copie conformi va indicato il seguente titolo:

"Estratto della deliberazione adottata dal comune di
(prov. ...) in materia di aliquota ICI per l'anno di imposta"

La lettera di richiesta, con i menzionati allegati, e' trasmessa, in busta chiusa, al seguente indirizzo: "Ministero di grazia e giustizia - Ufficio pubblicazione leggi e decreti - Via Arenula 70 - c.a.p. 00100 Roma".

Per le richieste pervenute entro il 30 aprile, il dispositivo della deliberazione comunicato, con l'indicazione del relativo comune e dell'anno di imposta, sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale verso la fine della prima quindicina del mese di maggio; la pubblicazione sarà effettuata ordinando alfabeticamente i comuni. Per le richieste pervenute successivamente ed entro il 15 maggio, sarà effettuata una pubblicazione integrativa verso la fine del mese stesso.

La pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale e' fatta gratuitamente.

Adempimenti successivi.

I comuni devono verificare l'esattezza dei dati pubblicati nella Gazzetta Ufficiale e, in caso di errori di stampa influenti sul contenuto dell'atto, segnalarli urgentemente al predetto Ufficio del Ministero di grazia e giustizia, il quale provvederà alla pubblicazione delle corrispondenti correzioni.

In caso di modifiche intervenute sul dispositivo pubblicato, il comune interessato deve richiedere al menzionato Ufficio la ripubblicazione del dispositivo, così come e' stato modificato, secondo le modalità già descritte.

Avvertenze per i contribuenti.

La mancata pubblicazione, di cui trattasi, nella Gazzetta Ufficiale, non significa che il comune non ha adottato alcuna deliberazione in materia di aliquote ICI, potendo ciò dipendere anche da altre cause, tra cui l'omissione di richiesta di pubblicazione.

Le modalità operative di cui alla presente circolare sono state concertate con l'Ufficio pubblicazione leggi e decreti del Ministero di grazia e giustizia.

Le direzioni regionali delle entrate cureranno l'urgente diffusione della presente circolare presso i comuni compresi nelle proprie circoscrizioni.

La presente circolare è pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Risoluzione Ministero delle finanze 8 aprile 1998, n. 25/E

Accertamento con adesione - Potere regolamentare dei comuni e province - Articolo 50 della legge 27.12.1997, n. 449 e articolo 52 del decreto legislativo 15.12.1997, n. 446 - Collegamenti.

In riferimento al quesito posto con la nota sopradistinta si osserva quanto segue.

L'articolo 50 della legge n. 449 del 27 dicembre 1997 non può essere assunto (diversamente da quanto ritenuto da codesto comune) come una disposizione autonoma e separata rispetto alla disciplina di carattere generale recata dall'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1° dicembre 1997 in materia di potestà regolamentare delle provincie e dei comuni.

L'articolo in commento, invece, anche in ossequio alla sua precisa formulazione "Nell'esercizio della potestà regolamentare prevista in materia di disciplina delle proprie entrate ..." va a confluire, divenendone così parte integrante, nell'articolo 52 succitato, di cui arricchisce la portata precisando (per l'aspetto che forma oggetto del presente quesito) che l'istituto dell'accertamento con adesione può essere introdotto, non soltanto con riferimento all'ICI come espressamente enunciato dalla lettera m) dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446, ma altresì con riferimento ad ogni tributo comunale o provinciale.

Da ciò discende, anche per l'istituto dell'accertamento con adesione, l'assoggettamento, comunque, alle regole stabilite nel più volte citato articolo 52, fra cui la necessità dell'adozione di un regolamento, introduttivo del particolare istituto, nel termine ivi previsto e con efficacia non antecedente al primo gennaio dell'anno successivo a quello di adozione del regolamento stesso, e cioè non anteriore al 1° gennaio 1999, come già chiarito da questo Ministero con circolare n. 322/E del 22 dicembre 1997.

Risoluzione Ministero delle finanze 9 aprile 1998, n. 27/E

ICI - Fabbricati di impresa, classificabili nel gruppo D, sforniti di rendita - Passaggio dal valore contabile a quello catastale - Effetti.

In relazione al quesito posto sull'argomento in oggetto si fa presente quanto segue.

Ai sensi del terzo comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, per i fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale, il valore da assumere, quale base imponibile ai fini della tassazione in ICI, è quello determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di coefficienti che sono stabiliti annualmente con decreto del ministro delle finanze.

Il criterio di determinazione di siffatto valore è vincolante e deve essere seguito fino alla fine dell'anno di imposizione nel corso del quale viene attribuita la rendita catastale oppure (come chiarito nella circolare ministeriale n. 144/E del 26 maggio 1997, recante istruzioni per il versamento dell'ICI 1997) viene annotata negli atti catastali la "rendita proposta" a seguito dell'espletamento della procedura prevista nel regolamento (recante norme per l'automazione degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari) adottato con il decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994 n. 701.

A decorrere dall'anno di imposizione successivo a quello nel corso del quale è stata attribuita la rendita oppure è stata messa "in atti catastali" la "rendita proposta", il valore dei fabbricati in Commento deve essere determinato non

più ha base dei costi contabilizzati, bensì sulla base della capitalizzazione della rendita catastale (cosiddetto valore catastale).

Come emerge chiaramente dalla legge sull'ICI si tratta di criteri di quantificazione del valore, quello contabile o quello catastale, inderogabili e che vincolano per tutti gli anni di imposizione per i quali devono essere applicati.

Conseguentemente, il passaggio dal valore contabile a quello catastale può esplicare effetti retroattivi, su annualità pregresse. In altri termini, il minor valore catastale rispetto a quello contabile non dà diritto a rimborsi di imposta in favore del contribuente, così come il maggior valore catastale rispetto a quello contabile non dà diritto a recuperi di imposta da parte del comune.

Precisato quanto sopra in via generale, si osserva che nel caso prospettato da codesto comune (in cui il passaggio dal valore contabile al minore valore catastale ha effetto a decorrere dall'anno di imposta 1997) non spetta al contribuente alcun rimborso per gli anni dal 1993 al 1996.

Circolare Ministero delle finanze 17 aprile 1998, n. 101/E

Enti locali - Potere regolamentare dei comuni.

La presente circolare è diretta a fornire prime indicazioni in ordine a taluni aspetti ed adempimenti inerenti all'esercizio del potere regolamentare attribuito ai comuni ed alle province dal decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997. Il regolamento va adottato dal Consiglio comunale o provinciale con apposita e separata deliberazione, senza quindi farlo confluire in provvedimenti che trattano anche altre materie (come, ad esempio, la determinazione di aliquote). Ciò, sia per rispettare la forma tipica dell'atto regolamentare, sia per evitare eventuali coinvolgimenti sul piano giurisdizionale originati da impugnative di disposizioni estranee a quelle regolamentari sia per esigenze connesse alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale di cui sarà trattato nel prosieguo.

Nel regolamento è inutile riportare le disposizioni di legge vigenti, laddove esse non formino oggetto di modifica regolamentare o non servano da collegamento con le innovazioni introdotte. Ciò, sia per la chiara formulazione della norma contenuta nell'articolo 52 del decreto legislativo n. 446/1997, in forza della quale "Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti", sia per evitare che possano crearsi dubbi interpretativi in ordine all'efficacia nel tempo delle disposizioni inutilmente trascritte. Il potere regolarmente non si esaurisce per effetto del suo esercizio, per cui non è necessario che con una sola deliberazione vengano disciplinate tutte quante le materie sulle quali si ha interesse di intervenire. È, anzi, auspicabile che (stante la particolare delicatezza di siffatto potere ed anche in considerazione di esigenze di verifiche dell'effetto delle disposizioni regolamentari sull'andamento del gettito del tributo disciplinato) i singoli regolamenti affrontino, preferibilmente in anni diversi, approfonditamente e compiutamente soltanto talune materie. Ferma restando, ovviamente, l'autonomia decisionale dell'ente locale, si ritiene opportuno suggerire qualche fac-simile di contenuto di regolamento per alcune fattispecie.

I fattispecie:

Il Consiglio Comunale

Visti gli articoli 52 e 59, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

ADOTTA

il seguente regolamento

Art. 1

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente regolamento.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali questo comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento. 3 La tabella di cui al comma 1 può essere modificata periodicamente con deliberazione della giunta comunale, avente effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data della sua adozione.

II fattispecie

Il Consiglio Comunale

Visti gli articoli 52 e 59, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

ADOTTA

il seguente regolamento

Art. 1

1. Nell'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, concernente le esenzioni dall'imposta comunale sugli immobili, le parole "gli immobili utilizzati" sono sostituite dalle seguenti: "I fabbricati posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, ed utilizzati".

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali questo comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

III fattispecie

Il Consiglio comunale

Visti gli articoli 52 e 59, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

ADOTTA

il seguente regolamento

Art. 1

1. Nell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, concernente le esenzioni dall'imposta comunale sugli immobili, la lettera a) è sostituita dalle seguenti:

"a) gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, dallo Stato, dalle regioni, dalle province, dagli altri comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti territoriali, dalle aziende unità sanitarie locali; a/bis) gli immobili posseduti, a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento od in qualità di locatario finanziario, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'articolo 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle camere di commercio, industria e artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali".

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali questo comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

IV fattispecie

Il Consiglio Comunale

Visti gli articoli 52 e 59, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446

ADOTTA

il seguente regolamento

Art. 1

1. Agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni in materia di imposta comunale sugli immobili, si considerano parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, anche se distintamente iscritte in catasto.

L'assimilazione opera a condizione che il proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, dell'abitazione nella quale abitualmente dimora sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento, anche se in quota parte, della pertinenza e che questa sia durevolmente ed esclusivamente asservita alla predetta abitazione.

2. Ai fini di cui al comma 1, si intende per pertinenza il garage o box o posto auto, la soffitta, la cantina, che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale e' sita l'abitazione principale (oppure ... che sono ubicati nello stesso edificio o complesso immobiliare nel quale e' sita l'abitazione principale ovvero ad una distanza non superiore a ... metri).

3. Resta fermo che l'abitazione principale e le sue pertinenze continuano ad essere unità immobiliari distinte e separate, ad ogni altro effetto stabilito nel decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, ivi compresa la determinazione, per ciascuna di esse, del proprio valore secondo i criteri previsti nello stesso decreto legislativo. Resta, altresì, fermo che la detrazione spetta soltanto per l'abitazione principale, traducendosi per questo aspetto, l'agevolazione di cui al comma 1 nella possibilità di detrarre dall'imposta dovuta per le pertinenze la parte dell'importo della detrazione che non ha trovato capienza in sede di tassazione dell'abitazione principale.

4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari.

5. Le norme di cui al presente articolo si applicano per gli immobili per i quali questo comune e' soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

INVIO AL MINISTERO E PUBBLICAZIONE IN GAZZETTA

In forza del secondo comma dell'articolo 52 del decreto legislativo n. 446/1997 una copia conforme del regolamento comunale o provinciale e della relativa delibera approvativa, laddove esso disciplini tributi propri dei comuni e delle province va inviata al Ministero delle finanze e, precisamente, al seguente indirizzo: "Ministero delle finanze, Dipartimento delle entrate, Direzione Centrale fiscalità locale, viale Europa, Roma EUR". L'invio va effettuato dopo che il regolamento, assoggettato al controllo preventivo di legittimità ai sensi del comma 33 e seguenti dell'articolo 17 della legge n. 127 del 15 maggio 1997, e' divenuto esecutivo. Tale intervenuta esecutività, ai sensi delle predette disposizioni, deve essere attestata dal funzionario comunale o provinciale competente.

In forza del medesimo secondo comma del predetto articolo 52, e' dato avviso nella Gazzetta Ufficiale della adozione dei regolamenti comunali e provinciali, laddove, come sopra precisato, essi riguardino tributi propri dei comuni e delle province.

All'uopo (sempre successivamente alla succitata, intervenuta esecutività) il comune o la provincia interessata trasmetterà, contestualmente all'invio della predetta copia conforme di regolamento, alla menzionata Direzione Centrale una apposita, separata richiesta, redatta su carta intestata, possibilmente secondo il seguente fac-simile

COMUNE di ... Prov. (sigla)
(oppure PROVINCIA di)
Prot. n. ... Data ...

Al Ministero delle Finanze
Dipartimento delle Entrate
Direzione Centrale Fiscalità Locale
Viale Europa
00100 ROMA EUR

OGGETTO: Richiesta di pubblicazione di avviso di regolamento concernente tributi propri.

Ai sensi del secondo comma dell'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997, si prega di provvedere per la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del seguente avviso di adozione di regolamento:” “

Timbro del Comune ... (o della Provincia) ...
Firma (dell'organo competente)

L'avviso da pubblicare, stante la sua funzione di mero richiamo dell'attenzione dei soggetti interessati, deve essere formulato, nella predetta lettera, in modo estremamente sintetico. Si riportano, qui di seguito alcuni esempi;

I esempio: Il comune di ... ha adottato in data ... un regolamento in materia di valore delle aree fabbricabili, ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

II esempio: Il comune di ... ha adottato in data ... un regolamento in materia di esenzione dall'imposta comunale sugli immobili (ICI) per gli enti non commerciali.

III esempio: Il comune di ... ha adottato in data ... un regolamento in materia di esenzione dall'imposta comunale sugli immobili (ICI) per gli enti territoriali.

IV esempio: Il comune di ... ha adottato in data ... un regolamento in materia di pertinenze dell'abitazione principale, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

V esempio: La provincia di ... ha adottato in data ... un regolamento in materia di istituzione dell'imposta provinciale di trascrizione.

Si raccomanda a comuni e province la stretta osservanza del predetto criterio di sinteticità, al fine di rendere praticabile la pubblicazione in commento.

D'altro canto, i soggetti interessati hanno pur sempre la possibilità di richiedere al comune od alla provincia notizie sul contenuto integrale del regolamento annunciato in Gazzetta. In assenza della predetta richiesta, non si farà luogo alla pubblicazione in Gazzetta dell'avviso di regolamento. Gli avvisi in questione, sulla base della formulazione limitata dai comuni e dalle province, saranno raggruppati periodicamente - dalla predetta Direzione centrale in appositi elenchi i quali saranno inviati all'ufficio pubblicazione leggi e decreti del Ministero di Grazia e Giustizia, per la loro pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, che avverrà gratuitamente.

Gli avvisi di regolamento saranno pubblicati in Gazzetta indipendentemente dal fatto che essi siano o meno legittimi. In caso di sospensione o di annullamento o di modifica del regolamento il cui avviso è stato pubblicato in Gazzetta, qualunque ne sia la causa, il comune o la provincia interessata deve darne urgente comunicazione (individuando il regolamento mediante dati corrispondenti a quelli usati per originaria pubblicazione) alla predetta Direzione Centrale, la quale provvederà a richiedere la pubblicazione in Gazzetta del corrispondente avviso. Qualora la sospensione o l'annullamento del regolamento consegua ad impugnativa del Ministero delle finanze (di cui sarà trattato in prosieguo) sarà lo stesso Ministero a richiedere la pubblicazione in Gazzetta del relativo avviso.

I comuni e le province devono verificare l'esattezza degli avvisi pubblicati in Gazzetta e, in caso di errori, segnalarli alla predetta Direzione centrale, per la pubblicazione delle conseguenti correzioni. La pubblicazione dell'avviso in Gazzetta ha, come già detto, lo scopo di mero richiamo d'attenzione, per cui essa non assume rilevanza giuridica e, in particolare: non è condizione di esistenza o di validità né è requisito di efficacia del regolamento; non influisce sul contenuto e sulla legittimità del regolamento; non è sostitutiva delle forme di pubblicazione previste dall'ordinamento giuridico, quale l'affissione all'albo pretorio; non interferisce sul momento di decorrenza del termine decadenziale per proporre, da parte dei contribuenti interessati, eventuali impugnative per illegittimità del regolamento, continuando questo a rimanere ancorato alla data di esecuzione delle operazioni di pubblicità stabilite dall'ordinamento giuridico.

POTERE DI IMPUGNATIVA DEL MINISTERO DELLE FINANZE

In forza del quarto comma dell'articolo 52 del più volte ripetuto decreto legislativo n. 446, il Ministero delle finanze può impugnare, per vizi di legittimità, avanti gli Organi di giustizia amministrativa i regolamenti ad esso comunicati, riguardanti tributi propri dei comuni e delle province.

L'esercizio di tale potere è puramente facoltativo ed esso non influisce sul sistema della tutela giurisdizionale dei diritti e degli interessi individuali apprestato dall'ordinamento giuridico; sistema, che rimane inalterato anche in relazione al momento di decorrenza del termine decadenziale entro il quale i contribuenti possono ricorrere avverso il regolamento ritenuto illegittimo. Peraltro, deve precisarsi che il delineato procedimento di comunicazione dei regolamenti ed il citato potere di impugnativa non modificano l'istituto dei "controlli" stabilito nell'ordinamento giuridico, nel senso che non attribuiscono a questo Ministero alcun potere di controllo, neanche successivo, sugli atti in disamina. Né è configurabile alcuna approvazione ministeriale sui regolamenti adottati, né, tantomeno, sugli schemi di regolamento inviati dai comuni o Province.

Si evidenzia, infine, che il regolamento illegittimo divenuto definitivo per mancata impugnazione può, pur sempre, essere disapplicato dalle commissioni tributarie in relazione all'oggetto dedotto in giudizio (quinto comma dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 546 del 31 dicembre 1992). La parte della presente circolare relativa alla pubblicazione in Gazzetta, mediante avviso, dei regolamenti è stata concordata con l'ufficio pubblicazione leggi e decreti del Ministero di Grazia e Giustizia.

Le Direzioni Regionali delle Entrate cureranno l'urgente diffusione della presente circolare presso i comuni e le province compresi nelle proprie circoscrizioni.

La presente circolare è pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Circolare Ministero delle finanze 28 maggio 1998, n. 136/E

ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1998.

A) CHI DEVE ESEGUIRE IL VERSAMENTO (SOGETTO PASSIVO)

Obbligato ad effettuare il versamento dell'imposta è il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli siti nel territorio dello Stato salvo che questi siano esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta oppure esenti dall'imposta medesima. Qualora sull'immobile risulti costituito un diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, obbligato al versamento della relativa imposta, calcolata sull'intero valore, è unicamente il titolare di detto diritto reale di godimento, restando quindi il cosiddetto nudo proprietario completamente estraneo al prelievo fiscale. Si sottolinea che il diritto di uso od abitazione, che determina l'insorgere dell'obbligazione tributaria, è un diritto reale di godimento ed è quindi ben diverso dal diritto di servirsi dell'immobile sulla base di un contratto di locazione od affitto ovvero di comodato; il locatario, l'affittuario, il comodatario non hanno alcun obbligo agli effetti dell'ICI.

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 convezionalmente o per sentenza sulla casa adibita a residenza familiare, 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. (Vedasi "Appendice/1").

A decorrere dal primo gennaio 1998, in forza dell'art. 58 del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997, la soggettività passiva ICI è stata estesa al superficiario ed enfiteuta, nonché al locatario finanziario. Pertanto obbligato al pagamento dell'imposta dovuta per il corrente anno è: per il suolo concesso in diritto di superficie ovvero per il fondo concesso in enfiteusi, il titolare di siffatto diritto reale di godimento; per l'immobile oggetto della locazione finanziaria, questo particolare tipo di locatario che, come è noto, assume una connotazione giuridica caratteristica e ben diversa dal locatario semplice (quest'ultimo, come già detto, è completamente estraneo al rapporto di imposta ICI). Anche nei cennati, nuovi casi di soggettività passiva, il nudo proprietario non ha alcun obbligo, ai fini ICI, per il suolo o fondo sui quali insistono i predetti diritti reali. Parimenti, non ha alcun obbligo il locatore per l'immobile concesso in locazione finanziaria. Conseguentemente anche il superficiario, l'enfiteuta ed il locatario finanziario dovranno calcolare l'imposta da loro dovuta sul valore intero dell'immobile.

Per quanto concerne il diritto di superficie, nulla è innovato per il periodo in cui deve essere assunto ad oggetto della tassazione il fabbricato. Infatti, come chiarito nella circolare riportata in "Appendice/3", il concessionario che ha realizzato la costruzione è obbligato al pagamento dell'imposta su di essa gravante, in quanto proprietario della costruzione stessa.

L'innovazione si ha, invece, per il periodo in cui deve essere assunto ad oggetto della tassazione il suolo, ovvero nel periodo che va dalla costituzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, fino a quella di utilizzo del fabbricato. Per gli anni di imposta antecedenti al 1998, l'imposta dovuta su tale suolo doveva essere pagata dal proprietario con diritto di rivalsa sul superficiario, con la conseguenza che, laddove il proprietario fosse il comune e il suolo insistesse sul suo territorio, non essendo il comune soggetto passivo ICI di se' stesso e quindi non potendo esserci rivalsa, si verificava una esclusione da imposizione del suolo. A partire dal corrente anno di imposizione, invece, l'imposta gravante sul suolo concesso in superficie è dovuta dal superficiario, per cui, in particolare, viene a rimanere obbligata al pagamento dell'imposta, dovuta sul suolo in commento, la cooperativa edilizia concessionaria del diritto di superficie su aree di proprietà comunale.

Contitolarità.

In caso di contitolarità dei predetti diritti sul medesimo immobile (ad esempio: comproprietà piena; cusufrutto; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare è obbligato ad effettuare distintamente il versamento dell'imposta limitatamente alla parte corrispondente alla propria quota di titolarità.

Attenzione (esclusioni, esenzioni e casi particolari).

a) Per alcune cause di esclusione dall'applicazione dell'imposta: vedasi la circolare n. 9 del 14 giugno 1993, riportata in "Appendice/2", relativamente ai terreni, diversi da quelli edificabili, inutilizzati od adibiti ad attività non

agricole; la circolare n. 172/E del 14 giugno 1995, riportata in “Appendice/3”, relativamente al suolo sottostante al fabbricato realizzato a seguito di costituzione di diritto di superficie.

b) Per le cause di esenzione dall'imposta vedasi: l'art. 7 del decreto legislativo istitutivo dell'ICI 30 dicembre 1992, n. 504, riportato in “Appendice/4”, nonché, relativamente ai terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, l'elenco allegato alla predetta circolare n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993, e successive integrazioni. Dall'anno 1998 il comune può avere deliberato esenzioni o riduzioni in favore degli ONLUS.

c) Per la definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo, vedasi “Appendice/5”.

d) Per le modalità di tassazione in caso di utilizzazione edificatoria delle aree, vedasi “Appendice/6”.

e) Per le modalità di tassazione in caso di costituzione del diritto di superficie, vedasi “Appendice/3”.

B) COME SI DETERMINA L'IMPOSTA

L'imposta dovuta per l'anno 1998 è determinata applicando al valore del fabbricato, dell'area fabbricabile o del terreno agricolo (cosiddetta base imponibile) l'aliquota vigente per tale anno nel comune nell'ambito del cui territorio è sito l'immobile soggetto a tassazione. Nel caso, invero di scarsa frequenza, in cui il medesimo immobile sia ubicato sul territorio di più comuni, si assume come se esso fosse sito interamente nel comune sul cui territorio ricade la prevalenza della sua superficie (per talune fattispecie, vedasi “Appendice /7”).

Si richiama l'attenzione sul fatto che è stato attribuito al comune un ampio potere di deliberare, oltre all'aliquota normale, aliquote più alte o più basse per determinati gruppi di immobili.

a) Il valore dei fabbricati 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, 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 fin dall'origine oppure lo diventa perché la rendita a suo tempo attribuita non è più adeguata essendo 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. In proposito si ricorda che agli effetti dell'ICI è prevista una particolare procedura per cui si provvederà successivamente alla riliquidazione dell'imposta sulla base della rendita effettiva attribuita dall'ufficio tecnico erariale con conseguente recupero della maggiore imposta dovuta o rimborso delle somme versate in eccedenza, unitamente agli interessi, senza irrogazione di sanzioni ma con applicazione di una maggiorazione (20 per cento) laddove la predetta rendita effettiva superi di oltre il 30 per cento quella utilizzata dal contribuente.

Le rendite da assumere per l'anno 1998 sono quelle risultanti in catasto al primo gennaio 1998, aumentate del cinque per cento. Si tenga presente che tali rendite annotate negli atti catastali, anche se di recente attribuzione, non comprendono il predetto aumento del cinque per cento.

Si avverte che ai fini ICI la capitalizzazione va operata sulla rendita catastale e non sul reddito, per cui non hanno alcuna rilevanza né gli aumenti o riduzioni di rendita previsti agli effetti dell'applicazione dell'imposizione sul reddito né il reddito effettivo. Così, ad esempio, se la rendita risultante in catasto, aumentata del 5 per cento, di una abitazione è di 2.100.000, il valore sul quale applicare l'aliquota ICI per determinare l'imposta dovuta sarà sempre di 210.000.000, 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). Nella stragrande maggioranza dei casi (ovverosia, laddove non sia stata annotata negli atti catastali, nel corso dell'anno 1997, una modificazione della rendita) il valore sul quale calcolare l'imposta dovuta per il 1998 sarà pari al valore 1997. Fabbricati di interesse storico o artistico. Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, si assume la rendita determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo (aumentata del 5 per cento) 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.

Fabbricati appartenenti alle imprese.

Fanno eccezione agli illustrati criteri di determinazione del valore sulla base della rendita catastale i fabbricati interamente posseduti da impresa e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di

rendita catastale. Per tali fabbricati il valore e' determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di determinati coefficienti. In ordine a siffatti fabbricati si forniscono le seguenti precisazioni:

1) 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 successive modificazioni. Ciò, essenzialmente, nella considerazione che la disposizione agevolativa, di cui si e' fatto sopra cenno, presuppone che per la determinazione del valore debba farsi riferimento alla rendita; per i fabbricati delle imprese, classificabili nel gruppo D e senza rendita, la legge stabilisce invece un sistema di determinazione del valore che prescinde completamente dalla rendita catastale;

2) i coefficienti di attualizzazione dei valori contabilizzati, agli effetti della quantificazione dell'ICI dovuta per l'anno 1998, sono stati aggiornati con il decreto del Ministro delle finanze del 24 marzo 1998, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 86 del 14 aprile 1998;

3) per i fabbricati ai quali sia stata attribuita la rendita nel corso dell'anno 1997, od anni precedenti, il valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 1998 e' dato dalla capitalizzazione della rendita (rendita risultante in catasto, aumentata del 5 per cento, moltiplicata per 50);

4) per i fabbricati ai quali sia attribuita la rendita nel corso dell'anno 1998, il valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 1998 continua ad essere quello ottenuto attraverso l'attualizzazione dei costi contabilizzati;

5) i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 1997, influiscono sull'ammontare del valore soltanto a decorrere dall'ICI dovuta per l'anno 1998;

6) i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 1998, non influiscono sull'ammontare del valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 1998;

7) per l'applicazione dei coefficienti di attualizzazione bisogna assumere quello relativo all'anno nel corso del quale il costo di acquisizione od i costi incrementativi sono stati contabilizzati. Non possano essere considerati sforniti di rendita catastale i fabbricati in discorso per i quali, a seguito dell'espletamento della procedura prevista nel regolamento (recante norme per l'automazione degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari) adottato con il decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701, risulta annotata negli atti catastali, al primo gennaio dell'anno di imposizione, la "rendita proposta". Pertanto, per i fabbricati in questione, con rendita proposta risultante nei cennati atti al primo gennaio 1998, il valore dovrà essere determinato sulla base dei criteri catastali, moltiplicando per 50 la predetta rendita, aumentata del 5 per cento. In forza del precitato art. 58 del decreto legislativo n. 446/1997, anche il locatario finanziario (attratto alla soggettività passiva ICI dal 1998) ha diritto di esperire la procedura, di cui al menzionato decreto n. 701, per la proposizione della rendita dell'immobile ricevuto in locazione. In mancanza di rendita, il valore deve essere quantificato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale e' obbligato a fornire tempestivamente al locatario/soggetto passivo tutti i dati necessari per il calcolo. Si precisa che anche in caso di "rendita proposta" si applica la procedura contemplata nel primo comma dell'art. 11 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, per cui il comune procederà alla riliquidazione qualora la rendita catastale definitiva determinata dall'UTE si discosti da quella "proposta", con conseguenti rimborsi o recuperi di imposta ed applicazione della maggiorazione del 20 per cento se la rendita definitiva supera di oltre il 30 per cento quella "proposta".

b) Il valore delle aree fabbricabili e' costituito dal valore 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.

c) Il valore dei terreni agricoli e' costituito dal reddito dominicale moltiplicato per 75. Il reddito dominicale da assumere per l'anno 1998 e' quello risultante in catasto al primo gennaio 1998, aumentato del 25 per cento. Si tenga presente che anche i redditi dominicali negli atti catastali non comprendono il predetto aumento.

C) PERIODO DI POSSESSO E VERSAMENTO IN DUE RATE

L'ICI e' dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si e' protratta la titolarità dei diritti indicati alla precedente lettera A); il mese nel quale la titolarità si e' protratta solo in parte e' computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto per almeno quindici giorni, mentre non e' computato in capo al soggetto che ha posseduto per meno di quindici giorni. Sempre in forza del menzionato art. 58 del decreto legislativo n. 446/1997, se il contratto di locazione finanziaria e' stato stipulato nel corso dell'anno 1998 ed esso riguarda un fabbricato il cui valore deve essere calcolato, per lo stesso anno 1998, sulla base delle scritture contabili (ai sensi del comma 3 dell'art.

5 del decreto legislativo n. 504/1992), l'imposta dovuta per l'anno 1998 deve essere corrisposta dal locatore, con diritto di rivalsa sul locatario. Quest'ultimo assumerà la qualità di soggetto passivo a decorrere dal 1999.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile, all'aliquota applicabile, alla spettanza o meno di detrazioni o riduzioni di imposta; in caso di variazione nel corso del mese, bisogna assumere come protraentesi per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso del mese stesso. L'ICI va versata in due rate, delle quali la prima è in acconto e la seconda è a saldo. La prima rata, da versare nel periodo dal 1 al 30 giugno 1998, è pari al 90 per cento dell'imposta relativa al primo semestre del 1998; la seconda, da versare dal 1 al 21 dicembre 1998, è a saldo dell'imposta relativa all'intero anno 1998. Per la prima rata, quindi, il contribuente deve verificare la propria situazione imponibile in relazione alla prima metà dell'anno 1998. Per la seconda, deve verificare la situazione imponibile in relazione all'intero anno 1998 e versare l'imposta, previa deduzione di quanto eventualmente già corrisposto come acconto.

Valgano, in proposito, i seguenti esempi:

1) Un ufficio (ctg. A/10) con valore catastale, previo il predetto aumento del 5 per cento, di 200.000.000, di proprietà di un determinato soggetto al 1 gennaio 1998 e che nel mese di giugno risulta essere ancora di proprietà del soggetto medesimo. Nel comune dove è ubicato l'ufficio vige per l'anno 1998 l'aliquota nella misura unica del 5 per mille.

La prima rata da versare sarà pari a L. 450.000 ($200.000.000 \times 5$ per mille = imposta su base annua di L. 1.000.000; $1.000.000 : 12 =$ imposta di L. 83.333 al mese; 83.333×6 mesi di possesso = 500.000; 500.000 al 90% = 450.000).

L'ufficio viene venduto il 17 ottobre 1998. La seconda rata da versare a saldo, da parte del venditore, sarà pari a L. 383.000 (83.333×10 mesi di possesso nel corso dell'anno = 833.333; $833.333 - 450.000$ già versate = 383.000). Il compratore, che ha continuato a possedere per la restante parte dell'anno 1998, verserà, entro il 21 dicembre 1998, L. 167.000 (83.333×2 mesi di possesso = 166.666).

2) Un'area fabbricabile, con valore venale in comune commercio di 2.400.000.000, sulla quale, nel giugno del '98, è in corso di costruzione un edificio. Nel comune di ubicazione dell'immobile vigono per l'anno 1998 due aliquote, di cui una, ordinaria, del 5 per mille e una, per le aree fabbricabili, del 6 per mille. La prima rata da versare sarà pari a L. 6.480.000 ($2.400.000.000 \times 6$ per mille = imposta su base annua di L. 14.400.000; $14.400.000 : 12 =$ imposta di lire 1.200.000 al mese; $1.200.000 \times 6$ mesi di possesso = 7.200.000; $7.200.000$ al 90% = 6.480.000).

Alla fine del mese di settembre '98 vengono ultimati i lavori di costruzione dell'edificio, il cui valore catastale, previo il predetto aumento del 5 per cento, è di 20 miliardi. La seconda rata da versare sarà pari a L. 4.320.000 per l'area fabbricabile ($1.200.000 \times 9$ mesi di possesso dell'immobile come area fabbricabile = 10.800.000; $10.800.000 - 6.480.000$ già versata = 4.320.000).

Sarà, invece, pari a L. 25.000.000 per l'edificio (20 miliardi $\times 5$ per mille = 100.000.000; $100.000.000 : 12 =$ imposta di L. 8.333.333 al mese; $8.333.333 \times 3$ mesi di possesso dell'immobile come edificio = 25.000.000).

Complessivamente la seconda rata sarà pari a 29.320.000. 3) Un fabbricato, con valore catastale, previo il predetto aumento del 5 per cento, di 300.000.000, adibito ad abitazione principale di soggetto residente fino al 20 aprile 1998 e successivamente tenuto sfitto. Nel comune di ubicazione del fabbricato vigono per l'anno 1998 tre aliquote, di cui una, ordinaria, del 5 per mille; una, per le abitazioni principali dei residenti, del 4 per mille e una, per gli alloggi tenuti sfitti, del 6 per mille. La detrazione per abitazione principale non è stata aumentata, per cui è rimasta nella misura, stabilita dalla legge, di L. 200.000. La prima rata da versare sarà pari a L. 570.000 ($300.000.000 \times 4$ per mille = imposta su base annua di 1.200.000; $1.200.000 : 12 =$ imposta di L. 100.000 al mese; 100.000×4 mesi di abitazione principale = 400.000; $400.000 - 66.666$ di detrazione per 4 mesi = 333.334; 333.334 al 90% = 300.000 come abitazione principale. $300.000.000 \times 6$ per mille = imposta su base annua di 1.800.000;

$1.800.000 : 12 =$ imposta di L. 150.000 al mese; 150.000×2 mesi di sfitto = 300.000; 300.000 al 90% = 270.000 come sfitto. Complessivamente, quindi, L. 570.000).

Il fabbricato continua ad essere tenuto sfitto per la restante parte dell'anno 1998.

La seconda rata da versare sarà pari a L. 963.000 (100.000×4 mesi di abitazione principale = 400.000; $400.000 - 66.666$ di detrazione = 333.334; $333.334 - 300.000$ già versate = 33.334 come abitazione principale; 150.000×8 mesi di sfitto = 1.200.000;

$1.200.000 - 270.000$ già versate = 930.000 come sfitto.

Complessivamente, quindi, L. 963.334).

Attenzione (versamento in unica soluzione). Il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno '98 può essere effettuato, anziché in due rate, in unica soluzione nel mese di giugno 1998.

Le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato possono avvalersi dell'ulteriore facoltà di effettuare il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno 1998 in unica soluzione nel periodo dal 1 al 21 dicembre 1998.

D) ABITAZIONE PRINCIPALE ED ALTRI - DETRAZIONE

Per l'unità immobiliare adibita a dimora abituale del contribuente (anche se unico dimorante) che la possiede a titolo di proprietà ovvero di diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, spetta una detrazione dall'imposta dovuta per l'unità medesima pari a lire 200.000 annue da rapportare ai mesi durante i quali sussiste siffatta destinazione. 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, né per l'unità immobiliare concessa dal proprietario in uso gratuito ad un proprio familiare.

La detrazione - oltre che rapportata come sopra detto, ai mesi di destinazione (L. 16.666 al mese) - deve essere suddivisa, in caso di più contribuenti dimoranti, in parti uguali tra loro e, quindi, prescindendo dalle quote di proprietà.

La detrazione, inoltre, compete fino a concorrenza dell'ICI, relativa all'abitazione principale, gravante sul contribuente che vi dimora. A migliore illustrazione di quest'ultimo punto valga il seguente esempio, ipotizzando che l'imposta su base annua dovuta per l'abitazione principale, al lordo della detrazione, sia pari a L. 1.800.000.

Esempio:

Abitazione di proprietà di tre fratelli (il fratello A è proprietario per il 50%; il fratello B, per il 46%; il fratello C, per il 4%) dei quali soltanto i fratelli B e C vi dimorano per l'intero anno 1998.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno sarà di: L. 900.000, da parte di A (50% di 1.800.000 = 900.000; ad A non compete la detrazione in quanto non dimorante) L. 728.000, da parte di B (46% di 1.800.000 = 828.000; 828.000 - 100.000 = 728.000) lire zero, da parte di C (4% di 1.800.000 = 72.000; 72.000 - 72.000 = zero). Si ricorda che 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.

Si evidenzia, poi, che la detrazione in discorso trova applicazione anche per ogni unità immobiliare, appartenente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale dal socio assegnatario, entro il limite, ovviamente, dell'ammontare dell'imposta gravante su ciascuna unità.

La detrazione di L. 200.000 annue, di cui si tratta, spetta anche agli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) per ogni alloggio regolarmente assegnato dagli Istituti stessi. Il beneficio è stabilito in favore dell'Istituto nella sua veste di soggetto passivo ICI, per cui la detrazione compete solo per gli alloggi, regolarmente assegnati, per i quali obbligato al pagamento dell'ICI è l'Istituto stesso e, quindi, esclusivamente per gli alloggi appartenenti all'Istituto e assegnati in locazione semplice. Laddove, invece, si sia in presenza di alloggi assegnati in locazione con patto di futura vendita e riscatto, essendo obbligato al pagamento dell'ICI questo particolare tipo di locatario, all'Istituto non competerà alcuna detrazione per tali alloggi (ovviamente potrebbe eventualmente spettare la detrazione a siffatto locatario nella sua qualità di soggetto abitualmente dimorante nell'alloggio assegnatogli e sul quale vanta un diritto reale di abitazione). Anche la detrazione per gli IACP soggiace alla regola per cui la detrazione va rapportata ai mesi durante i quali sussiste la condizione voluta dalla legge e compete, per ciascun alloggio, fino a concorrenza dell'imposta gravante sull'alloggio stesso. Si evidenzia, infine, che i comuni, con propria delibera, possono assimilare ad abitazione principale, con i conseguenti benefici ai fini ICI, l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. ABITAZIONE PRINCIPALE ED ALTRI (maggiore detrazione o riduzione di imposta).

Il comune ha il potere di stabilire, con propria delibera, per le abitazioni principali site sul suo territorio, un aumento della predetta detrazione.

L'aumento può riguardare o tutte indistintamente le abitazioni principali oppure essere limitato a categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico sociale. L'aumento della detrazione può essere deliberato dal comune anche per le unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, e per gli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP, di cui si è trattato in precedenza.

L'applicazione della detrazione maggiorata soggiace alle stesse regole, già enunciate, previste per la detrazione normale. Ovviamente, se il comune non ha adottato per l'anno 1998 alcuna delibera in proposito, oppure laddove non sussistano le condizioni richieste in delibera per poter beneficiare della maggiore detrazione, si applica la normale detrazione di 200.000 lire annue. In alternativa alla maggiorazione della detrazione, il comune ha il potere di deliberare la riduzione, fino alla metà, dell'imposta. Anche tale potere è esercitabile con riferimento ad uno o più dei gruppi di immobili sovra descritti (abitazioni principali; alloggi dei soci delle cooperative a proprietà indivisa; alloggi regolarmente assegnati dagli IACP).

Se è stata deliberata la suddetta riduzione di imposta, il calcolo della percentuale di riduzione va operato sull'importo al netto della detrazione, spettante nella misura fissa di L. 200.000 annue. Così, ad esempio, se è stata deliberata la riduzione alla metà dell'imposta per l'abitazione principale e se la corrispondente imposta, al lordo della detrazione, è di L. 1.000.000, l'imposta annua da versare sarà pari a L. 400.000 (1.000.000 meno 200.000 = 800.000; 800.000 : 2 = 400.000).

Per conoscere se ed in quali limiti è stata deliberata per il 1998 la maggiore detrazione o riduzione di imposta, il contribuente può interpellare il comune competente.

Tali deliberazioni, se adottate insieme alla delibera sulle aliquote, sono anche soggette alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, di cui si tratterà in prosieguo.

E) ALIQUOTE

Per l'anno 1998 possono essere in vigore sul territorio del comune di ubicazione degli immobili o una sola oppure varie aliquote, comunque non superiori al 7 per mille e, fatta salva l'eccezione di cui si dirà in seguito, non inferiori al 4 per mille. Accanto all'aliquota ordinaria, il comune può aver deliberato un'aliquota ridotta per le abitazioni principali dei soggetti residenti, per quelle dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, per gli alloggi locati con contratto registrato a soggetti che li utilizzano come dimora abituale (vedasi, in proposito, anche "Appendice/8").

Può aver deliberato aliquote diversificate (in più od in meno di quella ordinaria) per fattispecie rientranti nei tre, seguenti generi: immobili diversi dalle abitazioni; immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principale; alloggi non locati. Può aver deliberato un'aliquota, ridotta rispetto a quella ordinaria, per tipologie di enti senza scopo di lucro ed aver deliberato, per un determinato periodo di tempo non eccedente i 3 anni, l'aliquota del 4 per mille per i fabbricati realizzati per la vendita dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo e prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili. Può, infine, aver deliberato un'aliquota agevolata, anche inferiore al 4 per mille, per particolari fattispecie di recuperi edilizi oppure di interventi volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto.

Si richiama l'attenzione sul fatto che, come già evidenziato negli esempi riportati sub lettera C), dovendosi aver riguardo all'evolversi dei caratteri dell'immobile nel corso dell'anno, l'immobile medesimo potrebbe risultare soggetto per alcuni mesi ad una determinata aliquota e, per altri mesi, ad un'aliquota diversa. Per conoscere l'aliquota o le aliquote deliberate ed a quali fattispecie queste ultime si applicano, il contribuente può interpellare il comune competente.

Le deliberazioni comunali concernenti la determinazione delle aliquote e, se contestualmente comprese, delle detrazioni e riduzioni di imposta, sono anche pubblicate, per estratto, in supplementi ordinari alla Gazzetta Ufficiale; tale pubblicazione, peraltro, ha mera funzione notiziale al fine di facilitare il contribuente. Si avverte che la mancata pubblicazione in Gazzetta non significa che il comune non ha adottato alcuna deliberazione in materia di aliquote o di detrazioni e riduzioni di imposta, potendo ciò dipendere anche da altre cause, tra cui l'omissione di richiesta di pubblicazione da parte del comune.

F) MODALITA' DI VERSAMENTO E DI COMPILAZIONE

Il versamento dell'ICI deve essere effettuato mediante l'apposito modulo, già utilizzato per versare l'ICI relativa agli anni precedenti e di cui è riprodotta qui di seguito la parte dedicata al "certificato di accreditamento". I moduli, con caratteri in colore rosso, sono in distribuzione gratuita presso gli uffici postali, gli sportelli dei concessionari della riscossione e delle banche convenzionate con i concessionari medesimi. Inoltre, essi vengono anche inviati, a cura dei concessionari, al domicilio dei contribuenti noti per aver già versato l'ICI. Va precisato che, nel caso in cui l'imposta risulti dovuta per più immobili ubicati nello stesso comune, il contribuente è tenuto ad effettuare un unico versamento, e quindi ad utilizzare un solo modulo, per l'imposta complessivamente dovuta. Nel caso, invece, in cui gli immobili siano ubicati in comuni diversi, il contribuente dovrà fare separati versamenti per ogni comune. In caso di contitolarità devono essere effettuati tanti versamenti quanti sono i contitolari, ciascuno dei quali versa per la propria quota. Per le parti comuni dell'edificio (ad esempio: alloggio del portiere) il versamento può essere effettuato dall'amministratore del condominio a nome del condominio stesso. Il versamento deve essere eseguito sul conto

corrente postale del concessionario competente, e cioè di quello nella cui circoscrizione provinciale è compreso il comune ove sono ubicati gli immobili, oppure presso gli sportelli del predetto concessionario. Il contribuente, per effettuare il versamento, può avvalersi delle aziende di credito convenzionate con i concessionari, fermo restando, in tal caso, che la prova del pagamento e la determinazione del giorno in cui esso è stato eseguito sono date dal timbro per quietanza apposto dal concessionario ovvero dal bollo dell'ufficio postale.

Il contribuente deve conservare la "ricevuta di versamento" debitamente quietanzata.

Il modulo è di formato unico ed è utilizzabile indifferentemente sia presso gli uffici postali che presso gli sportelli dei concessionari e delle aziende di credito convenzionate.

Non si fa luogo al versamento se l'imposta da versare è uguale od inferiore a lire quattromila.

Se l'importo da versare supera le quattromila lire, il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto. Valga, in proposito, il seguente esempio: imposta dovuta per l'intero anno è pari a L. 10.000; in sede di acconto bisognerebbe versare L. 4.000 (90% di 5.000 = 4.500 che diventano 4.000 per effetto dell'arrotondamento); il versamento dell'acconto non deve essere effettuato; in sede di saldo bisognerà versare L. 10.000 (imposta dovuta per l'intero anno meno l'acconto che è pari a zero). Si avverte che il comune può aver deliberato un maggiore importo, non superando il quale non si esegue il versamento. Il modulo va compilato in ogni sua parte, sia sulla "ricevuta di versamento" che sul "certificato di accreditamento", attenendosi alle "modalità di compilazione" riportate sul retro del modulo.

In particolare si richiama l'attenzione sui seguenti punti:

- 1) il "comune di ubicazione degli immobili" non può che essere uno soltanto;
- 2) gli importi da indicare come riferiti a: "terreni agricoli", "aree fabbricabili", "abitazione principale", "altri fabbricati", rappresentano una suddivisione dell'importo complessivamente versato. Pertanto la somma degli importi riferiti a queste quattro categorie di immobili deve corrispondere all'importo che il contribuente ha complessivamente versato; è possibile un piccolo scostamento (intorno alle 500 lire) dovuto al fatto che i singoli importi sono indicati senza arrotondamenti mentre l'importo complessivamente versato è arrotondato alle mille lire;
- 3) i predetti importi devono essere indicati anche nel caso in cui il versamento eseguito si riferisca ad una soltanto delle quattro categorie di immobili sovraenunciate. Così, ad esempio, se sono versate 430.000 lire e siffatto importo riguarda solo l'abitazione principale, lo stesso importo, non arrotondato, deve ugualmente essere indicato nelle caselline corrispondenti alla voce "abitazione principale"; ovviamente, in tal caso, le caselline relative alle altre tre categorie di immobili devono essere lasciate in bianco;
- 4) il "numero dei fabbricati" deve riferirsi alle unità immobiliari per le quali viene effettuato il versamento, ivi compresa l'abitazione principale, che sono iscritte o devono essere iscritte nel catasto edilizio urbano con attribuzione di una autonoma rendita catastale. Pertanto concorre alla formazione di tale numero anche la cantina o il garage cui sia stata attribuita o, in caso di non ancora avvenuta iscrizione in catasto, sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;
- 5) l'importo riferito all'abitazione principale, da indicare nelle apposite caselline, è quello effettivamente versato per tale abitazione e, quindi, al netto della detrazione così come è stata calcolata dal contribuente;
- 6) l'importo da indicare come "detrazione per l'abitazione principale" nelle apposite caselline è quello che il contribuente si è calcolato per quantificare l'imposta da lui versata per l'abitazione principale. L'ammontare della detrazione non va indicato se non è versato alcun importo per l'abitazione principale (ad esempio nel caso in cui l'ammontare della detrazione è uguale od eccede l'imposta lorda gravante sull'abitazione medesima);
- 7) se il versamento è effettuato in unica soluzione, vanno barrate entrambe le caselle, quella per l'acconto e quella per il saldo. Si ricorda che in caso di maggiori versamenti effettuati per annualità precedenti non è consentito procedere autonomamente alla compensazione con le somme da versare per l'anno 1998; l'ICI o la maggiore ICI indebitamente versata potrà essere recuperata mediante apposita domanda di rimborso.

La pubblicazione della presente circolare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana tiene luogo anche della distribuzione agli organi in indirizzo e della diffusione ai soggetti interessati.

APPENDICI ALLE ISTRUZIONI DEL MINISTERO DELLE FINANZE PER IL VERSAMENTO DELL'ICI DOVUTA PER L'ANNO 1998.

Appendice/1

Circolare del Ministero delle finanze n. 35 del 26 novembre 1993, concernente gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello Stato.

In relazione a quesiti posti da varie Intendenze di finanza, la scrivente (nel ribadire che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello Stato non possono farsi rientrare nell'ambito di applicazione della norma di esenzione dall'ICI recata dalla lettera a), comma 1, dell'art. 7 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 e che soggetto passivo, agli effetti di tale imposta, e' lo Stato anche nel caso in cui gli alloggi ad esso appartenenti siano affidati in gestione agli istituti autonomi per le case popolari) esprime l'avviso che, qualora siffatti alloggi siano concessi in locazione con patto di futura vendita e riscatto, soggetto passivo dell'imposta comunale sugli immobili e' non più lo Stato proprietario bensì l'assegnatario.

Indubbiamente ci si trova, nella fattispecie, in presenza di un procedimento negoziale molto articolato caratterizzato, nelle sue fasi essenziali, dall'assegnazione dell'alloggio in locazione con pattuizione di futura vendita, dal pagamento rateale del canone in conto prezzo da parte dell'inquilino promissario e, infine, dal perfezionamento dell'operazione con la stipulazione dell'atto che sancisce il trasferimento della proprietà dal locatore promittente all'assegnatario.

Pur non potendo, civilisticamente, essere qualificato diritto di proprietà quello radicato in capo all'assegnatario nel corso del periodo antecedente al pagamento dell'ultima rata di prezzo, tuttavia, sotto il profilo tributario, siffatto diritto può essere assimilato al diritto reale di abitazione; pertanto, degradando il diritto dello Stato a quello di nuda proprietà, soggetto obbligato al pagamento dell'ICI, quale titolare del predetto diritto reale di abitazione, e' soltanto l'assegnatario fin dal momento della concessione in locazione con patto di futura vendita e riscatto ovvero fin dalla data di entrata in vigore dell'ICI, se successiva al detto momento.

D'altro canto il complesso delle disposizioni fiscali vigenti, particolarmente in materia di imposte sui redditi, di IVA e di INVIM, denota l'esistenza nel sistema del diritto tributario di un principio di carattere generale, giustificato dalle peculiari esigenze e finalità del sistema stesso, in forza del quale le locazioni con patto di futura vendita e riscatto e le vendite con riserva della proprietà vanno considerate, ai fini impositivi, come atti immediatamente traslativi del dominio.

Ovviamente non sono interessati alla problematica in discorso gli alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione semplice, essendo in tal caso il locatario completamente estraneo al rapporto ICI, ne' quelli assegnati in proprietà con pagamento rateale del prezzo e con garanzia ipotecaria, verificandosi in tal caso immediatamente il trasferimento della proprietà piena. Quanto sopra esposto e' utile per risolvere anche l'ulteriore, particolare fattispecie prospettata, concernente le abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti costruite ai sensi della legge n. 1676 del 30 dicembre 1960 ed assegnati a riscatto; anche in tal caso soggetto passivo ICI e' l'assegnatario.

Appendice/2

Circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, concernente l'esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984.

Nell'elenco allegato alla presente circolare, 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 (ICI) ai sensi dell'art. 7, lettera h), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

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

Se, invece, e' 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 regionali competenti ovvero ai locali uffici SCAU (Servizio Contributi Agricoli Unificati).

Per i comuni compresi nei territori delle province 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'allegato elenco.

Attenzione.

Si sottolinea che all'elenco non sono interessati i terreni che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile, come definita dalla lettera b) dell'art. 2 del decreto legislativo n. 504/1992, atteso che 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 e' data, come disposto nel secondo periodo della predetta lettera b), 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 agrosilvopastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali; tali terreni, non potendo essere considerati aree fabbricabili per definizione legislativa, conservano comunque, sussistendo le cennate 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, parimenti, 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 di terreno (cosiddetti "orticelli") coltivati occasionalmente senza strutture organizzative. I descritti terreni, del primo e secondo gruppo, non avendo il carattere di area fabbricabile né quello di terreno agricolo secondo la definizione datane dalla lettera c) dell'art. 2 del decreto legislativo n. 504/1992 restano oggettivamente al di fuori del campo di applicazione dell'ICI per cui non si pone il problema della esenzione.

ANNOTAZIONE SUCCESSIVA

Per la nozione di coltivatore diretto e di imprenditore agricolo a titolo principale, vedasi l'Appendice/5".

Appendice/3

Circolare del Ministero delle finanze n. 172 del 14 giugno 1995 concernente il diritto di superficie

Si fa riferimento ad alcune decisioni con le quali talune commissioni tributarie di primo grado hanno ritenuto che la soggettività passiva ICI per i fabbricati realizzati dalle cooperative edilizie su suoli loro concessi in superficie dal comune resti radicata in testa al comune stesso con conseguente esclusione dal campo di applicazione dell'imposta dei predetti fabbricati laddove, come generalmente accade, il suolo concesso in superficie insista sul territorio del comune concedente. Al riguardo la scrivente ribadisce la propria posizione assunta con la circolare n. 4 del 9 giugno 1993, che qui di seguito si trascrive. Sono pervenuti vari quesiti intesi a conoscere quale sia il trattamento ai fini ICI nel caso di costituzione del diritto di superficie e nel caso di concessione di aree comunali per la costruzione di case di tipo economico e popolare. Al riguardo occorre premettere che 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.

Ciò stante, si ipotizzi che il soggetto A, proprietario del suolo, abbia concesso al soggetto B il diritto di superficie sul proprio suolo.

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; il soggetto passivo ICI, ovvero sia colui che è obbligato alla presentazione della dichiarazione ed al versamento dell'imposta, è, per detto periodo, il soggetto A, proprietario del suolo, il quale può rivalersi sul soggetto B dell'imposta pagata. Nel periodo successivo, che inizia a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, la base imponibile ICI è costituita dal valore del fabbricato; il soggetto passivo ICI, a decorrere da tale data, è il soggetto B quale proprietario del fabbricato. A decorrere dalla data stessa il soggetto A, 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 adibito all'esercizio di attività agricole e, quindi, al di fuori del campo di applicazione dell'ICI.

Gli stessi criteri sovraenunciati 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, stante che nella fattispecie viene a configurarsi la costituzione di un diritto di superficie il quale normalmente ha una 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, la quale è proprietaria del fabbricato stesso. 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). Oltre alle argomentazioni svolte in tale circolare, si puntualizza quanto segue, a fondamento dell'assunto secondo il quale soggetto obbligato al pagamento dell'ICI sul valore del fabbricato, realizzato su terreno altrui a seguito di concessione del diritto di superficie, è la società cooperativa, in quanto proprietaria del fabbricato stesso, ovvero il socio assegnatario, in quanto titolare di un diritto reale di abitazione.

La soggettività passiva ICI è esaustivamente stabilita nel primo comma dell'art. 3 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. In tale comma è affermato il principio generale secondo il quale soggetto passivo ICI è il proprietario dell'immobile oggetto della tassazione. Solo eccezionalmente, qualora sia costituito sull'immobile il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, la soggettività passiva si trasferisce sul titolare di siffatto diritto reale.

Il secondo comma dell'art. 3 non fa che ribadire il predetto principio, per cui in presenza di diritti reali diversi dall'usufrutto, uso od abitazione (quali il diritto di superficie e di enfiteusi) soggetto passivo ICI rimane pur sempre il proprietario. La ragione d'essere della norma sta nel fatto che, in tali casi, il legislatore ha voluto riconoscere al proprietario il potere di rivalersi dell'ICI su lui gravante.

Ai sensi del comma 1, lettera a), dell'art. 2 e del comma 6 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504/1992, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione (ovvero, se antecedente, a decorrere dalla data di utilizzo) l'oggetto della tassazione ICI è rappresentato dal fabbricato, eppertanto, obbligato al pagamento dell'ICI per il fabbricato stesso è il suo proprietario ovvero il soggetto che su di esso abbia il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione. Ora, non può esserci alcun dubbio che la cooperativa edilizia sia proprietaria del fabbricato realizzato sul suolo concesso in superficie dal comune (il diritto di superficie, ai sensi del codice civile, comporta che la proprietà della costruzione rimane distinta e separata dalla proprietà del suolo sottostante alla costruzione medesima). Il secondo comma dell'art. 3, nei riflessi del diritto di superficie, è destinato ad operare, quindi, limitatamente al periodo in cui l'oggetto della tassazione ICI è rappresentato dal suolo, per cui obbligato al pagamento dell'imposta su di esso è il suo proprietario. È destinato ad operare, cioè, dalla data di costituzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione (si ricorda che, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 precitato, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, a decorrere dalla data di inizio dei lavori di costruzione e fino alla loro ultimazione l'oggetto ICI è rappresentato soltanto dal suolo).

Ne può avere alcun pregio l'osservazione della commissione tributaria secondo la quale il tenore letterale del secondo comma dell'art. 3 condurrebbe a radicare la soggettività passiva ICI sul concedente il diritto di superficie, anche relativamente alla costruzione realizzata. Infatti, detto secondo comma si riferisce testualmente all'immobile concesso in superficie. E l'immobile concesso in superficie non è certamente la costruzione che sarà realizzata (fra l'altro, nessuno può concedere diritti su cose non ancora esistenti e non sue); l'immobile concesso in superficie non può che essere solo ed esclusivamente il suolo, come, del resto, esplicitamente detto nelle leggi sull'edilizia residenziale pubblica, laddove si parla di concessione del diritto di superficie sulle "aree" di proprietà comunale.

Nel secondo comma, più volte citato è stata usata la parola "immobile" e non quella specifica di "suolo" in quanto le fattispecie regolamentate dal comma comprendono anche la locazione finanziaria, la quale può riguardare pure i fabbricati. Parimenti non può avere alcun pregio l'osservazione della commissione, secondo la quale (accedendo, alla scadenza del diritto di superficie, la proprietà della costruzione alla proprietà del suolo) non può essere soggetto passivo ICI il titolare di un diritto di proprietà "a termine".

Anche il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione ha durata limitata e non può certamente esserci alcun dubbio che, in costanza di siffatto diritto reale, soggetto passivo ICI è l'usufruttuario.

ANNOTAZIONE SUCCESSIVA

Per le innovazioni arrecate a decorrere dall'anno di imposta 1998, in relazione al periodo in cui deve essere assunto ad oggetto di tassazione il suolo concesso in superficie, vedasi quanto chiarito nel punto A) del capitolo primo della presente circolare.

Appendice/4

Art. 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 concernente le esenzioni dall'ICI

1. Sono esenti dall'imposta:

a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 4, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie

locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;

d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;

f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;

h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984;

i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 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'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

2. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Appendice/5

Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo

Agli effetti dell'ICI, si intende:

per fabbricato, la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano (e quindi anche, distintamente, la "abitazione"; la "cantina"; il "garage") cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale; 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 agrosilvopastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

Per coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale devono intendersi, ai sensi del secondo comma dell'art. 58 del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997, le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia (la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo). La predetta definizione normativa ha carattere interpretativo, con efficacia quindi anche per il passato, e vale non soltanto agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni recate dall'art. 9 del decreto legislativo n. 504/1992, ma altresì agli effetti della "finzione giuridica" di non edificabilità dei suoli, di cui si è sopra detto; per terreno agricolo, il terreno, diverso dall'area fabbricabile, utilizzato per l'esercizio delle attività agricole (vedasi, in proposito, anche la circolare n. 9 del 14 giugno 1993, riportata in "Appendice/2").

Appendice/6

Modalità di tassazione in caso di utilizzazione edificatoria delle aree 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 sussistenza 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'art. 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 e' comunque utilizzato) la base imponibile ICI e' data dal valore del fabbricato.

Appendice/7

Risoluzione del Ministero delle finanze n. 53/E del 9 aprile 1996, concernente un fabbricato a valore contabile sito sul territorio di due comuni.

Come precisato da codesto comune e dalla società AGIP Petroli con la nota n. 113/T del 2 aprile 1996, nella fattispecie si tratta di una raffineria interamente di proprietà della predetta società, la cui superficie si estende per circa il 30 per cento sul territorio di codesto comune e per circa il 70 per cento sul territorio del comune di Sannazzaro de' Burgondi.

La raffineria in questione, stando ai criteri catastali fatti propri dalla legge sull'ICI (vedasi art. 2, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504), e' un fabbricato e precisamente, come rappresentato dalla AGIP Petroli nella predetta nota 113/T, un fabbricato interamente appartenente ad impresa (la S.p.a. AGIP Petroli), sfornito di rendita catastale e classificabile nel gruppo catastale D, per cui, sempre come riferito con la succitata nota n. 113/T, ad esso e' stato finora attribuito, agli effetti della tassazione ICI, un valore contabile ai sensi del comma 3 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504/1992. In tale situazione, stante la inscindibilità dei costi di acquisizione ed incrementativi che vanno a confluire nel valore contabilmente determinato, la raffineria in discorso non può che essere considerata come unico fabbricato. Pertanto, ai sensi del primo periodo del comma 1 dell'art. 4 del decreto legislativo n. 504/1992, l'ICI su di essa raffineria gravante va corrisposta integralmente al comune di Sannazzaro de' Burgondi, sul cui territorio insiste la prevalenza della superficie della raffineria medesima.

Va da se' che qualora, eventualmente, fossero attribuite nel futuro alla raffineria due separate rendite catastali, l'una per la parte insistente sul territorio di codesto comune e l'altra per la parte sita sul territorio del comune di Sannazzaro de' Burgondi, si sarebbe in presenza di due distinti fabbricati, con la conseguenza che, a decorrere dall'anno successivo a quello nel corso del quale e' intervenuta l'attribuzione delle rendite, si dovrebbe assumere per ognuno di essi fabbricati un autonomo valore catastale sul quale calcolare l'imposta da versare al comune sul cui territorio si troverebbe così ad insistere interamente la superficie del singolo fabbricato.

Qualora, invece, fosse attribuita alla raffineria un'unica rendita catastale si continuerebbe ad essere in presenza di un solo fabbricato per cui la situazione, sotto il profilo della individuazione del comune cui spetta il potere impositivo, rimarrebbe uguale a quella attuale.

Appendice/8

Circolare del Ministero delle finanze n. 96/E del 4 aprile 1997, concernente l'aliquota ridotta per le abitazioni principali dei residenti e per gli alloggi locati con contratto registrato. La scrivente ritiene che le disposizioni recate dall'art. 4, comma 1, del decreto-legge 8 agosto 1996, n. 437 (legge di conversione n. 556 del 24 ottobre 1996), fatte confluire nel comma 4 dell'art. 6 del decreto legislativo n. 504/1992 dal comma 53 dell'art. 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, vadano interpretate nel senso che il comune ha il potere di stabilire un'aliquota ridotta, rispetto a quella ordinaria, comunque non inferiore al 4 per mille:

a) soltanto per le abitazioni principali, intese nei sensi voluti dall'art. 8 del decreto legislativo n. 504/1992, possedute da persone fisiche aventi residenza anagrafica nel comune che ha deliberato la riduzione, oppure utilizzate da soci assegnatari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, anch'essi purché residenti nel comune;

b) soltanto per gli alloggi locati con contratto registrato a soggetti che li utilizzano come dimora abituale;

c) congiuntamente per le unità immobiliari di cui alle precedenti lettere a) e b).

Il comune, inoltre, ha il potere di stabilire due aliquote ridotte di diversa misura, sempre non inferiori al 4 per mille, l'una per le unità immobiliari di cui alla lettera a), l'altra per quelle di cui alla lettera b).

Risoluzione Ministero delle finanze 30 luglio 1998, n. 95/E

ICI - Pagamenti eseguiti da un contitolare anche per conto degli altri.

La situazione rappresentata da codesto Comune riguarda i versamenti eseguiti, a titolo di ICI, per i primi anni di applicazione dell'imposta, da un contitolare anche per conto degli altri (come, ad esempio, nel caso in cui il marito,

proprietario al 50 per cento dell'alloggio abbia versato l'intera imposta dovuta per l'alloggio medesimo, eseguendo così il pagamento anche per la quota del 50 per cento di spettanza della moglie).

Al riguardo si premette che, come è noto, il Consiglio comunale, ai sensi della lettera i) dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446 del 15.12.1997, può adottare una apposita disposizione regolamentare in forza della quale considerare regolarmente eseguiti i versamenti ICI effettuati, anziché separatamente da ciascun contitolare per la parte corrispondente alla propria quota di possesso, cumulativamente da uno qualsiasi di essi anche per conto degli altri.

Siffatta norma regolamentare, però, può avere effetto soltanto a decorrere dall'anno successivo a quello nel corso del quale viene deliberata; ciò, in base al primo periodo del secondo comma dell'articolo 52 dello stesso decreto legislativo n. 446/1997.

In proposito va precisato che, incidendo la norma sul procedimento di accertamento, la sua efficacia va determinata con riferimento al momento in cui dovrebbe emettersi il provvedimento sanzionatorio, indipendentemente dall'annualità di tassazione; così, ad esempio, se la norma regolamentare in commento viene adottata nell'anno 1998 (ed entro il termine di approvazione del bilancio di previsione per l'anno 1999) a decorrere dal primo gennaio 1999 non possono più essere emessi provvedimenti di irrogazione di sanzioni collegate alle irregolarità di cui trattasi, ancorché commesse in anni pregressi.

Sempre in commento della disposizione regolamentare eventualmente adottata dal comune, va ulteriormente chiarito che essa non può derogare al principio, sancito nel primo comma dell'articolo 10 del decreto legislativo n. 504/1992, secondo il quale ciascun contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso e, quindi, non può introdurre l'istituto della solidarietà passiva.

In altri termini, la norma regolamentare deve limitarsi ad operare una "finzione giuridica" in forza della quale, laddove il versamento sia unitariamente eseguito lo si deve assumere come se fosse suddiviso in tanti versamenti effettuati da ciascun contitolare proporzionalmente alla propria quota di possesso. Con la conseguenza che eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta, sia in sede di liquidazione sulla base della dichiarazione che in sede di accertamento, od alla irrogazione di sanzioni (ovviamente, per motivi diversi dall'esecuzione materiale del versamento unitariamente anziché disgiuntamente, essendo siffatta modalità di pagamento consentita per regolamento) devono continuare ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare, per la sua quota di possesso.

Passando al problema evidenziato da codesto comune (concernente i versamenti in autotassazione eseguiti, per i primi anni di applicazione dell'ICI, congiuntamente anziché disgiuntamente e per i quali non può utilmente intervenire la norma regolamentare in quanto il termine decadenziale per la notifica dei relativi avvisi di liquidazione od accertamento oppure irrogatori di sanzioni viene a scadere antecedentemente all'entrata in vigore della disposizione regolamentare stessa) la Scrivente ritiene che, previo consenso dei contitolari interessati, il comune possa ugualmente assumere la "finzione" di cui si è sopra detto (senza, quindi, tra l'altro, procedere a rimborsi in favore del contitolare versante né a recuperi nei confronti degli altri) e non comminare, in applicazione dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 472 del 18.12.1997, la sanzione connessa alla modalità di esecuzione del versamento, congiuntamente anziché separatamente, ferma restando, ovviamente, la irrogabilità di sanzioni per motivi diversi (ad esempio, per omesso o tardivo versamento, laddove l'importo complessivamente versato dovesse risultare insufficiente o tardivamente eseguito).

Tale trattamento, si precisa, è possibile limitatamente ai primi anni di applicazione dell'ICI, durante i quali, pur nella precisa previsione legislativa della soggettività passiva ICI proporzionalmente alla quota di possesso (art. 10, comma 1, del decreto legislativo n. 504/1992), può essersi verificata una obiettiva incertezza sulle modalità da seguire per effettuare materialmente il versamento in autotassazione. La scusabilità dell'errore in commento è rafforzata anche dal fatto che negli anni in discorso era ammesso e largamente praticato il versamento IRPEF congiunto tra coniugi.

La prospettata soluzione nulla toglie alla utilità di adozione della disposizione regolamentare sovraillustrata, in quanto in sua vigenza l'assunzione della predetta "finzione giuridica" diventa a carattere permanente e prescinde dal consenso dei contitolari interessati.

Stante la portata generale della presente risoluzione, le Direzioni Regionali delle entrate sono pregate di diffonderla urgentemente presso i comuni compresi nelle proprie circoscrizioni.

Circolare Ministero delle finanze 31 dicembre 1998, n. 296/E

ICI - Potere regolamentare del comune - Decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997.

A seguito di quesiti posti, nonché da un primo esame dei regolamenti trasmessi dai comuni, sono emersi i seguenti, maggiormente significativi, problemi, in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI), sui quali si ritiene opportuno esprimere l'orientamento di questo Ministero.

1) Collegamento tra il potere regolamentare generale (comma 1 dell'articolo 52) e quello in materia di ICI (articolo 59).

L'interpretazione del combinato disposto dell'articolo 52, comma 1, e dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446/1997, si ritiene che non possa condurre ad un restringimento del potere regolamentare in materia di ICI rispetto al potere regolamentare di carattere generale.

Ed invero, le disposizioni di cui all'articolo 59 vanno intese come finalizzate ad individuare talune fattispecie, fra le tante possibili, sulle quali richiamare l'attenzione del comune nelle sue scelte in sede di esercizio del proprio potere regolamentare, concedendo altresì, per alcune di esse, la possibilità di travalicare, entro determinati spazi, i limiti che si pongono al potere regolamentare di cui al primo comma dell'articolo 52. Ciò si verifica, in particolare, per le fattispecie contemplate dalle lettere a) e c), laddove viene consentito al comune, con il suo regolamento, rispettivamente: di introdurre condizioni ulteriori, rispetto a quelle richieste dalla legge, le quali rendano più difficile il verificarsi delle condizioni per l'ottenimento dell'agevolazione consistente nella "finzione giuridica" della non edificabilità dei suoli posseduti e utilizzati direttamente per le attività agricole dai coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale; di restringere il campo di applicazione della esenzione per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali, limitandola ai soli fabbricati e purché posseduti dai medesimi enti non commerciali utilizzatori.

Conclusivamente, anche l'ICI rientra fra i tributi per i quali è esercitabile l'ampio potere regolamentare ai sensi del primo comma dell'articolo 52.

2) Modifica del procedimento di accertamento ICI (comma 1, lettera l, dell'articolo 59).

Premesso che la mancata adozione delle disposizioni regolamentari ai sensi della lettera l) del primo comma dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446/1997 non determina alcun "vuoto" normativo (nel senso che continuano, comunque, ad applicarsi le norme sul procedimento di accertamento contenute nella legge sull'ICI), si precisa che siffatte disposizioni regolamentari, se adottate, devono rispettare i criteri prescritti nella medesima lettera l).

Conseguentemente, a decorrere dall'anno di imposta successivo a quello nel corso del quale il Consiglio comunale adotta il regolamento in commento, il procedimento di accertamento ICI deve venire a risultare così radicalmente modificato:

1) Il contribuente non deve più presentare la dichiarazione o denuncia di variazione ICI (nell'ipotesi in cui il regolamento in questione venga adottato nel 1998, l'esonero comincerà a decorrere dal 2000 per l'anno di imposta 1999).

2) Il contribuente deve soltanto comunicare al comune gli acquisti e le cessioni di diritti reali su immobili intervenuti nel corso degli anni di imposta per i quali vigono le disposizioni regolamentari che hanno modificato il procedimento di accertamento. E' evidente che detta comunicazione non può e non deve assumere la connotazione tipica di "dichiarazione"; (ciò è tanto vero che al punto primo della lettera l, dell'articolo 59 in commento è precisato che la comunicazione deve contenere la "sola individuazione" dell'unità immobiliare interessata e, quindi, fra l'altro, non vi si deve indicare il valore). Il voler trasformare la comunicazione in "dichiarazione", attribuendo alla prima gli effetti tipici della seconda, non ha alcun senso in quanto, così operando, si ricade nel procedimento di accertamento previsto dalla legge sull'ICI, con conseguente inutilità della modifica regolamentare. La comunicazione, la cui omissione concretizza una infrazione di carattere meramente formale sanzionabile nella misura indicata al quarto punto della lettera l) dell'articolo 59, deve soltanto servire come elemento che, unitamente ad altri dati derivanti da ogni fonte possibile (vedasi punto quinto della lettera l, dell'articolo 59) faccia da supporto per le attività di accertamento sostanziale, di cui si dirà in prosieguo.

3) Il contribuente deve continuare, ovviamente, ad effettuare il versamento dell'ICI, in autotassazione, entro le scadenze previste dall'articolo 10 del decreto legislativo n. 504/1992. Il versamento deve continuare ad essere eseguito cumulativamente per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nell'ambito del territorio dello stesso comune.

4) Il comune, per gli anni di imposta per i quali opera il regolamento (nell'ipotesi di sua adozione nel 1998, per l'anno di imposta 1999 e successivi) non può più emettere avvisi di liquidazione sulla base della dichiarazione, né avvisi di accertamento in rettifica per infedeltà della dichiarazione, né avvisi di accertamento d'ufficio per omessa presentazione della dichiarazione. Ciò, chiaramente, in quanto la dichiarazione o denuncia di variazione ICI non esiste più.

Conseguentemente non saranno più irrogabili le sanzioni per omessa presentazione o per infedeltà della dichiarazione.

5) In attuazione delle direttive impartite periodicamente dalla Giunta comunale (stabilenti le categorie o gruppi omogenei di contribuenti o di basi imponibili da sottoporre a controllo sostanziale, tenendo anche conto delle capacità tecniche e funzionali degli uffici tributari) il funzionario responsabile ICI, previa acquisizione di ogni dato ed elemento utile (da collegamenti con il Catasto, con la Conservatoria dei registri immobiliari, con gli Archivi notarili e con altre banche dati immobiliari) ivi comprese le predette comunicazioni dei contribuenti, individua tutti gli immobili tassabili posseduti nel comune dal contribuente selezionato durante l'anno di imposta da accertare. Quindi, ne determina i valori, secondo le regole prescritte dal decreto legislativo n. 504/1992, e quantifica l'imposta corrispondente, applicando l'aliquota o le aliquote vigenti e tenendo conto delle quote e dei mesi di possesso, nonché, se spettanti, delle detrazioni e riduzioni di imposta e delle altre agevolazioni. Verifica, poi, gli ammontari e la tempestività dei versamenti ICI cumulativamente effettuati, in autotassazione, per l'anno di imposta in esame. Se emergono irregolarità nei versamenti (salvo che il contribuente, eventualmente contattato, fornisca convincenti giustificazioni) il predetto funzionario emette un avviso di accertamento motivato contenente la liquidazione (quantificazione) dell'imposta ancora dovuta, dei relativi interessi e della sanzione. Quest'ultima (la quale è, come rilevasi da quanto detto al precedente punto 4, l'unica sanzione applicabile per le infrazioni di carattere sostanziale) è, ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo n. 471 del 18 dicembre 1997, pari al 30 per cento calcolato sull'ammontare di imposta che risulta non versato in autotassazione in modo tempestivo (entro le scadenze prescritte dalla legge); o reso tempestivo mediante il ravvedimento operoso. Tale sanzione non è riducibile ad un quarto.

Si sottolinea che il predetto "avviso di accertamento per omesso, parziale o tardivo versamento" è un atto tipico e proprio del modificato procedimento di accertamento. Esso (non essendo e non potendo essere contemplato nel procedimento di accertamento delineato dal decreto legislativo n. 504/1992 imperniato sull'obbligo della dichiarazione) sarebbe venuto a risultare privo di un termine decadenziale di sua notifica; da qui, la previsione, al punto terzo della lettera l) dell'articolo 59 in commento, della esigenza della fissazione nel regolamento di un siffatto termine, che comunque non può andare al di là del 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

Non è possibile, pertanto, con disposizione regolamentare travasare il cennato termine nel procedimento di accertamento regolato dal decreto legislativo n. 504/1992, allungando così i termini per la notifica degli avvisi di liquidazione sulla base della dichiarazione e degli avvisi di accertamento in rettifica per infedeltà della dichiarazione.

6) Resta ferma l'applicabilità delle sanzioni per infrazioni di carattere formale (quali, ad esempio, la mancata risposta a questionari o l'omesso invio di atti e documenti) ai sensi del terzo comma dell'articolo 14 del decreto legislativo n. 504/1992 come sostituito dall'articolo 14 del decreto legislativo n. 473 del 18 dicembre 1997. Anche queste sanzioni, nonché quella di cui si è trattato al precedente punto 2), non sono riducibili ad un quarto.

7) Non essendoci l'obbligo di presentazione della dichiarazione o denuncia di variazione, non si renderanno più applicabili, nel futuro, le disposizioni di cui al primo comma dell'articolo 16 del decreto legislativo n. 504/1992, concernenti la riduzione dell'indennità di espropriazione.

8) Per gli anni di imposta antecedenti a quello a decorrere dal quale opera il regolamento (nell'ipotesi di sua adozione nel 1998, per gli anni di imposta dal 1993 al 1998) resta fermo che continua ad applicarsi il procedimento di accertamento previsto nel decreto legislativo n. 504/1992, con conseguente irrogabilità delle sanzioni per omessa od infedele dichiarazione.

Stante la particolare importanza della radicale trasformazione gestionale in commento, si ritiene opportuno suggerire, qualora il comune intenda muoversi in questa direzione, il seguente fac-simile di regolamento, ipotizzando che esso venga adottato nel corso dell'anno 1998.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti gli articoli 52 e 59, comma 1, lettera l), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

ADOTTA

il seguente regolamento:

Articolo 1

1. Al fine di semplificare e razionalizzare il procedimento di accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), di ridurre gli adempimenti a carico dei contribuenti e di potenziare l'attività di controllo sostanziale:

a) E' eliminato l'obbligo di presentazione della dichiarazione e della denuncia di variazione, di cui all'articolo 10, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. b) Conseguentemente sono eliminate:

1) le operazioni di liquidazione sulla base della dichiarazione, di accertamento in rettifica per infedeltà, incompletezza od inesattezza della dichiarazione, di accertamento d'ufficio per omessa presentazione della dichiarazione, di cui all'articolo 11, commi 1 e 2, del predetto decreto legislativo n. 504/1992; .

2) le sanzioni per omessa presentazione o per infedeltà della dichiarazione, di cui all'articolo 14, commi 1 e 2, del decreto legislativo n. 504/1992, come sostituito dall'articolo 14 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 473.

c) E' introdotto l'obbligo del contribuente di comunicare al comune gli acquisti, cessazioni o modificazioni di soggettività passiva, intervenuti nel corso dell'anno, entro il primo semestre dell'anno successivo. La comunicazione non assume il valore di dichiarazione ed ha la mera funzione di supporto, unitamente agli altri dati ed elementi in possesso del comune, per l'esercizio dell'attività di accertamento sostanziale di cui alla successiva lettera f); essa deve contenere la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata, con l'indicazione della causa che ha determinato i predetti mutamenti di soggettività passiva; per la sua mancata o tardiva trasmissione si applica la sanzione amministrativa da lire 200.000 a lire 1.000.000 riferita a ciascuna unità immobiliare.

d) Resta fermo l'obbligo, per il contribuente, di eseguire in autotassazione, entro le prescritte scadenze del 30 giugno e 20 dicembre di ogni anno, il versamento, rispettivamente in acconto ed a saldo, dell'imposta dovuta per l'anno in corso. Il versamento continua ad essere effettuato cumulativamente per tutti gli immobili posseduti dal contribuente nell'ambito del territorio del comune.

e) La Giunta comunale, tenendo anche conto delle capacità operative dell'ufficio tributi, individua, per ciascun anno di imposta, sulla base di criteri selettivi informati a principi di equità e di efficienza, i gruppi omogenei di contribuenti o di immobili da sottoporre a controllo.

f) Il funzionario responsabile ICI, in aderenza alle scelte operate dalla Giunta: verifica, servendosi di ogni elemento e dato utile, ivi comprese le comunicazioni di cui alla precedente lettera c), anche mediante collegamenti con i sistemi informativi immobiliari, la situazione di possesso del contribuente, rilevante ai fini ICI, nel corso dell'anno di imposta considerato; determina la conseguente, complessiva imposta dovuta e se riscontra che il contribuente non l'ha versata, in tutto od in parte, emette, motivandolo, un apposito atto denominato "avviso di accertamento per omesso versamento ICI" con l'indicazione dell'ammontare di imposta ancora da corrispondere e dei relativi interessi.

g) Sull'ammontare di imposta che viene a risultare non versato in modo tempestivo, entro le prescritte scadenze, o reso tempestivo mediante il perfezionamento del ravvedimento operoso ai sensi delle lettere a) o b) dell'articolo 13 del decreto legislativo n. 472 del 18 dicembre 1997 e successive modificazioni, si applica la sanzione amministrativa del trenta per cento, ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo n. 471 del 18 dicembre 1997. La sanzione e' irrogata con l'avviso indicato nella precedente lettera f).

h) Alle sanzioni amministrative di cui alle precedenti lettere c) e g) non e' applicabile la definizione agevolata (riduzione ad un quarto) prevista dagli articoli 16, comma 3 e 17, comma 2, del decreto legislativo n. 472/1997 ne' quella prevista dall'articolo 14, comma 4, del decreto legislativo n. 504/1992, come sostituito dall'articolo 14 del decreto legislativo n. 473/1997.

i) L'avviso di cui alla precedente lettera f) deve essere notificato, anche a mezzo posta mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello cui si riferisce l'imposizione.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali questo comune e' soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, ed hanno effetto per l'anno di imposta 1999 e successivi.

3. Per gli anni di imposta 1998 e precedenti continua ad applicarsi il procedimento di accertamento disciplinato dal decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, con conseguente emissione degli avvisi di liquidazione sulla base della dichiarazione, degli avvisi di accertamento in rettifica per infedeltà della dichiarazione, degli avvisi di accertamento d'ufficio per omessa presentazione della dichiarazione ed irrogazione delle corrispondenti sanzioni.

Eventualmente, può essere aggiunto il seguente comma "4. - Per i predetti anni di imposta 1998 e precedenti, le operazioni di liquidazione sulla base della dichiarazione, di accertamento in rettifica per infedeltà della dichiarazione, di accertamento d'ufficio per omessa presentazione della dichiarazione, sono effettuate sulla base di criteri selettivi fissati dalla Giunta comunale".

Per quanto concerne la richiesta di pubblicazione in Gazzetta, l'avviso potrebbe essere così formulato: "Il comune di ha adottato in data un regolamento in materia di modifica del procedimento di accertamento dell'imposta comunale sugli immobili".

ATTENZIONE

In caso di approvazione definitiva del primo comma dell'articolo 28 del disegno di legge concernente "misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo", recante differimenti di termini, il regolamento in commento, così come altri tipi di regolamento in materia di ICI, anche se adottato oltre il 31 dicembre 1998, ma entro il 31 gennaio 1999, può ugualmente avere effetto a decorrere dall'anno 1999.

3) Determinazione del valore delle aree fabbricabili (comma 1, lettera g, dell'articolo 59).

Come rilevasi anche dal fac-simile di regolamento suggerito nella circolare n. 101/E del 17 aprile 1998 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 96 del 27.4.1998) la fissazione, da parte del comune, dei valori delle aree fabbricabili, ai sensi della lettera g) del primo comma dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446/1997, non può avere altro effetto che quello di una autolimitazione del potere di accertamento ICI, nel senso che il comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale. Deve, quindi, rimanere ferma la regola, stabilita nel decreto legislativo n. 504/1992, secondo la quale il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio.

Ciò comporterà, fra l'altro, (e non è possibile disporre altrimenti) che: il contribuente può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento ed il comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato; se il comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accertare un maggior valore, l'accertamento deve essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati nel regolamento.

4) Regolarizzazione dei versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri (comma 1, lettera i, dell'articolo 59).

Come già fatto presente con la risoluzione ministeriale n. 95/E del 30 luglio 1998, la disposizione regolamentare eventualmente adottata ai sensi della lettera i) del primo comma dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446/1997, non può derogare al principio, sancito nel primo comma dell'articolo 10 del decreto legislativo n. 504/1992, secondo il quale ciascun contitolare risponde limitatamente alla propria quota di possesso. In altri termini la norma regolamentare deve limitarsi ad operare una "finzione giuridica" in forza della quale, laddove il versamento ICI sia unitariamente eseguito lo si deve assumere come se fosse suddiviso in tanti versamenti effettuati da ciascun contitolare proporzionalmente alla propria quota di possesso. Con la conseguenza che eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta, sia in sede di liquidazione sulla base della dichiarazione che in sede di accertamento, od alla irrogazione di sanzioni (ovviamente, per motivi diversi dall'esecuzione materiale del versamento unitariamente anziché disgiuntamente, essendo siffatta modalità di pagamento consentita per regolamento) devono continuare ad essere emessi nei confronti di ciascun contitolare per la sua quota di possesso. 5) Trascrizione nel regolamento di disposizioni di legge.

Come già sottolineato nella predetta circolare n. 101/E del 17 aprile 1998, si ribadisce l'esigenza che le disposizioni regolamentari in materia di ICI riguardino esclusivamente le modifiche che si intendono apportare alla disciplina contenuta nel decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 e successive integrazioni. Trascrivere nel regolamento le norme già contenute nel predetto decreto legislativo, oltre che inutile, genera pesanti problemi sia in ordine all'efficacia temporale delle disposizioni inutilmente trascritte, sia in ordine alla permanenza della operatività delle disposizioni non riportate, qualora la trascrizione risulti incompleta o non aggiornata con le modifiche legislative nel frattempo intervenute, sia, infine, nei riflessi della estensibilità sul territorio del comune degli interventi normativi che il legislatore nazionale apporterà eventualmente nel futuro al predetto decreto legislativo n. 504/1992.

Parimenti è inutile, ma può ben generare consistenti dubbi interpretativi, trascrivere le disposizioni sul nuovo sistema sanzionatorio recato dai decreti legislativi nn. 471, 472 e 473 del 18.12.1997. Tale sistema si applica ai tributi locali, nella sua interezza, automaticamente e non richiede, quindi, alcuna delibera di recepimento.

Particolarmente, in relazione al sesto comma dell'articolo 14 del decreto legislativo n. 504/1992, come sostituito dall'articolo 14 del decreto legislativo n. 473/1997, si sottolinea che la misura degli interessi ivi prevista è stata successivamente ridotta al 2 e mezzo per cento, sempre per ogni semestre compiuto, a decorrere dal primo giorno successivo al compimento del semestre in corso alla data del 15 maggio 1998, ai sensi dell'articolo 17 della legge 8 maggio 1998, n. 146, e potrà essere ulteriormente modificata.

La pubblicazione della presente circolare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica tiene luogo anche della distribuzione agli Organi in indirizzo e della diffusione ai soggetti interessati.

Tuttavia le Direzioni regionali delle entrate contatteranno urgentemente i Comuni compresi nelle proprie circoscrizioni, richiamando la loro attenzione sulla circolare medesima.

ICI - Aliquote ridotte per abitazioni principali di soggetti residenti e per alloggi locati con contratto registrato - Art. 4 DL 8.8.96, n. 437 (L. di conv. n. 656 del 24.10.96) - Assimilazione ad abitazione principale degli alloggi concessi in comodato.

In relazione al quesito di cui al punto 1) in oggetto posto dall'Anci, la scrivente, convenendo sostanzialmente con la soluzione prospettata dall'associazione medesima, ritiene che le disposizioni recate dall'articolo 4, comma 1, del decreto legge 8 agosto 1996, n. 437 (legge di conversione n. 556 del 24 ottobre 1996), fatte confluire nel comma 4 dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 504/1992 dal comma 53 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, vadano interpretate nel senso che il comune ha il potere di stabilire un'aliquota ridotta, rispetto a quella ordinaria, comunque non inferiore al 4 per mille:

a) soltanto per le abitazioni principali, intese nei sensi voluti dall'articolo 8 del decreto legislativo n. 504/1992, possedute da persone fisiche aventi residenza anagrafica nel comune che ha deliberato la riduzione, oppure utilizzate da soci assegnatari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, anch'essi purché residenti nel comune;

b) soltanto per gli alloggi locati con contratto registrato a soggetti che li utilizzano come dimora abituale;

c) congiuntamente per le unità immobiliari di cui alle precedenti lettere a) e b).

Il comune, inoltre, ha il potere di stabilire due aliquote ridotte di diversa misura, sempre non inferiori al 4 per mille, l'una per le unità immobiliari di cui alla lettera a), l'altra per quelle di cui alla lettera b).

La suesposta posizione è supportata, oltre che dalla possibilità interpretativa data dalla dizione letterale del menzionato articolo 4, dalla collocazione della facoltà in discorso in un sistema, quale quello delineato dai commi 53 e 55 dell'articolo 3 della legge n. 662/1996, che attribuisce ai comuni un potere di vastissima portata in materia di misure di tassazione Ici.

In relazione al quesito di cui al punto 2) in oggetto, anch'esso posto dall'Anci, la scrivente ritiene che il comune, allo stato attuale della legislazione, non abbia il potere di assimilare all'abitazione principale, con la conseguente estensione delle agevolazioni per questa previste, l'alloggio concesso dal proprietario in uso gratuito ad ascendenti o discendenti di primo grado.

Si ricorda in proposito, che, affinché possa configurarsi un'abitazione principale, è necessario che ci sia identità tra soggetto obbligato al pagamento dell'Ici per l'unità immobiliare e soggetto dimorante abitualmente nell'unità immobiliare medesima.

Le direzioni regionali delle entrate sono pregate di trasmettere, con la massima urgenza, la presente circolare ai comuni compresi nella propria circoscrizione.

Risoluzione Ministero delle finanze 7 maggio 1997, n. 105/E

ICI - Iacp (ora Agenzia territoriale per la casa della provincia di Novara) - Soggettività passiva.

In merito alla richiesta formulata con la nota sopradistinta si fa presente che gli istituti autonomi per le case popolari non godono di nessuna esenzione dall'Ici (Imposta comunale sugli immobili) di carattere soggettivo.

Ciò si desume non soltanto dalla lettura delle norme contenute nel d.lgs. 30.12.1992, n. 504, ma, altresì, indirettamente da due sentenze emesse dalla Corte costituzionale in materia (n. 370 del 7.10.1993 e n. 113 del 12.4.1996) nonché dalla disposizione contenuta nel comma 4 dell'art. 8 del predetto d.lgs. 504/1992, così come modificato dall'art. 3, comma 55, della legge 23.12.1996, n. 662, laddove, proprio nel presupposto della soggettività passiva Ici di tali istituti, viene riconosciuta la detrazione di imposta per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti medesimi.

Ovviamente, se dovessero sussistere condizioni di esenzioni di carattere oggettivo recate dall'art. 7 del d.lgs. 504/1992, tali esenzioni si applicheranno anche in favore degli Iacp così come di qualsiasi altro soggetto.

Circolare Ministero delle finanze 26 maggio 1997, n. 144/E, prot. 2/1056/C

ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1997.

A) CHI DEVE ESEGUIRE IL VERSAMENTO (SOGGETTO PASSIVO)

Obbligato ad effettuare il versamento dell'imposta e' il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli siti nel territorio dello Stato i quali non siano, ovviamente esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta oppure, ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, esenti dall'imposta medesima.

Soltanto qualora sull'immobile soggetto a tassazione risulti costituito un diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, sia per effetto di atto tra vivi che a seguito di successione, obbligato al versamento e' unicamente il titolare di detto diritto reale di godimento, restando quindi il cosiddetto nudo proprietario completamente estraneo al prelievo fiscale. Si sottolinea che il diritto di uso od abitazione, che determina l'insorgere dell'obbligazione tributaria, e' un diritto reale di godimento ed e' quindi ben diverso dal diritto di servirsi dell'immobile sulla base di un contratto di locazione od affitto ovvero di comodato; il locatario, l'affittuario, il comodatario non hanno alcun obbligo agli effetti dell'ICI.

Si ricorda che e' 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. (Vedasi "Appendice/1").

In caso di contitolarità dei predetti diritti sul medesimo immobile (ad esempio: comproprietà; cusufrutto; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare e' obbligato ad effettuare distintamente il versamento dell'imposta limitatamente alla parte corrispondente alla propria quota di titolarità.

Attenzione (esclusioni, esenzioni e casi particolari).

a) Per alcune cause di esclusione dall'applicazione dell'imposta:

vedasi la circolare n. 9 del 14 giugno 1993, riportata in "Appendice/2", relativamente ai terreni, diversi da quelli edificabili, inutilizzati od adibiti ad attività non agricole; la circolare n. 172/E del 14 giugno 1995, riportata in "Appendice/3", relativamente al suolo sottostante al fabbricato realizzato a seguito di costituzione di diritto di superficie.

b) Per le cause di esenzione dall'imposta vedasi: l'art. 7 del decreto legislativo istitutivo dell'ICI 30 dicembre 1992, n. 504, riportato in "Appendice/4", nonché, relativamente ai terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, l'elenco allegato alla predetta circolare n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n.141 del 18 giugno 1993, e successive integrazioni.

c) Per la definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo, vedasi "Appendice/5".

d) Per le modalità di tassazione in caso di utilizzazione edificatoria delle aree, vedasi "Appendice/6".

e) Per le modalità di tassazione in caso di costituzione del diritto di superficie, vedasi "Appendice/3".

B) COME SI DETERMINA L'IMPOSTA

L'imposta dovuta per l'anno 1997 e' determinata applicando al valore del fabbricato, dell'area fabbricabile o del terreno agricolo (cosiddetta base imponibile) l'aliquota vigente per tale anno nel comune nell'ambito del cui territorio e' sito l'immobile soggetto a tassazione. Nel caso, invero di scarsa frequenza, in cui il medesimo immobile sia ubicato sul territorio di più comuni, si assume come se esso fosse sito interamente nel comune sul cui territorio ricade la prevalenza della sua superficie (per talune fattispecie, vedasi "Appendice /7").

Si richiama l'attenzione sul fatto che e' stato attribuito al comune un ampio potere di deliberare, oltre all'aliquota normale, aliquote più alte o più basse per determinati gruppi di immobili. Parimenti e' stato ampliato il potere del comune in materia di agevolazioni per l'abitazione principale, nel senso di aumentare la detrazione ad essa spettante oppure di ridurne l'imposta.

Per conoscere l'aliquota da applicare, la quale non può comunque essere inferiore al 4 per mille ne' superiore al 7 per mille, nonché per conoscere se il comune ha deliberato una maggiore detrazione o riduzione di imposta per l'abitazione principale con gli eventuali requisiti soggettivi richiesti, il contribuente dovrà interpellare il comune competente.

AVVERTENZA:

1) Per le agevolazioni, in materia di detrazione o riduzione di imposta, spettanti all'abitazione principale od agli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP, vedasi la successiva lettera D).

2) Per le aliquote, vedasi la lettera E).

a) Il valore dei fabbricati e' 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, 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 e' sfornito di rendita ovvero se la rendita a suo tempo attribuita non e' piu' adeguata in quanto sono intervenute variazioni strutturali o di destinazione permanenti, anche se dovute ad accorpamenti di piu' unita' immobiliari, il contribuente dovra' far riferimento alla categoria ed alla rendita attribuite a fabbricati similari. In proposito si ricorda che agli effetti dell'ICI e' prevista una particolare procedura per cui si provvedera' successivamente alla riliquidazione dell'imposta sulla base della rendita effettiva attribuita dall'ufficio tecnico erariale con conseguente recupero della maggiore imposta dovuta o rimborso delle somme versate in eccedenza, unitamente agli interessi, senza irrogazione di sanzioni ma con applicazione di una maggiorazione (20 per cento) laddove la predetta rendita effettiva superi di oltre il 30 per cento quella utilizzata dal contribuente.

Le rendite da assumere per l'anno 1997 sono quelle in vigore per l'anno 1996 aumentate del cinque per cento.

Si avverte che il predetto aumento del 5 per cento si applica anche alle rendite dei fabbricati classificati nel gruppo catastale "D".

Si tenga presente che ai fini ICI le predette moltiplicazioni vanno operate sulla rendita catastale (come sopra, aumentata) e non sul reddito, per cui non hanno alcuna rilevanza ne' gli aumenti o riduzioni di rendita previsti agli effetti dell'applicazione dell'imposizione sul reddito ne' il reddito effettivo.

Così, ad esempio, se la rendita catastale aumentata del 5 per cento di una abitazione e' di 2.100.000, il valore sul quale applicare l'aliquota ICI per determinare l'imposta dovuta sarà sempre di 210.000.000, sia che si tratti di dimora abituale del contribuente, sia che si tratti di unita' 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).

Fabbricati di interesse storico o artistico.

Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, si assume la rendita (ovviamente, aumentata del 5 per cento) determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale e' sito il fabbricato.

Tale rendita, per poter quantificare il valore, va moltiplicata per 100, anche se il fabbricato catastalmente e' 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 e' stato assimilato ad una abitazione.

Fabbricati appartenenti alle imprese.

Fanno eccezione agli illustrati criteri di determinazione del valore sulla base della rendita catastale i fabbricati interamente posseduti da impresa e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale. Per tali fabbricati il valore e' determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di determinati coefficienti.

In ordine a siffatti fabbricati si forniscono le seguenti precisazioni:

1) 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 successive modificazioni. Ciò, essenzialmente, nella considerazione che la disposizione agevolativa, di cui si e' fatto sopra cenno, presuppone che per la determinazione del valore debba farsi riferimento alla rendita; per i fabbricati delle imprese, classificabili nel gruppo D e senza rendita, la legge stabilisce invece un sistema di determinazione del valore che prescinde completamente dalla rendita catastale;

2) i coefficienti di attualizzazione dei valori contabilizzati, agli effetti della quantificazione dell'ICI dovuta per l'anno 1997, sono stati aggiornati con il decreto del Ministro delle finanze del 22 marzo 1997, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 92 del 21 aprile 1997;

3) per i fabbricati ai quali sia stata attribuita la rendita nel corso dell'anno 1996, od anni precedenti, il valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 1997 e' dato dalla capitalizzazione della rendita (rendita catastale, aumentata del 5 per cento, moltiplicata per 50);

4) per i fabbricati ai quali sia attribuita la rendita nel corso dell'anno 1997, il valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 1997 continua ad essere quello ottenuto attraverso l'attualizzazione dei costi contabilizzati;

5) i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 1996, influiscono sull'ammontare del valore soltanto a decorrere dall'ICI dovuta per l'anno 1997;

6) i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 1997, non influiscono sull'ammontare del valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 1997;

7) per l'applicazione dei coefficienti di attualizzazione bisogna assumere quello relativo all'anno nel corso del quale il costo di acquisizione od i costi incrementativi sono stati contabilizzati.

Si ritiene che non possano essere considerati sforniti di rendita catastale i fabbricati in discorso per i quali, a seguito dell'espletamento della procedura prevista nel regolamento (recante norme per l'automazione degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari) adottato con il decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 701, risulta annotata negli atti catastali, al primo gennaio dell'anno di imposizione, la "rendita proposta".

Pertanto, per i fabbricati in questione, con rendita proposta risultante nei cennati atti al primo gennaio 1997, il valore dovrà essere determinato, a decorrere dall'anno 1997, sulla base dei criteri catastali, moltiplicando per 50 la predetta rendita, aumentata del 5 per cento.

In tal caso, si ritiene estensibile la procedura contemplata nel primo comma dell'art. 11 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 per cui, premesso che nel 1998 dovrà essere presentata la denuncia di variazione per il fabbricato che dal 1997 è così passato dal valore contabile a quello catastale con barratura della casellina "valore provvisorio", il comune procederà alla riliquidazione della dichiarazione qualora la rendita catastale definitiva determinata dall'UTE si discosti da quella "proposta", con conseguenti rimborsi o recuperi di imposta ed applicazione della maggiorazione del 20 per cento se la rendita definitiva supera di oltre il 30 per cento quella "proposta".

b) Il valore delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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.

c) Il valore dei terreni agricoli è costituito dal reddito dominicale moltiplicato per 75. Il reddito dominicale da assumere per l'anno 1997 è quello derivante dall'applicazione delle tariffe d'estimo approvate con decreto ministeriale 7 febbraio 1984 (e che hanno avuto effetto a decorrere dal primo gennaio 1988) aumentato del 25 per cento. Si precisa che non ha alcuna rilevanza, ai fini ICI, l'aumento disposto con il primo comma dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, che influenzava esclusivamente le imposte sui redditi.

C) PERIODO DI POSSESSO E VERSAMENTO IN DUE RATE.

L'ICI è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratta la titolarità dei diritti reali indicati alla precedente lettera A); il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto per almeno quindici giorni, mentre non è computato in capo al soggetto che ha posseduto per meno di quindici giorni.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile, all'aliquota applicabile, alla spettanza o meno di detrazioni o riduzioni di imposta; in caso di variazione nel corso del mese, bisogna assumere come protraentesi per l'intero mese la situazione che si è prolungata per maggior tempo nel corso del mese stesso.

L'ICI va versata in due rate, delle quali la prima è in acconto e la seconda è a saldo. La prima rata, da versare nel periodo dal 2 al 30 giugno 1997, è pari al 90 per cento dell'imposta relativa al primo semestre del 1997; la seconda, da versare dal 1 al 20 dicembre 1997, è a saldo dell'imposta relativa all'intero anno 1997.

Per la prima rata, quindi, il contribuente deve verificare la propria situazione imponibile in relazione alla prima metà dell'anno 1997. Per la seconda, deve verificare la situazione imponibile in relazione all'intero anno 1997 e versare l'imposta, previa deduzione di quanto eventualmente già corrisposto come acconto.

Valgano, in proposito, i seguenti esempi:

1) Un ufficio (ctg. A/10) con valore catastale di 200.000.000 (R.C. 4.000.000 X 50), di proprietà di un determinato soggetto al primo gennaio 1997 e che nel mese di giugno risulta essere ancora di proprietà del soggetto medesimo. Nel comune dove è ubicato l'ufficio vige per l'anno 1997 l'aliquota nella misura unica del 5 per mille.

La prima rata da versare sarà pari a L. 450.000 (200.000.000 X 5 per mille = imposta su base annua di L. 1.000.000; 1.000.000 : 12 = imposta di L. 83.333 al mese; 83.333 X 6 mesi di possesso = 500.000;

500.000 al 90% = 450.000).

L'ufficio viene venduto il 17 ottobre 1997.

La seconda rata da versare a saldo, da parte del venditore, sarà pari a L. 383.000 (83.333 X 10 mesi di possesso nel corso dell'anno = 833.333; 833.333 - 450.000 già versate = 383.000).

Il compratore, che ha continuato a possedere per la restante parte dell'anno 1997, verserà, entro il 20 dicembre 1997, L. 167.000 (83.333 X 2 mesi di possesso = 166.666).

2) Un'area fabbricabile, con valore venale in comune commercio di

2.400.000.000, sulla quale, nel giugno del '97, e' in corso di costruzione un edificio. Nel comune di ubicazione dell'immobile vigono per l'anno 1997 due aliquote, di cui una, ordinaria, del 5 per mille e una, per le aree fabbricabili, del 6 per mille.

La prima rata da versare sarà pari a L. 6.480.000 (2.400.000.000 X 6 per mille = imposta su base annua di L. 14.400.000; 14.400.000 : 12 = imposta di lire 1.200.000 al mese; 1.200.000 X 6 mesi di possesso = 7.200.000; 7.200.000 al 90% = 6.480.000).

Alla fine del mese di settembre '97 vengono ultimati i lavori di costruzione dell'edificio, il cui valore catastale e' di 20 miliardi.

La seconda rata da versare sarà pari a L. 4.320.000 per l'area fabbricabile (1.200.000 X 9 mesi di possesso dell'immobile come area fabbricabile 10.800.000; 10.800.000 - 6.480.000 già versata = 4.320.000).

Sarà, invece, pari a L. 25.000.000 per l'edificio (20 miliardi X 5 per mille = 100.000.000; 100.000.000 : 12 = imposta di L. 8.333.333 al mese; 8.333.333 X 3 mesi di possesso dell'immobile come edificio = 25.000.000).

Complessivamente la seconda rata sarà pari a 29.320.000.

3) Un fabbricato, con valore catastale di 300.000.000, adibito ad abitazione principale di soggetto residente fino al 20 aprile 1997 e successivamente tenuto sfitto. Nel comune di ubicazione del fabbricato vigono per l'anno 1997 tre aliquote, di cui una, ordinaria, del 5 per mille; una, per le abitazioni principali dei residenti, del 4 per mille e una, per gli alloggi tenuti sfitti, del 6 per mille. La detrazione per abitazione principale non e' stata aumentata, per cui e' rimasta nella misura, stabilita dalla legge, di L. 200.000.

La prima rata da versare sarà pari a L. 570.000 (300.000.000 X 4 per mille = imposta su base annua di 1.200.000; 1.200.000 : 12 = imposta di L. 100.000 al mese; 100.000 X 4 mesi di abitazione principale = 400.000; 400.000 - 66.666 di detrazione per 4 mesi = 333.334; 333.334 al 90% = 300.000 come abitazione principale. 300.000.000 X 6 per mille = imposta su base annua di 1.800.000;

1.800.000 : 12 = imposta di L. 150.000 al mese; 150.000 X 2 mesi di sfitto = 300.000; 300.000 al 90% = 270.000 come sfitto. Complessivamente, quindi, L. 570.000).

Il fabbricato continua ad essere tenuto sfitto per la restante parte dell'anno 1997.

La seconda rata da versare sarà pari a L. 963.000 (100.000 X 4 mesi di abitazione principale = 400.000; 400.000 - 66.666 di detrazione = 333.334; 333.334 - 300.000 già versate = 33.334 come abitazione principale; 150.000 X 8 mesi di sfitto = 1.200.000;

1.200.000 - 270.000 già versate = 930.000 come sfitto.

Complessivamente, quindi, L. 963.334).

Attenzione (versamento in unica soluzione).

Il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno '97 può essere effettuato, anziché in due rate, in unica soluzione nel mese di giugno 1997.

Le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato possono avvalersi dell'ulteriore facoltà di effettuare il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno 1997 in unica soluzione nel periodo dal 1 al 20 dicembre 1997.

D) ABITAZIONE PRINCIPALE ED ALTRI - DETRAZIONE

Per l'unità immobiliare adibita a dimora abituale del contribuente (anche se unico dimorante) che la possiede a titolo di proprietà ovvero di diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, spetta una detrazione dall'imposta dovuta per l'unità medesima pari a lire 200.000 annue da rapportare ai mesi durante i quali sussiste siffatta destinazione. Condizione essenziale affinché possa spettare tale detrazione e', 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, né per l'unità immobiliare concessa dal proprietario in uso gratuito ad un proprio familiare.

La detrazione - oltre che rapportata come sopra detto, ai mesi di destinazione (L. 16.666 al mese) - deve essere suddivisa, in caso di più contribuenti dimoranti, in parti uguali tra loro e, quindi, prescindendo dalle quote di proprietà.

La detrazione, inoltre, compete fino a concorrenza dell'ICI, relativa all'abitazione principale, gravante sul contribuente che vi dimora. A migliore illustrazione di quest'ultimo punto valga il seguente esempio, ipotizzando che l'imposta su base annua dovuta per l'abitazione principale, al lordo della detrazione, sia pari a L. 1.800.000.

Esempio:

Abitazione di proprietà di tre fratelli (il fratello A è proprietario per il 50%; il fratello B, per il 46%; il fratello C, per il 4%) dei quali soltanto i fratelli B e C vi dimorano per l'intero anno 1997.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno sarà di: L.

900.000, da parte di A (50% di 1.800.000 = 900.000; ad A non compete la detrazione in quanto non dimorante) L. 728.000, da parte di B (46% di 1.800.000 = 828.000; 828.000 - 100.000 = 728.000) lire zero, da parte di C (4% di 1.800.000 = 72.000; 72.000 - 72.000 = zero).

Si ricorda che 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.

Si evidenzia, poi, che la detrazione in discorso trova applicazione anche per ogni unità immobiliare, appartenente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale dal socio assegnatario, entro il limite, ovviamente, dell'ammontare dell'imposta gravante su ciascuna unità.

A decorrere dall'anno 1997 la detrazione di lire 200.000 annue, di cui si tratta, spetta anche agli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) per ogni alloggio regolarmente assegnato dagli Istituti stessi. Il beneficio è stabilito in favore dell'Istituto nella sua veste di soggetto passivo ICI, per cui la detrazione compete solo per gli alloggi, regolarmente assegnati, per i quali obbligato al pagamento dell'ICI è l'Istituto stesso e, quindi, esclusivamente per gli alloggi appartenenti all'Istituto e assegnati in locazione semplice. Laddove, invece, si sia in presenza di alloggi assegnati in locazione con patto di futura vendita e riscatto, essendo obbligato al pagamento dell'ICI questo particolare tipo di locatario, all'Istituto non competerà alcuna detrazione per tali alloggi (ovviamente potrebbe eventualmente spettare la detrazione a siffatto locatario nella sua qualità di soggetto abitualmente dimorante nell'alloggio assegnatogli e sul quale vanta un diritto reale di abitazione).

Anche la detrazione per gli IACP soggiace alla regola per cui la detrazione va rapportata ai mesi durante i quali sussiste la condizione voluta dalla legge e compete, per ciascun alloggio, fino a concorrenza dell'imposta gravante sull'alloggio stesso.

Si evidenzia, infine, che dal 1997 i comuni, con propria delibera, possono assimilare ad abitazione principale, con i conseguenti benefici ai fini ICI, l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o di usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

ABITAZIONE PRINCIPALE ED ALTRI (maggiore detrazione o riduzione di imposta).

Il comune ha il potere di stabilire, con propria delibera, per le abitazioni principali site sul suo territorio, un aumento della predetta detrazione.

L'aumento può riguardare o tutte indistintamente le abitazioni principali oppure essere limitato a categorie di soggetti in situazioni di particolare disagio economico sociale. La detrazione complessiva non può, comunque, eccedere L. 500.000 annue.

Il potere di aumentare la detrazione, nei predetti limiti, è stato riconosciuto al comune anche con riferimento alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari; ed è stato, altresì, riconosciuto con riferimento agli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP, di cui si è trattato in precedenza.

L'applicazione della detrazione maggiorata soggiace alle stesse regole, già enunciate, previste per la detrazione normale.

Ovviamente, se il comune non ha adottato per l'anno 1997 alcuna delibera in proposito, oppure laddove non sussistano le condizioni richieste in delibera per poter beneficiare della maggiore detrazione, si applica la normale detrazione di 200.000 lire annue.

In alternativa alla maggiorazione della detrazione, il comune ha il potere di deliberare la riduzione, fino alla metà, dell'imposta. Anche tale potere è esercitabile con riferimento ad uno o più dei gruppi di immobili sovra descritti (abitazioni principali; alloggi dei soci delle cooperative a proprietà indivisa; alloggi regolarmente assegnati dagli IACP).

Se è stata deliberata la suddetta riduzione di imposta, il calcolo della percentuale di riduzione va operato sull'importo al netto della detrazione, spettante nella misura fissa di L. 200.000 annue. Così, ad esempio, se è stata deliberata la riduzione alla metà dell'imposta per l'abitazione principale e se la corrispondente imposta, al lordo della detrazione, è di L. 1.000.000, l'imposta annua da versare sarà pari a L. 400.000 (1.000.000 meno 200.000 = 800.000; 800.000 : 2 = 400.000).

Per conoscere se ed in quali limiti è stata deliberata per il 1997 la maggiore detrazione o riduzione di imposta, il contribuente dovrà interpellare il comune competente.

E) ALIQUOTE.

Per l'anno 1997 possono essere in vigore sul territorio del comune di ubicazione degli immobili o una sola oppure varie aliquote, comunque non inferiori al 4 per mille né superiori al 7 per mille.

Accanto all'aliquota ordinaria, il comune può aver deliberato un'aliquota ridotta per le abitazioni principali dei soggetti residenti, per quelle dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, per gli alloggi locati con contratto registrato a soggetti che li utilizzano come dimora abituale (vedasi, in proposito, anche "Appendice/8").

Può, altresì, aver deliberato aliquote diversificate (in più od in meno di quella ordinaria) per fattispecie rientranti nei tre, seguenti generi: immobili diversi dalle abitazioni; immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principale; alloggi non locati.

Può, infine, aver deliberato un'aliquota, ridotta rispetto a quella ordinaria, per tipologie di enti senza scopo di lucro ed aver deliberato, per un determinato periodo di tempo non eccedente i 3 anni, l'aliquota del 4 per mille per i fabbricati realizzati per la vendita dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo e prevalente dell'attività la costruzione e l'alienazione di immobili.

Si richiama l'attenzione sul fatto che, come già evidenziato negli esempi riportati sub lettera C), dovendosi aver riguardo all'evolversi dei caratteri dell'immobile nel corso dell'anno, l'immobile medesimo potrebbe risultare soggetto per alcuni mesi ad una determinata aliquota e, per altri mesi, ad un'aliquota diversa.

Per conoscere l'aliquota o le aliquote deliberate ed a quali fattispecie queste ultime si applicano, il contribuente deve interpellare il comune competente.

F) MODALITA' DI VERSAMENTO E DI COMPILAZIONE

Il versamento dell'ICE deve essere effettuato mediante l'apposito modulo, già utilizzato per versare l'ICE relativa agli anni precedenti e di cui è riprodotta qui di seguito la parte dedicata al "certificato di accreditamento". I moduli, con caratteri in colore rosso, sono in distribuzione gratuita presso gli uffici postali, gli sportelli dei concessionari della riscossione e delle banche convenzionate con i concessionari medesimi. Inoltre, essi vengono anche inviati, a cura dei concessionari, al domicilio dei contribuenti noti per aver già versato l'ICE.

Per i fabbricati che hanno perso il carattere di ruralità, ai sensi dell'art. 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557 (legge di conversione 26 febbraio 1994, n. 133), il versamento dell'ICI 1997, va effettuato utilizzando, come per gli altri immobili, il predetto modulo di colore rosso e non più, quindi, il bollettino di colore verde; quest'ultimo deve essere adoperato soltanto se si intende versare, per i precitati fabbricati ex rurali, tardivamente l'ICI relativa all'anno 1994.

Va precisato che, nel caso in cui l'imposta risulti dovuta per più immobili ubicati nello stesso comune, il contribuente è tenuto ad effettuare un unico versamento, e quindi ad utilizzare un solo modulo, per l'imposta complessivamente dovuta. Nel caso, invece, in cui gli immobili siano ubicati in comuni diversi, il contribuente dovrà fare separati versamenti per ogni comune.

In caso di contitolarità devono essere effettuati tanti versamenti quanti sono i contitolari, ciascuno dei quali versa per la propria quota. Per le parti comuni dell'edificio (ad esempio: alloggio del portiere) il versamento può essere effettuato dall'amministratore del condominio a nome del condominio stesso.

Il versamento deve essere eseguito sul conto corrente postale del concessionario competente, e cioè di quello nella cui circoscrizione provinciale è compreso il comune ove sono ubicati gli immobili, oppure presso gli sportelli del predetto concessionario. Il contribuente, per effettuare il versamento, può avvalersi delle aziende di credito convenzionate con i concessionari, fermo restando, in tal caso, che la prova del pagamento e la determinazione del

giorno in cui esso è stato eseguito sono date dal timbro per quietanza apposto dal concessionario ovvero dal bollo dell'ufficio postale.

Il contribuente deve conservare la "ricevuta di versamento" debitamente quietanzata.

Il modulo è di formato unico ed è utilizzabile indifferentemente sia presso gli uffici postali che presso gli sportelli dei concessionari e delle aziende di credito convenzionate.

Si avverte che non si fa luogo al versamento se l'imposta da versare è uguale od inferiore a lire quattromila.

Se l'importo da versare supera le quattromila lire, il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto.

Valga, in proposito, il seguente esempio: imposta dovuta per l'intero anno è pari a L. 10.000; in sede di acconto bisognerebbe versare L. 4.000 (90% di 5.000 = 4.500 che diventano 4.000 per effetto dell'arrotondamento); il versamento dell'acconto non deve essere effettuato; in sede di saldo bisognerà versare L. 10.000 (imposta dovuta per l'intero anno meno l'acconto che è pari a zero).

Il modulo va compilato in ogni sua parte, sia sulla "ricevuta di versamento" che sul "certificato di accreditamento" (si ricorda che nella presente circolare viene riprodotta solo la parte del modulo dedicata al "certificato di accreditamento"), attenendosi alle "modalità di compilazione" riportate sul retro del modulo.

In particolare si richiama l'attenzione sui seguenti punti:

1) il "comune di ubicazione degli immobili" non può che essere uno soltanto;

2) gli importi da indicare come riferiti a: "terreni agricoli" "aree fabbricabili" "abitazione principale" "altri fabbricati" rappresentano una suddivisione dell'importo complessivamente versato. Pertanto la somma degli importi riferiti a queste quattro categorie di immobili deve corrispondere all'importo che il contribuente ha complessivamente versato; è possibile un piccolo scostamento (intorno alle 500 lire) dovuto al fatto che i singoli importi sono indicati senza arrotondamenti mentre l'importo complessivamente versato è arrotondato alle mille lire;

3) i predetti importi devono essere indicati anche nel caso in cui il versamento eseguito si riferisca ad una soltanto delle quattro categorie di immobili sovraenunciate. Così, ad esempio, se sono versate 430.000 lire e siffatto importo riguarda solo l'abitazione principale, lo stesso importo, non arrotondato, deve ugualmente essere indicato nelle caselline corrispondenti alla voce "abitazione principale"; ovviamente, in tal caso, le caselline relative alle altre tre categorie di immobili devono essere lasciate in bianco;

4) il "numero dei fabbricati" deve riferirsi alle unità immobiliari per le quali viene effettuato il versamento, ivi compresa l'abitazione principale, che sono iscritte o devono essere iscritte nel catasto edilizio urbano con attribuzione di una autonoma rendita catastale. Pertanto concorre alla formazione di tale numero anche la cantina o il garage cui sia stata attribuita o, in caso di non ancora avvenuta iscrizione in catasto, sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;

5) l'importo riferito all'abitazione principale, da indicare nelle apposite caselline, è quello effettivamente versato per tale abitazione e, quindi, al netto della detrazione così come è stata calcolata dal contribuente;

6) l'importo da indicare come "detrazione per l'abitazione principale" nelle apposite caselline è quello che il contribuente si è calcolato per quantificare l'imposta da lui versata per l'abitazione principale. L'ammontare della detrazione non va indicato se non è versato alcun importo per l'abitazione principale (ad esempio nel caso in cui l'ammontare della detrazione è uguale od eccede l'imposta lorda gravante sull'abitazione medesima);

7) se il versamento è effettuato in unica soluzione, vanno barrate entrambe le caselle, quella per l'acconto e quella per il saldo.

Si ricorda che in caso di maggiori versamenti effettuati per annualità precedenti non è consentito procedere autonomamente alla compensazione con le somme da versare per l'anno 1997; l'ICI o la maggiore ICI indebitamente versata potrà essere recuperata mediante apposita domanda di rimborso.

La pubblicazione della presente circolare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana tiene luogo anche della distribuzione agli organi in indirizzo e della diffusione ai soggetti interessati.

APPENDICI ALLE ISTRUZIONI DEL MINISTERO DELLE FINANZE PER IL VERSAMENTO DELL'ICI DOVUTA PER L'ANNO 1997.

Appendice/1

Circolare del Ministero delle finanze n. 35 del 26 novembre 1993, concernente gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello Stato.

In relazione a quesiti posti da varie Intendenze di finanza, la scrivente (nel ribadire che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello Stato non possono farsi rientrare nell'ambito di applicazione della norma di esenzione dall'ICI recata dalla lettera a), comma 1 dell'art. 7 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 e che

soggetto passivo, agli effetti di tale imposta, e' lo Stato anche nel caso in cui gli alloggi ad esso appartenenti siano affidati in gestione agli istituti autonomi per le case popolari) esprime l'avviso che, qualora siffatti alloggi siano concessi in locazione con patto di futura vendita e riscatto, soggetto passivo dell'imposta comunale sugli immobili e' non più lo Stato proprietario bensì l'assegnatario.

Indubbiamente ci si trova, nella fattispecie, in presenza di un procedimento negoziale molto articolato caratterizzato, nelle sue fasi essenziali, dall'assegnazione dell'alloggio in locazione con pattuizione di futura vendita, dal pagamento rateale del canone in conto prezzo da parte dell'inquilino promissario e, infine, dal perfezionamento dell'operazione con la stipulazione dell'atto che sancisce il trasferimento della proprietà dal locatore promittente all'assegnatario.

Pur non potendo, civilisticamente, essere qualificato diritto di proprietà quello radicato in capo all'assegnatario nel corso del periodo antecedente al pagamento dell'ultima rata di prezzo, tuttavia, sotto il profilo tributario, siffatto diritto può essere assimilato al diritto reale di abitazione; pertanto, degradando il diritto dello Stato a quello di nuda proprietà, soggetto obbligato al pagamento dell'ICI, quale titolare del predetto diritto reale di abitazione, e' soltanto l'assegnatario fin dal momento della concessione in locazione con patto di futura vendita e riscatto ovvero fin dalla data di entrata in vigore dell'ICI, se successiva al detto momento.

D'altro canto il complesso delle disposizioni fiscali vigenti, particolarmente in materia di imposte sui redditi, di IVA e di INVIM, denota l'esistenza nel sistema del diritto tributario di un principio di carattere generale, giustificato dalle peculiari esigenze e finalità del sistema stesso, in forza del quale le locazioni con patto di futura vendita e riscatto e le vendite con riserva della proprietà vanno considerate, ai fini impositivi, come atti immediatamente traslativi del dominio.

Ovviamente non sono interessati alla problematica in discorso gli alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione semplice, essendo in tal caso il locatario completamente estraneo al rapporto ICI, ne' quelli assegnati in proprietà con pagamento rateale del prezzo e con garanzia ipotecaria, verificandosi in tal caso immediatamente il trasferimento della proprietà piena.

Quanto sopra esposto e' utile per risolvere anche l'ulteriore, particolare fattispecie prospettata, concernente le abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti costruite ai sensi della legge n. 1676 del 30 dicembre 1960 ed assegnati a riscatto; anche in tal caso soggetto passivo ICI e' l'assegnatario.

Appendice/2

Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993, concernente l'esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984.

Nell'elenco allegato alla presente circolare, 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 (ICI) ai sensi dell'art. 7, lettera h), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

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

Se, invece, e' 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 regionali competenti ovvero ai locali uffici SCAU (Servizio Contributi Agricoli Unificati).

Per i comuni compresi nei territori delle province 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'allegato elenco.

Attenzione.

Si sottolinea che all'elenco non sono interessati i terreni che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile, come definita dalla lettera b) dell'art. 2 del decreto legislativo n. 504/1992, atteso che 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 e' data, come disposto nel secondo periodo della predetta lettera b), 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 agrosilvopastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali; tali terreni, non potendo essere considerati aree fabbricabili per definizione legislativa, conservano comunque, sussistendo le cennate 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, parimenti, 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 di terreno (cosiddetti "orticelli") coltivati occasionalmente senza strutture organizzative.

I descritti terreni, del primo e secondo gruppo, non avendo il carattere di area fabbricabile né quello di terreno agricolo secondo la definizione datane dalla lettera c) dell'art. 2 del decreto legislativo n. 504/1992 restano oggettivamente al di fuori del campo di applicazione dell'ICI per cui non si pone il problema della esenzione.

Appendice/3

Circolare del Ministero delle finanze n. 172 del 14 giugno 1995 concernente il diritto di superficie

Si fa riferimento ad alcune decisioni con le quali talune commissioni tributarie di primo grado hanno ritenuto che la soggettività passiva ICI per i fabbricati realizzati dalle cooperative edilizie su suoli loro concessi in superficie dal comune resti radicata in testa al comune stesso con conseguente esclusione dal campo di applicazione dell'imposta dei predetti fabbricati laddove, come generalmente accade, il suolo concesso in superficie insista sul territorio del comune concedente.

Al riguardo la scrivente ribadisce la propria posizione assunta con la circolare n. 4 del 9 giugno 1993, che qui di seguito si trascrive.

"Sono pervenuti vari quesiti intesi a conoscere quale sia il trattamento ai fini ICI nel caso di costituzione del diritto di superficie e nel caso di concessione di aree comunali per la costruzione di case di tipo economico e popolare.

Al riguardo occorre premettere che 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.

Ciò stante, si ipotizzi che il soggetto A, proprietario del suolo, abbia concesso al soggetto B il diritto di superficie sul proprio suolo.

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; il soggetto passivo ICI, ovvero sia colui che è obbligato alla presentazione della dichiarazione ed al versamento dell'imposta, è, per detto periodo, il soggetto A, proprietario del suolo, il quale può rivalersi sul soggetto B dell'imposta pagata.

Nel periodo successivo, che inizia a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, la base imponibile ICI è costituita dal valore del fabbricato; il soggetto passivo ICI, a decorrere da tale data, è il soggetto B quale proprietario del fabbricato. A decorrere dalla data stessa il soggetto A, 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 adibito all'esercizio di attività agricole e, quindi, al di fuori del campo di applicazione dell'ICI.

Gli stessi criteri sovraenunciati 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, stante che nella fattispecie viene a configurarsi la costituzione di un diritto di superficie il quale normalmente ha una 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, la quale è proprietaria del fabbricato stesso.

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 e' proprietario quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio)".

Oltre alle argomentazioni svolte in tale circolare, si puntualizza quanto segue, a fondamento dell'assunto secondo il quale soggetto obbligato al pagamento dell'ICI sul valore del fabbricato, realizzato su terreno altrui a seguito di concessione del diritto di superficie, e' la società cooperativa, in quanto proprietaria del fabbricato stesso, ovvero il socio assegnatario, in quanto titolare di un diritto reale di abitazione.

La soggettività passiva ICI e' esaustivamente stabilita nel primo comma dell'art. 3 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. In tale comma e' affermato il principio generale secondo il quale soggetto passivo ICI e' il proprietario dell'immobile oggetto della tassazione. Solo eccezionalmente, qualora sia costituito sull'immobile il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, la soggettività passiva si trasferisce sul titolare di siffatto diritto reale.

Il secondo comma dell'art. 3 non fa che ribadire il predetto principio, per cui in presenza di diritti reali diversi dall'usufrutto, uso od abitazione (quali il diritto di superficie e di enfiteusi) soggetto passivo ICI rimane pur sempre il proprietario. La ragione d'essere della norma sta nel fatto che, in tali casi, il legislatore ha voluto riconoscere al proprietario il potere di rivalersi dell'ICI su lui gravante.

Ai sensi del comma 1, lettera a), dell'art. 2 e del comma 6 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504/1992, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione (ovvero, se antecedente, a decorrere dalla data di utilizzo) l'oggetto della tassazione ICI e' rappresentato dal fabbricato; eppertanto, obbligato al pagamento dell'ICI per il fabbricato stesso e' il suo proprietario ovvero il soggetto che su di esso abbia il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione. Ora, non può esserci alcun dubbio che la cooperativa edilizia sia proprietaria del fabbricato realizzato sul suolo concesso in superficie dal comune (il diritto di superficie, ai sensi del codice civile, comporta che la proprietà della costruzione rimane distinta e separata dalla proprietà del suolo sottostante alla costruzione medesima).

Il secondo comma dell'art. 3, nei riflessi del diritto di superficie, e' destinato ad operare, quindi, limitatamente al periodo in cui l'oggetto della tassazione ICI e' rappresentato dal suolo, per cui obbligato al pagamento dell'imposta su di esso e' il suo proprietario. E' destinato ad operare, cioè, dalla data di costituzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione (si ricorda che, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 precisato, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, a decorrere dalla data di inizio dei lavori di costruzione e fino alla loro ultimazione l'oggetto ICI e' rappresentato soltanto dal suolo).

Ne' può avere alcun pregio l'osservazione della commissione tributaria secondo la quale il tenore letterale del secondo comma dell'art. 3 condurrebbe a radicare la soggettività passiva ICI sul concedente il diritto di superficie, anche relativamente alla costruzione realizzata. Infatti, detto secondo comma si riferisce testualmente all'immobile concesso in superficie. E l'immobile concesso in superficie non e' certamente la costruzione che sarà realizzata (fra l'altro, nessuno può concedere diritti su cose non ancora esistenti e non sue); l'immobile concesso in superficie non può che essere solo ed esclusivamente il suolo, come, del resto, esplicitamente detto nelle leggi sull'edilizia residenziale pubblica, laddove si parla di concessione del diritto di superficie sulle "aree" di proprietà comunale.

Nel secondo comma, più volte citato e' stata usata la parola "immobile" e non quella specifica di "suolo" in quanto le fattispecie regolamentate dal comma comprendono anche la locazione finanziaria, la quale può riguardare pure i fabbricati.

Parimenti non può avere alcun pregio l'osservazione della commissione, secondo la quale (accedendo, alla scadenza del diritto di superficie, la proprietà della costruzione alla proprietà del suolo) non può essere soggetto passivo ICI il titolare di un diritto di proprietà "a termine".

Anche il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione ha durata limitata e non può certamente esserci alcun dubbio che, in costanza di siffatto diritto reale, soggetto passivo ICI e' l'usufruttuario.

Appendice/4

Art. 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 concernente le esenzioni dall'ICI

1. Sono esenti dall'imposta:

a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 4, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9; c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;

d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810; f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;

h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984;

i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 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'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

2. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

Appendice/5

Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo

Agli effetti dell'ICI, si intende:

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

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 agrosilvopastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali;

per terreno agricolo il terreno, diverso dall'area fabbricabile, utilizzato per l'esercizio delle attività agricole (vedasi, in proposito, anche la circolare n. 9 del 14 giugno 1993, riportata in "Appendice/2").

Appendice/6

Modalità di tassazione in caso di utilizzazione edificatoria delle aree

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 sussistenza 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'art. 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.

Appendice/7

Risoluzione del Ministero delle finanze n. 53/E del 9 aprile 1996, concernente un fabbricato a valore contabile sito sul territorio di due comuni.

Come precisato da codesto comune e dalla società AGIP Petroli con la nota n. 113/T del 2 aprile 1996, nella fattispecie si tratta di una raffineria interamente di proprietà della predetta società, la cui superficie si estende per circa il 30 per cento sul territorio di codesto comune e per circa il 70 per cento sul territorio del comune di Sannazzaro de' Burgondi.

La raffineria in questione, stando ai criteri catastali fatti propri dalla legge sull'ICI (vedasi art. 2, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504), e' un fabbricato e precisamente, come rappresentato dalla AGIP Petroli nella predetta nota 113/T, un fabbricato interamente appartenente ad impresa (la S.p.a. AGIP Petroli), sfornito di rendita catastale e classificabile nel gruppo catastale D, per cui, sempre come riferito con la succitata nota n. 113/T, ad esso e' stato finora attribuito, agli effetti della tassazione ICI, un valore contabile ai sensi del comma 3 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504/1992.

In tale situazione, stante la inscindibilità dei costi di acquisizione ed incrementativi che vanno a confluire nel valore contabilmente determinato, la raffineria in discorso non può che essere considerata come unico fabbricato. Pertanto, ai sensi del primo periodo del comma 1 dell'art. 4 del decreto legislativo n. 504/1992, l'ICI su di essa raffineria gravante va corrisposta integralmente al comune di Sannazzaro de' Burgondi, sul cui territorio insiste la prevalenza della superficie della raffineria medesima.

Va da se' che qualora, eventualmente, fossero attribuite nel futuro alla raffineria due separate rendite catastali, l'una per la parte insistente sul territorio di codesto comune e l'altra per la parte sita sul territorio del comune di Sannazzaro de' Burgondi, si sarebbe in presenza di due distinti fabbricati, con la conseguenza che, a decorrere dall'anno successivo a quello nel corso del quale e' intervenuta l'attribuzione delle rendite, si dovrebbe assumere per ognuno di essi fabbricati un autonomo valore catastale sul quale calcolare l'imposta da versare al comune sul cui territorio si troverebbe così ad insistere interamente la superficie del singolo fabbricato.

Qualora, invece, fosse attribuita alla raffineria un'unica rendita catastale si continuerebbe ad essere in presenza di un solo fabbricato per cui la situazione, sotto il profilo della individuazione del comune cui spetta il potere impositivo, rimarrebbe uguale a quella attuale.

Appendice/8

Circolare del Ministero delle finanze n. 96/E del 4 aprile 1997, concernente aliquota ridotta per le abitazioni principali dei residenti e per gli alloggi locati con contratto registrato.

La scrivente ritiene che le disposizioni recate dall'art. 4, comma 1, del decreto-legge 8 agosto 1996, n. 437 (legge di conversione n. 556 del 24 ottobre 1996), fatte confluire nel comma 4 dell'art. 6 del decreto legislativo n. 504/1992 dal comma 53 dell'art. 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, vadano interpretate nel senso che il comune ha il potere di stabilire un'aliquota ridotta, rispetto a quella ordinaria, comunque non inferiore al 4 per mille:

a) soltanto per le abitazioni principali, intese nei sensi voluti dall'art. 8 del decreto legislativo n. 504/1992, possedute da persone fisiche aventi residenza anagrafica nel comune che ha deliberato la riduzione, oppure utilizzate da soci assegnatari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, anch'essi purché residenti nel comune;

b) soltanto per gli alloggi locati con contratto registrato a soggetti che li utilizzano come dimora abituale;

c) congiuntamente per le unità immobiliari di cui alle precedenti lettere a) e b).

Il comune, inoltre, ha il potere di stabilire due aliquote ridotte di diversa misura, sempre non inferiori al 4 per mille, l'una per le unità immobiliari di cui alla lettera a), l'altra per quelle di cui alla lettera b). (omissis)

Risoluzione Ministero delle finanze 7 ottobre 1997, n. 201/E

ICI - Esenzione ex art. 7, comma 1, lettere a) e i) del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504 - Fabbricati di proprietà della Provincia forniti al Provveditorato agli studi. Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.

In merito a quanto richiesto con la nota indicata a margine, la Scrivente esprime l'avviso che i fabbricati di proprietà di codesta Provincia forniti, in base alle disposizioni di legge vigenti, al Provveditorato agli studi e da questo adibiti ad uso ufficio e coordinamento dell'attività didattica delle scuole, non possano godere della esenzione dall'ICI recata dalla lettera a) del primo comma dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 504, del 30 dicembre 1992. Ciò, in quanto, come chiarito anche nella circolare di questo Ministero n. 14 del 5 luglio 1993 (su Gazzetta Ufficiale n. 158 dell'8 luglio 1993), manca, nella fattispecie, la necessaria connessione tra ente proprietario e destinazione dell'immobile a compito istituzionale dell'ente medesimo; infatti il proprietario del fabbricato è la Provincia mentre il relativo uso assolve a funzioni dello Stato (Provveditorato agli studi).

Ne' si ritiene che, nel caso di specie, possa trovare applicazione la norma, esonerativa di cui alla lettera i) del precitato articolo 7, atteso che la destinazione del fabbricato ad uso ufficio non concretizza l'esercizio esclusivo in esso di una di quelle attività tassativamente indicate nella predetta lettera i).

Risoluzione Ministero delle finanze 17 ottobre 1997, n. 209/E

ICI - Aree fabbricabili - Strumenti urbanistici generali o attuativi.

In riferimento al quesito posto dal Comune di Salussola si fa presente che, agli effetti dell'ICI, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Da quanto sopra consegue che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale.

D'altro canto, va rilevato che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorché cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato. Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non sarà però priva di effetto; essa influenzerà la quantificazione della base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio. È abbastanza evidente che, normalmente, sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.

Per completezza di trattazione si svolgono le seguenti, ulteriori osservazioni: - non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità;

- durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992.

Risoluzione Ministero delle finanze 27 novembre 1997, n. 226/E, prot. 2/689/E

ICI - Variazioni rendite catastali - Efficacia.

Con la nota sopradistinta codesto comune ha rappresentato la seguente situazione:

Un fabbricato (e, precisamente, una abitazione) per il quale risultava annotata negli atti catastali al primo gennaio 1993 la rendita di L.1.650.000.

Per il fabbricato medesimo, a seguito di ricorso prodotto dal contribuente, veniva effettuata una variazione d'ufficio da parte del competente U.T.E., con conseguente riduzione della rendita a L. 1.182.500.

Tale, minore rendita veniva annotata negli atti catastali il 29 novembre 1996.

Ha chiesto quindi, codesto comune, di conoscere se spetta al contribuente il rimborso della maggiore imposta pagata, per gli anni dal 1993 al 1996, sulla base della più elevata rendita, successivamente modificata.

Al riguardo occorre premettere che la fattispecie prospettata non rientra nel campo di applicazione delle particolari disposizioni recate dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 11 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992. Siffatte disposizioni riguardano, infatti, esclusivamente i fabbricati che non hanno la rendita catastale

oppure che hanno una rendita la quale e' - diventata non più idonea a misurare la redditività- media ordinaria ritraibile dal fabbricato stesso in quanto sono intervenute, oggettivamente, modifiche permanenti di carattere strutturale o funzionale (vedasi comma 4 dell'articolo 5 del predetto decreto legislativo).

Pertanto, si rende applicabile la regola, di carattere generale, contenuta nel primo periodo del comma 2 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992, in forza della quale, dovendosi assumere, per ciascun anno di imposizione, le rendite quali risultanti in catasto al primo gennaio dell'anno di imposizione medesimo, le modifiche di rendita hanno effetto soltanto a decorrere dall'anno di tassazione successivo a quello nel corso del quale le modifiche medesime risultano essere state annotate negli atti catastali (cosiddetta "messa in atti").

Conseguentemente, nel caso di specie, non spetta al contribuente il rimborso della maggiore ICI pagata per gli anni antecedenti al 1997.

Circolare Ministero delle finanze 22 dicembre 1997, n. 322/E

Decreto legislativo di attuazione delle deleghe previste dall'art. 3, commi da 143 a 149 e 151 della legge 23/12/96, n. 662, recante, tra l'altro, il riordino della disciplina dei tributi locali - articoli 52 e 59, nonché 56, 62 e 63.

In relazione a quesiti pervenuti si fa presente che la potestà regolamentare generale e quella in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI), conferita ai comuni ed alle province, rispettivamente dagli artt. 52 e 59 del decreto legislativo in oggetto, in corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, può essere esercitata soltanto a decorrere dal primo gennaio 1998. Ciò in quanto ai sensi del primo comma dell'articolo 66 dello stesso decreto legislativo, le disposizioni da esso recate, ivi comprese quelle che attribuiscono il potere in questione, entrano in vigore il primo gennaio 1998.

Conseguentemente eventuali deliberazioni dei comuni o delle province, di approvazione di disposizioni regolamentari ai sensi dei predetti articoli 52 e 59, che risultassero adottate entro il 31 dicembre 1997 sarebbero illegittime per mancanza del relativo potere.

I predetti regolamenti giusta quanto disposto dal secondo comma del più volte citato articolo 52 richiamato anche dal successivo articolo 59, possono esplicare la loro efficacia soltanto a partire dall'anno successivo a quello nel corso del quale vengono adottati.

Pertanto l'anno di inizio della operatività delle disposizioni regolamentari deliberate non può, comunque, essere antecedente al 1999.

Ciò stante, considerata anche l'assoluta novità e l'estrema delicatezza della introduzione di norme regolamentari a livello locale nelle materie in discorso, e' auspicabile che i comuni e le province esercitino (ovviamente, se lo ritengono opportuno) siffatta facoltà svolgendo i necessari approfondimenti e ponderazioni in tempi adeguati.

Le osservazioni sovra svolte valgono anche per il potere regolamentare in materia di imposta provinciale di trascrizione, di canone per l'installazione di mezzi pubblicitari, di canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche conferito, rispettivamente, con gli articoli 56, 62 e 63 del precitato decreto legislativo, richiamanti anch'essi il predetto articolo 52 armonicamente con la soppressione, a decorrere dall'anno 1999, dell'imposta erariale di trascrizione, iscrizione e annotazione dei veicoli al PRA della relativa addizionale provinciale e della Tosap.

Risoluzione Ministero delle finanze 12 gennaio 1996, n. 12/E, prot. 2/42

ICI - Differimento dei termini per deliberare l'aliquota - Conseguenze sul termine per deliberare la maggiore detrazione per le abitazioni principali.

In relazione al quesito posto con la nota sopradistinta, la Scrivente non ritiene condivisibile il parere di codesto Dicastero circa la non estensibilità al potere di deliberare la maggior e detrazione ICI per le abitazioni principali degli eventuali differimenti dei termini legislativamente concessi per deliberare l'aliquota ICI.

Ed invero l'articolo 15, comma 6, della legge 24/12/93, n. 537, che ha attribuito siffatto potere, recita testualmente "le deliberazioni del consiglio, da adottare entro il termine previsto dal comma 1 dell'articolo 6".

Si tratta, cioè, di una norma di rinvio al termine stabilito dal comma 1 dell'articolo 6 del decreto legislativo 30/12/92, n. 504, in materia di delibera dell'aliquota ICI. Per cui se la legge (come, ultimamente, il comma 2

dell'articolo 9 del decreto legge, n. 444, convertito con modificazioni nella legge 20/12/95, n. 539) concede, per un determinato anno, un generico differimento opera, per quel medesimo anno, anche ai fini dell'adozione della delibera consiliare di aumento della precitata detrazione per le abitazioni principali.

Ciò, a meno che la norma che reca il differimento non sia finalizzata espressamente a riaprire i termini limitatamente alla revisione dell'aliquota ICI.

Del resto la suesposta interpretazione risponde anche all'esigenza di consentire al Comune, attraverso la unicità del termine sia ordinario che differito, l'armonizzazione ed il coordinamento degli interventi, essendo evidente che le due manovre, l'una sull'aliquota e l'altra sulla maggiore detrazione, sono indipendenti sotto il profilo sia finanziario che economico-sociale.

Risoluzione Ministero delle finanze 9 aprile 1996, n. 53/E, prot. 2/1546

ICI - Fabbricato sito sul territorio di più comuni.

Come precisato da codesto Comune e dalla società con la nota n. 113T del 2/04/96, nella fattispecie si tratta di una raffineria interamente di proprietà della predetta società la cui superficie si estende per circa il 30 per cento sul territorio di codesto comune e per circa il 70 per cento sul territorio del comune di

La raffineria in questione, stando ai criteri catastali fatti propri dalla legge sull'ICI (vedasi articolo 2, lettera a, del decreto legislativo 30/12/92, n. 504), è un fabbricato e precisamente, come rappresentato dalla nella predetta nota n. 113T, un fabbricato interamente appartenente ad impresa (la Spa), sfornito di rendita catastale e classificabile nel gruppo catastale D, per cui, sempre come riferito con la succitata nota n. 113T, ad esso è stato finora attribuito, agli effetti della tassazione ICI, un valore contabile ai sensi del comma 3 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504/1992.

In tale situazione, stante la inscindibilità dei costi di acquisizione ed incrementativi che vanno a confluire nel valore contabilmente determinato, la raffineria in discorso non può che essere considerata come unico fabbricato. Pertanto, ai sensi del primo periodo del comma 1 dell'art. 4 del decreto legislativo n. 504/1992, l'ICI su di essa raffineria gravante va corrisposta integralmente al Comune, sul cui territorio insiste la prevalenza della superficie della raffineria medesima.

Va da sé che qualora, eventualmente, fossero attribuite nel futuro alla raffineria due separate rendite catastali, l'una per la parte insistente sul territorio di codesto comune e l'altra per la parte sita sul territorio del comune di, si sarebbe in presenza di due distinti fabbricati, con la conseguenza che, a decorrere dall'anno successivo a quello nel corso del quale è intervenuta l'attribuzione delle rendite, si dovrebbe assumere per ognuno di essi fabbricati un autonomo valore catastale sul quale calcolare l'imposta da versare al comune sul cui territorio si troverebbe così ad insistere interamente la superficie del singolo fabbricato.

Qualora, invece fosse attribuita alla raffineria un'unica rendita catastale si continuerebbe ad essere in presenza di un solo fabbricato per cui la situazione, sotto il profilo della individuazione del comune cui spetta il potere impositivo, rimarrebbe uguale a quella attuale.

Ovviamente, quanto sopra detto vale sulla base delle informazioni fornite dalla, particolarmente in ordine alla circostanza che la raffineria in questione è sfornita di rendita catastale. Resta fermo il potere del Comune di verificare l'esattezza delle predette informazioni.

Circolare Ministero delle finanze 25/5/1996, n. 138/E, prot. 2/1224

ICI - Istruzione per il versamento dell'imposta dovuta per il 1996.

A) CHI DEVE ESEGUIRE IL VERSAMENTO (SOGGETTO PASSIVO)

Obbligato ad effettuare il versamento dell'imposta è il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli siti nel territorio dello Stato i quali non siano, ovviamente, esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta oppure, ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, esenti dall'imposta medesima.

Soltanto qualora sull'immobile soggetto a tassazione risulti costituito un diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, sia per effetto di atto tra vivi che a seguito di successione, obbligato al versamento è unicamente il titolare

di detto diritto reale di godimento, restando quindi il cosiddetto nudo proprietario completamente estraneo al prelievo fiscale.

Si sottolinea che il diritto di uso od abitazione, che determina l'insorgere dell'obbligazione tributaria, è un diritto reale di godimento ed è quindi ben diverso dal diritto di servirsi dell'immobile sulla base di un contratto di locazione od affitto ovvero di comodato; il locatario, l'affittuario, il comodatario non hanno alcun obbligo agli effetti dell'ICI.

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 (vedasi, in proposito, anche la circolare n.35 del 26 novembre 1993, riportata in "Appendice/1").

In caso di contitolarità dei predetti diritti sul medesimo immobile (ad esempio: comproprietà; cusufrutto; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare è obbligato ad effettuare distintamente il versamento dell'imposta limitatamente alla parte corrispondente alla propria quota di titolarità.

Attenzione (esclusioni, esenzioni e casi particolari) a) Per alcune cause di esclusione dall'applicazione dell'imposta: vedasi la circolare n.

9 del 14 giugno 1993, riportata in "Appendice/2", relativamente ai terreni, diversi da quelli edificabili, inutilizzati od adibiti ad attività non agricole; la circolare n. 172/E del 14 giugno 1995, riportata in "Appendice/3", relativamente al suolo sottostante al fabbricato realizzato a seguito di costituzione di diritto di superficie.

b) Per le cause di esenzione dall'imposta vedasi: l'art. 7 del decreto legislativo istitutivo dell'ICI 30 dicembre 1992, n. 504, riportato in "Appendice/4", nonché, relativamente ai terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, l'elenco allegato alla predetta circolare n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993, successivamente integrato con l'inserimento anche del comune di Santa Maria la Carità parzialmente delimitato - e del comune di Aglientu.

c) Per la definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo, vedasi "Appendice/5".

d) Per le modalità di tassazione in caso di utilizzazione edificatoria delle aree, vedasi "Appendice/6".

e) Per le modalità di tassazione in caso di costituzione del diritto di superficie, vedasi "Appendice/3".

B) COME SI DETERMINA L'IMPOSTA

L'imposta dovuta per l'anno 1996 è determinata applicando al valore del fabbricato, dell'area fabbricabile o del terreno agricolo (cosiddetta base imponibile) l'aliquota vigente per tale anno nel comune nell'ambito del cui territorio è sito l'immobile soggetto a tassazione.

Nel caso, invero di scarsa frequenza, in cui il medesimo immobile sia ubicato sul territorio di più comuni, si assume come se esso fosse sito interamente nel comune sul cui territorio ricade la prevalenza della sua superficie (per talune fattispecie, vedasi risoluzione n.53/E del 9 aprile 1996 riportata in "Appendice/7").

Per conoscere l'aliquota, la quale non può comunque essere inferiore al 4 per mille né superiore al 7 per mille, nonché per conoscere se il comune ha deliberato la maggiore detrazione per l'abitazione principale ed i corrispondenti requisiti richiesti (di cui sarà trattato in prosieguo) il contribuente dovrà interpellare il comune competente.

Avvertenza: Per le aliquote vedasi la successiva lettera F)

a) Il valore dei fabbricati 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, 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 ovvero 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.

In proposito si ricorda che agli effetti dell'ICI è prevista una particolare procedura per cui si provvederà successivamente alla riliquidazione dell'imposta sulla base della rendita effettiva attribuita dall'ufficio tecnico erariale con conseguente recupero della maggiore imposta dovuta o rimborso delle somme versate in eccedenza, unitamente agli interessi, senza irrogazione di sanzioni ma con applicazione di una maggiorazione (20 per cento) laddove la predetta rendita attribuita dall'ufficio tecnico erariale superi di oltre il 30 per cento quella utilizzata dal contribuente.

Le rendite da assumere per l'anno 1996 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.

Si avverte che ai fini ICI le predette moltiplicazioni vanno operate sulla rendita catastale e non sul reddito, per cui non hanno alcuna rilevanza né gli aumenti o riduzioni di rendita previsti agli effetti dell'applicazione dell'imposizione sul reddito né il reddito effettivo.

Così, ad esempio, se la rendita catastale di una abitazione è di 2.000.000, il valore sul quale applicare l'aliquota ICI per determinare l'imposta dovuta 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).

Attenzione (modifiche agli estimi).

In alcuni comuni (all'incirca 1.400) sono variate, generalmente in diminuzione, le tariffe d'estimo e, conseguentemente, le rendite (si ricorda che la rendita dei fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C, è data dalla tariffa d'estimo moltiplicata per la consistenza dell'immobile e, cioè, per il numero dei vani catastali in caso di abitazione o uffici; per i metri cubi, in caso di fabbricati appartenenti al gruppo B; per i metri quadrati, in caso di fabbricati appartenenti al gruppo C).

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, agli effetti dell'ICI dovuta per l'anno 1996, deve essere determinato sulla base della rendita variata.

Ovviamente, per i fabbricati ubicati in comuni diversi da quelli interessati alle 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 revisione generale disposta con il predetto 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 e gli uffici tecnici erariali e gli uffici tributari dei comuni.

Conclusivamente, le rendite vigenti per il 1996 sono uguali a quelle in vigore per l'anno 1995.

Fabbricati di interesse storico o artistico.

Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1 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.

Fabbricati appartenenti alle 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.

Per tali fabbricati il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di determinati coefficienti.

In ordine a siffatti fabbricati si forniscono le seguenti precisazioni: 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 successive modificazioni.

Ciò, essenzialmente, nella considerazione che la disposizione agevolativa, di cui si è fatto sopra cenno, presuppone che per la determinazione del valore debba farsi riferimento alla rendita; per i fabbricati delle imprese, classificabili nel gruppo D e senza rendita, la legge stabilisce invece un sistema di determinazione del valore che prescinde completamente dalla rendita catastale; i coefficienti di attualizzazione dei valori contabilizzati, agli effetti della quantificazione dell'ICI dovuta per l'anno 1996, sono stati aggiornati con il decreto del Ministro delle finanze

del 2 maggio 1996, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 109 dell'11 maggio 1996; per i fabbricati ai quali sia stata attribuita la rendita nel corso dell'anno 1995, od anni precedenti, il valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 1996 è dato dalla capitalizzazione della rendita (rendita catastale moltiplicata per 50); per i fabbricati ai quali sia attribuita la rendita nel corso dell'anno 1996, il valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 1996 continua ad essere quello ottenuto attraverso l'attualizzazione dei costi contabilizzati; i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 1995, influiscono sull'ammontare del valore soltanto a decorrere dall'ICI dovuta per l'anno 1996; i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 1996, non influiscono sull'ammontare del valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 1996; per l'applicazione dei coefficienti di attualizzazione bisogna assumere quello relativo all'anno nel corso del quale il costo di acquisizione od i costi incrementativi sono stati contabilizzati.

b) Il valore delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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.

c) Il valore dei terreni agricoli è costituito dal reddito dominicale moltiplicato per 75.

Il reddito dominicale da assumere per l'anno 1996 è quello derivante dall'applicazione delle tariffe d'estimo approvate con decreto ministeriale 7 febbraio 1984 e che hanno avuto effetto a decorrere dal primo gennaio 1988.

C) PERIODO DI POSSESSO

Una volta determinata l'imposta su base annua (applicando l'aliquota al valore intero dell'immobile soggetto a tassazione, ovvero sia all'intera rendita catastale o reddito dominicale capitalizzati con i summenzionati moltiplicatori, oppure al valore venale dell'area fabbricabile, oppure al valore contabile di taluni fabbricati di impresa) siffatto ammontare deve essere ragguagliato

- oltre che alla quota di titolarità, come già anticipato sub A)
- al periodo di possesso.

L'ICI (che è una imposta annuale) è dovuta, infatti, proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratta la titolarità dei diritti reali indicati alla precedente lettera A); il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto per almeno 15 giorni, mentre non è computato in capo al soggetto che ha posseduto per meno di 15 giorni.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile.

Conseguentemente, se le caratteristiche strutturali o d'uso cambiano nel corso del mese, bisogna assumere come protraentisi per l'intero mese quei caratteri distintivi agli effetti dell'ICI che si sono prolungati per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Ciò stante, l'imposta da versare per il corrente anno 1996 dovrà essere quantificata dal contribuente sulla base dell'evolversi della situazione di possesso e delle caratteristiche dell'immobile nel corso dello stesso anno 1996.

Valgono, in proposito, i seguenti esempi: un fabbricato acquistato il 10 marzo 1996 ed il cui possesso si protragga per la restante parte dell'anno stesso.

L'imposta, calcolata su base annua, deve essere versata dall'acquirente nella misura ragguagliata ai 10 mesi di suo possesso a titolo di proprietà; un fabbricato posseduto alla data del primo gennaio 1996 il quale sia venduto il successivo 20 agosto.

L'imposta, calcolata su base annua, deve essere versata dal venditore nella misura ragguagliata agli 8 mesi di suo possesso a titolo di proprietà; un fabbricato adibito ad abitazione principale del contribuente soltanto per i primi 5 mesi dell'anno 1996 (precisamente fino al 20 maggio) e destinato alla locazione per il restante periodo dell'anno medesimo.

La detrazione, di cui sarà trattato in prosieguo, dovrà essere ragguagliata ai 5 mesi durante i quali si è verificata la destinazione a dimora abituale; un edificio in corso di costruzione al primo gennaio 1996 ed ultimato alla fine di settembre dello stesso anno.

L'imposta annua calcolata sul valore venale in comune commercio dell'area interessata alla edificazione dovrà essere ragguagliata ai 9 mesi in cui l'immobile ha avuto siffatta caratteristica, mentre l'imposta annua calcolata sul valore dell'edificio dovrà essere ragguagliata a 3 mesi.

Da quanto sopra detto emerge, altresì, che non può esistere alcun collegamento fra l'imposta da versare per l'anno 1996 e la dichiarazione ICI da presentare nel 1996 per l'anno 1995.

La prima, infatti, è dovuta in base all'evolversi della situazione nel corso dell'anno 1996, mentre la seconda, nei casi in cui deve essere presentata, si riferisce all'evolversi della situazione nel corso dell'anno 1995.

D) VERSAMENTO IN DUE RATE

L'ICI va versata in due rate, delle quali la prima è in acconto e la seconda è a saldo.

La prima rata, da versare nel periodo dal 1 al 30 giugno 1996, è pari al 90 per cento dell'imposta relativa al primo semestre del 1996; la seconda, da versare dal 1 al 20 dicembre 1996, è a saldo dell'imposta relativa all'intero anno 1996.

Per la prima rata, quindi, il contribuente deve verificare la propria situazione imponibile in relazione alla prima metà dell'anno 1996, ragguagliare l'imposta, calcolata su base annua, alla quota ed ai mesi di possesso in tale primo semestre e versarne il 90 per cento a titolo di acconto dell'imposta dovuta per l'intero anno.

Per la seconda rata, il contribuente deve verificare la propria situazione imponibile in relazione all'intero anno 1996, ragguagliare l'imposta, calcolata su base annua, alla quota ed ai mesi di possesso nel corso dell'intero anno 1996 e versarla, previa deduzione di quanto eventualmente già corrisposto come acconto.

Si ipotizzi il caso, di maggior frequenza, in cui la situazione di possesso e la qualificazione dell'immobile non cambi nel corso dell'anno: ad esempio, un fabbricato censito in catasto in categoria A/2 e con una rendita pari a 2.000.000, di proprietà di un determinato contribuente per l'intero primo semestre del 1996, ubicato in un comune sul cui territorio vige per tale anno l'aliquota del 6 per mille.

La prima rata da versare sarà pari a lire 540.000 ($2.000.000 \times 100 = 200.000.000$; $200.000.000 \times$ aliquota 6 per mille = imposta su base annua di lire 1.200.000);

$1.200.000 : 12 =$ imposta di 100.000 lire al mese;

100.000×6 mesi di possesso = 600.000; 600.000 al 90% = 540.000).

Protraendosi la situazione di possesso, con le medesime caratteristiche impositive, anche nel corso del restante periodo dell'anno, la seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 660.000 (imposta su base annua di lire 1.200.000 : 12 = imposta di 100.000 al mese;

100.000×12 mesi di possesso = 1.200.000; $1.200.000 - 540.000$ già versate = 660.000).

Per il caso illustrato sub punto 1) della precedente lettera C), ipotizzando che si tratti di un ufficio censito in catasto nella categoria A/10 e con una rendita pari a 6.000.000, sito in un comune nel quale l'aliquota vigente è del 5 per mille, la prima rata da versare sarà pari a lire 450.000 ($6.000.000 \times 50 = 300.000.000$ di valore;

$300.000.000 \times$ aliquota 5 per mille = imposta su base annua di lire 1.500.000;

$1.500.000 : 12 =$ imposta di 125.000 lire al mese;

125.000×4 mesi di possesso nel corso del primo semestre = 500.000;

500.000 al 90% = 450.000).

La seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 800.000 (imposta su base annua di lire 1.500.000 : 12 = imposta di 125.000 lire al mese;

125.000×10 mesi di possesso nel corso dell'anno 1996 = 1.250.000;

$1.250.000 - 450.000$ già versata = 800.000).

Per il caso illustrato sub punto 2) della precedente lettera C), ipotizzando che si tratti di un negozio censito nella categoria C/1 e con una rendita pari a 10.000.000, ubicato in un comune con l'aliquota del 4 per mille, la prima rata da versare sarà pari a lire 612.000 ($10.000.000 \times 34 = 340.000.000$ di valore;

$340.000.000 \times$ aliquota 4 per mille = imposta su base annua di lire 1.360.000;

$1.360.000 : 12 =$ imposta di 113.333 lire al mese;

113.333×6 mesi di possesso nel corso del primo semestre = 679.998;

679.998 al 90% = 611.998).

La seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 295.000 (imposta su base annua di lire 1.360.000 : 12 = imposta di 113.333 lire al mese;

113.333×8 mesi di possesso nel corso dell'anno 1996 = 906.664;

$906.664 - 612.000$ già versate = 294.664).

Per il caso illustrato sub punto 3) della precedente lettera C), ipotizzando che la rendita sia pari a 1.800.000, che l'abitazione sia ubicata in un comune con l'aliquota del 6 per mille e che tale comune non si sia avvalso della facoltà di aumentare la detrazione per l'abitazione principale, la prima rata da versare sarà pari a lire 418.000 ($1.800.000 \times 100 = 180.000.000$ di valore;

$180.000.000 \times$ aliquota 6 per mille = imposta su base annua di lire 1.080.000;

$1.080.000 : 12 =$ imposta di 90.000 lire al mese;

90.000×6 mesi di possesso nel corso del primo semestre = 540.000;

$540.000 - 75.000$ che rappresentano la parte di detrazione spettante per 5 mesi = 465.000;

465.000 al 90% = 418.500).

La seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 587.000 (imposta su base annua di lire 1.080.000 : 12 = imposta di 90.000 lire al mese;

90.000×12 mesi di possesso = 1.080.000;

$1.080.000 - 75.000$ di detrazione spettante = 1.005.000;

$1.005.000 - 418.000$ già versate = 587.000).

Per il caso illustrato sub punto 4) della precedente lettera C), ipotizzando che il valore dell'area edificabile, sita nel territorio di un comune con aliquota del 5 per mille, sia pari a un miliardo, la prima rata da versare sarà pari a lire 2.250.000 (un miliardo x aliquota 5 per mille = imposta su base annua di lire 5.000.000; $5.000.000 : 12 =$ imposta di 416.666 al mese; 416.666×6 mesi di possesso dell'immobile come area fabbricabile = 2.500.000; $2.500.000$ al 90% = 2.250.000).

La seconda rata da versare a saldo, ipotizzando che il valore dell'edificio, calcolato attraverso la capitalizzazione delle rendite catastali delle singole unità immobiliari che lo compongono, sia di 20 miliardi, sarà pari a lire 26.500.000 (416.666×9 mesi di possesso dell'immobile come area fabbricabile = 3.750.000 lire di imposta relativa all'area; 20 miliardi per aliquota 5 per mille = 100 milioni di imposta su base annua per l'edificio, ovverosia 8.333.333 al mese; $8.333.333 \times 3$ mesi di possesso dell'immobile come edificio = 25.000.000

Per cui $3.750.000 + 25.000.000 = 28.750.000$; $28.750.000 - 2.250.000$ già versate = 26.500.000).

Attenzione (versamento in unica soluzione) Il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno '96 può essere effettuato, anziché in due rate, in unica soluzione nel mese di giugno 1996.

Le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato possono avvalersi dell'ulteriore facoltà di effettuare il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno 1996 in unica soluzione nel periodo dal 1 al 20 dicembre 1996.

E) ABITAZIONE PRINCIPALE

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 per l'unità medesima pari a lire 180.000 annue da rapportare ai mesi durante i quali sussiste siffatta destinazione.

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, né per l'unità immobiliare concessa dal proprietario in uso gratuito ad un proprio familiare.

La detrazione - oltre che rapportata come sopra detto, ai mesi di destinazione - 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.

A migliore illustrazione di quanto sopra detto valgono i seguenti esempi, ipotizzando che l'imposta su base annua dovuta per l'abitazione principale, al lordo della detrazione, sia pari a lire 1.800.000.

Esempio n.1

Abitazione di proprietà di un solo soggetto che vi dimora abitualmente per l'intero anno 1996.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno sarà pari a lire 1.620.000.

Per la prima rata d'acconto dovranno essere versate lire 729.000 (90% di 810.000); per la seconda rata, a saldo, dovranno essere versate lire 891.000 ($1.620.000 - 729.000$). Esempio n. 2

Abitazione di proprietà di due coniugi (il marito è proprietario per l'80%; la moglie, per il 20%) entrambi dimoranti per l'intero anno 1996.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno da parte del marito sarà pari a lire 1.350.000 (80% di 1.800.000 = 1.440.000; $1.440.000 - 90.000 = 1.350.000$) mentre quella da versare da parte della moglie sarà pari a lire 270.000 (20% di 1.800.000 = 360.000; $360.000 - 90.000 = 270.000$).

Per la prima rata di acconto il marito verserà lire 607.000 ($1.350.000 : 2 = 675.000$; 675.000 al 90% = 607.500) mentre la moglie, distintamente, verserà lire 121.000 ($270.000 : 2 = 135.000$; 135.000 al 90% = 121.500);

per la seconda rata, a saldo, il marito verserà lire 743.000 ($1.350.000 - 607.000$) mentre la moglie verserà lire 149.000 ($270.000 - 121.000$). Esempio n. 3

Abitazione di proprietà di tre fratelli (il fratello A è proprietario per il 50%; il fratello B, per il 46%; il fratello C, per il 4%) dei quali soltanto i fratelli B e C vi dimorano per l'intero anno 1996.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno sarà di: lire 900.000, da parte di A (50% di 1.800.000 = 900.000; ad A non compete la detrazione in quanto non dimorante) lire 738.000, da parte di B (46% di 1.800.000 = 828.000; 828.000 - 90.000 = 738.000) lire zero, da parte di C (4% di 1.800.000 = 72.000; 72.000 - 72.000 = zero).

Per la prima rata di acconto: A verserà lire 405.000 (450.000 al 90%); B verserà lire 332.000 (738.000 : 2 = 369.000; 369.000 al 90% = 332.000); C non verserà nulla. Per la seconda rata, a saldo: A verserà lire 495.000 (900.000 - 405.000); B verserà lire 406.000 (738.000 - 332.000); C non verserà nulla. Esempio n. 4

Abitazione acquistata il 10 marzo 1996 da due coniugi (dal marito, per l'80%; dalla moglie, per il 20%) entrambi ivi dimoranti dall'acquisto e per il restante periodo dell'anno 1996.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno da parte del marito sarà pari a lire 1.125.000 (80% di 1.800.000 = 1.440.000; 1.440.000 x 10/12 = 1.200.000; 1.200.000 - 75.000, che sono pari a 10/12 di 90.000 = 1.125.000) mentre quella da versare da parte della moglie sarà pari a lire 225.000 (20% di 1.800.000 = 360.000; 360.000 x 10/12 = 300.000; 300.000 - 75.000 = 225.000).

Per la prima rata d'acconto il marito verserà lire 405.000 (1.440.000 : 12 = 120.000 al mese; 120.000 x 4 mesi di possesso nel 1. semestre = 480.000; 480.000 - 30.000 che rappresenta la parte di detrazione spettante al marito per i 4 mesi di dimora abituale = 450.000; 450.000 al 90% = 405.000) mentre la moglie verserà lire 81.000 (360.000 : 12 = 30.000 al mese; 30.000 x 4 = 120.000; 120.000 - 30.000 = 90.000; 90.000 al 90% = 81.000).

Per la seconda rata, a saldo, il marito verserà lire 720.000 (1.125.000 - 405.000), mentre la moglie verserà lire 144.000 (225.000 - 81.000).

Si ricorda che 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.

Si evidenzia, infine, che la detrazione in discorso 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 (maggior detrazione abitazione principale).

E' 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 in relazione a particolari situazioni di carattere sociale.

La detrazione complessiva non può, comunque, eccedere le lire 300.000 annue.

Ovviamente, se il comune non ha adottato per l'anno 1996 alcuna delibera in proposito nei prescritti termini, oppure per i casi in cui non sussistono le condizioni richieste in delibera per poter beneficiare della maggior detrazione, si applica la normale detrazione di 180.000 lire.

Per conoscere se è stata deliberata la maggior detrazione e quali sono i requisiti richiesti per poterne beneficiare, il contribuente dovrà interpellare il comune competente.

F) ALIQUOTE

E' 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); l'altra, ridotta rispetto a quella ordinaria (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, 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: 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; 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.

Per il problema dell'applicabilità o meno dell'aliquota ridotta alle pertinenze dell'abitazione principale del soggetto residente, vedasi la risoluzione n. 318/E del 14 dicembre 1995 riportata in "Appendice/8" Ovviamente se il comune non ha deliberato l'aliquota ridotta si applica l'aliquota ordinaria anche alle abitazioni principali dei residenti.

Per conoscere se il comune ha deliberato l'aliquota ridotta per l'anno 1996 e quale è la sua misura, il contribuente deve interpellare il comune competente.

G) MODALITÀ DI VERSAMENTO E DI COMPILAZIONE

Il versamento dell'ICI deve essere effettuato mediante l'apposito modulo, già utilizzato per versare l'ICI relativa agli anni precedenti e di cui è riprodotta qui di seguito la parte dedicata al "certificato di accreditamento".

I moduli, con caratteri in colore rosso, sono in distribuzione gratuita presso gli uffici postali, gli sportelli dei concessionari della riscossione e delle banche convenzionate con i concessionari medesimi.

Inoltre, essi vengono anche inviati, a cura dei concessionari, al domicilio dei contribuenti noti per aver già versato l'ICI.

Per i fabbricati che hanno perso il carattere di ruralità, ai sensi dell'art. 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557 (legge di conversione 26 febbraio 1994, n. 133), il versamento dell'ICI 1996, va effettuato utilizzando, come per gli altri immobili, il predetto modulo di colore rosso e non più, quindi, il bollettino di colore verde; quest'ultimo deve essere adoperato soltanto se si intende versare, per i precitati fabbricati ex rurali, tardivamente l'ICI relativa all'anno 1994.

Va precisato che nel caso in cui l'imposta risulti dovuta per più immobili ubicati nello stesso comune il contribuente è tenuto ad effettuare un unico versamento, e quindi ad utilizzare un solo modulo, per l'imposta complessivamente dovuta.

Nel caso, invece, in cui gli immobili siano ubicati in comuni diversi il contribuente dovrà fare separati versamenti per ogni comune.

In caso di contitolarità devono essere effettuati tanti versamenti quanti sono i contitolari, ciascuno dei quali versa per la propria quota.

Per le parti comuni dell'edificio (ad esempio: alloggio del portiere) il versamento può essere effettuato dall'amministratore del condominio a nome del condominio stesso.

Il versamento deve essere eseguito sul conto corrente postale del concessionario competente, e cioè di quello nella cui circoscrizione provinciale è compreso il comune ove sono ubicati gli immobili, oppure presso gli sportelli del predetto concessionario.

Il contribuente, per effettuare il versamento, può avvalersi delle aziende di credito convenzionate con i concessionari, fermo restando, in tal caso, che la prova del pagamento e la determinazione del giorno in cui esso è stato eseguito sono date dal timbro per quietanza apposto dal concessionario ovvero dal bollo dell'ufficio postale.

Il contribuente deve conservare la "ricevuta di versamento" debitamente quietanzata.

Il modulo è di formato unico ed è utilizzabile indifferentemente sia presso gli uffici postali che presso gli sportelli dei concessionari e delle aziende di credito convenzionate.

Si avverte che non si fa luogo al versamento se l'imposta da versare è uguale od inferiore a lire quattromila.

Se l'importo da versare supera le quattromila lire, il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto.

Valga, in proposito, il seguente esempio: imposta dovuta per l'intero anno è pari a lire 10.000; in sede di acconto bisognerebbe versare lire 4.000 (90 % di 5.000 = 4.500 che diventano 4.000 per effetto dell'arrotondamento); il versamento dell'acconto non deve essere effettuato; in sede di saldo bisognerà versare lire 10.000 (imposta dovuta per l'intero anno meno l'acconto che è pari a zero).

Il modulo va compilato in ogni sua parte, sia sulla "ricevuta di versamento" che sul "certificato di accreditamento" (si ricorda che nella presente circolare viene riprodotta solo la parte del modulo dedicata al "certificato di accreditamento") attenendosi alle "modalità di compilazione" riportate sul retro del modulo.

In particolare si richiama l'attenzione sui seguenti punti: il "comune di ubicazione degli immobili" non può che essere uno soltanto; gli importi da indicare come riferiti a: "terreni agricoli" "aree fabbricabili" "abitazione principale" "altri fabbricati" rappresentano una suddivisione dell'importo complessivamente versato.

Pertanto la somma degli importi riferiti a queste quattro categorie di immobili deve corrispondere all'importo che il contribuente ha complessivamente versato; è possibile un piccolo scostamento (intorno alle 500 lire) dovuto al fatto che i singoli importi sono indicati senza arrotondamenti mentre l'importo complessivamente versato è arrotondato alle mille lire; i predetti importi devono essere indicati anche nel caso in cui il versamento eseguito si riferisca ad una soltanto delle quattro categorie di immobili sovraenunciate.

Così, ad esempio, se sono versate 430.000 lire e siffatto importo riguarda solo l'abitazione principale, lo stesso importo, non arrotondato, deve ugualmente essere indicato nelle caselle corrispondenti alla voce "abitazione principale"; ovviamente, in tal caso, le caselle relative alle altre tre categorie di immobili devono essere lasciate in bianco; il "numero dei fabbricati" deve riferirsi alle unità immobiliari per le quali viene effettuato il versamento, ivi

compresa l'abitazione principale, che sono iscritte o devono essere iscritte nel catasto edilizio urbano con attribuzione di una autonoma rendita catastale.

Pertanto concorre alla formazione di tale numero anche la cantina o il garage cui sia stata attribuita o, in caso di non ancora avvenuta iscrizione in catasto, sia attribuibile un'autonoma rendita catastale; l'importo riferito all'abitazione principale, da indicare nelle apposite caselline, è quello effettivamente versato per tale abitazione e, quindi, al netto della detrazione così come è stata calcolata dal contribuente; l'importo da indicare come "detrazione per l'abitazione principale" nelle apposite caselline è quello che il contribuente si è calcolato per quantificare l'imposta da lui versata per l'abitazione principale.

L'ammontare della detrazione non va indicato se non è versato alcun importo per l'abitazione principale (ad esempio nel caso in cui l'ammontare della detrazione è uguale od eccede l'imposta lorda gravante sull'abitazione medesima); se il versamento è effettuato in unica soluzione, vanno barrate entrambe le caselle, quella per l'acconto e quella per il saldo.

Si ricorda che in caso di maggiori versamenti effettuati per annualità precedenti non è consentito procedere alla compensazione con le somme da versare per l'anno 1996; l'ICI o la maggiore ICI indebitamente versata potrà essere recuperata mediante apposita domanda di rimborso.

La pubblicazione della presente circolare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica tiene luogo anche della distribuzione agli organi in indirizzo e della diffusione ai soggetti interessati.

APPENDICI ALLE ISTRUZIONI DEL MINISTERO DELLE FINANZE PER IL VERSAMENTO DELL'ICI DOVUTA PER L'ANNO 1996.

"Appendice 1" Circolare del Ministero delle Finanze n. 35 del 26/11/93, concernente gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello Stato.

In relazione a quesiti posti da varie Intendenze di finanza, la scrivente (nel ribadire che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello Stato non possono farsi rientrare nell'ambito di applicazione della norma di esenzione dall'ICI recata dalla lettera a) comma 1 dell'art. 7 del Decreto Legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 e che soggetto passivo, agli effetti di tale imposta, è lo Stato anche nel caso in cui gli alloggi ad esso appartenenti siano affidati in gestione agli istituti autonomi per le case popolari) esprime l'avviso che, qualora siffatti alloggi siano concessi in locazione con patto di futura vendita e riscatto, soggetto passivo dell'imposta comunale sugli immobili è non più lo Stato proprietario bensì l'assegnatario.

Indubbiamente ci si trova, nella fattispecie, in presenza di un procedimento negoziale molto articolato caratterizzato, nelle sue fasi essenziali, dall'assegnazione dell'alloggio in locazione con pattuizione di futura vendita, dal pagamento rateale del canone in conto prezzo da parte dell'inquilino-promissario e, infine, dal perfezionamento dell'operazione con la stipulazione dell'atto che sancisce il trasferimento della proprietà dal locatore-promittente all'assegnatario.

Pur non potendo, civilisticamente, essere qualificato diritto di proprietà quello radicato in capo all'assegnatario nel corso del periodo antecedente al pagamento dell'ultima rata di prezzo, tuttavia, sotto il profilo tributario, siffatto diritto può essere assimilato al diritto reale di abitazione; pertanto, degradando il diritto dello Stato a quello di nuda proprietà, soggetto obbligato 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 ovvero fin dalla data di entrata in vigore dell'ICI, se successiva al detto momento.

D'altro canto il complesso delle disposizioni fiscali vigenti, particolarmente in materia di imposte sui redditi, di IVA e di INVIM, denota l'esistenza nel sistema del diritto tributario di un principio di carattere generale, giustificato dalle peculiari esigenze e finalità del sistema stesso, in forza del quale le locazioni con patto di futura vendita e riscatto e le vendite con riserva della proprietà vanno considerate, ai fini impositivi, come atti immediatamente traslativi del dominio.

Ovviamente non sono interessati alla problematica in discorso gli alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione semplice, essendo in tal caso il locatario completamente estraneo al rapporto ICI, né quelli assegnati in proprietà con pagamento rateale del prezzo e con garanzia ipotecaria, verificandosi in tal caso immediatamente il trasferimento della proprietà piena.

Quanto sopra esposto è utile per risolvere anche l'ulteriore, particolare fattispecie prospettata, concernente le abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti costruite ai sensi della Legge n.1676 del 30 dicembre 1960 ed assegnati a riscatto; anche in tal caso soggetto passivo ICI è l'assegnatario.

“Appendice 2” Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/06/93, concernente l'esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984.

Nell'elenco allegato alla presente circolare, 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 (ICI) 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 regionali competenti ovvero ai locali uffici SCAU (Servizio Contributi Agricoli Unificati).

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'allegato elenco.

Attenzione

Si sottolinea che all'elenco non sono interessati i terreni che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile, come definita dalla lettera b) dell'art. 2 del decreto legislativo n. 504/1992, atteso che 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, come disposto nel secondo periodo della predetta lettera b), 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; tali terreni, non potendo essere considerati aree fabbricabili per definizione legislativa, conservano comunque, sussistendo le cennate 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 pertinenti 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, parimenti, 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 di terreno (cosiddetti <>) coltivati occasionalmente senza strutture organizzative.

I descritti terreni, del primo e secondo gruppo, non avendo il carattere di area fabbricabile né quello di terreno agricolo secondo la definizione datane dalla lettera c) dell'art. 2 del Decreto Legislativo n. 504/ 1992 restano oggettivamente al di fuori del campo di applicazione dell'ICI per cui non si pone il problema della esenzione.

“Appendice/3” Circolare del Ministero delle Finanze n. 172 del 14/06/95, concernente il diritto di superficie.

Si fa riferimento ad alcune decisioni con le quali talune commissioni tributarie di primo grado hanno ritenuto che la soggettività passiva ICI per i fabbricati realizzati dalle cooperative edilizie su suoli loro concessi in superficie dal comune resti radicata in testa al comune stesso con conseguente esclusione dal campo di applicazione dell'imposta dei predetti fabbricati laddove, come generalmente accade, il suolo concesso in superficie insista sul territorio del comune concedente.

Al riguardo la Scrivente ribadisce la propria posizione assunta con la circolare n.4 del 9 giugno 1993, che qui di seguito si trascrive.

“Sono pervenuti vari quesiti intesi a conoscere quale sia il trattamento ai fini ICI nel caso di costituzione del diritto di superficie e nel caso di concessione di aree comunali per la costruzione di case di tipo economico e popolare.

Al riguardo occorre premettere che 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.

Ciò stante, si ipotizzi che il soggetto A, proprietario del suolo, abbia concesso al soggetto B il diritto di superficie sul proprio suolo.

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; il soggetto passivo ICI, ovvero sia colui che è obbligato alla presentazione della dichiarazione ed al versamento dell'imposta, è, per detto periodo, il soggetto A, proprietario del suolo, il quale può rivalersi sul soggetto B dell'imposta pagata.

Nel periodo successivo, che inizia a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, la base imponibile ICI è costituita dal valore del fabbricato; il soggetto passivo ICI, a decorrere da tale data, è il soggetto B quale proprietario del fabbricato.

A decorrere dalla data stessa il soggetto A, 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 adibito all'esercizio di attività agricole e, quindi, al di fuori del campo di applicazione dell'ICI.

Gli stessi criteri sovraenunciati 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, stante che nella fattispecie viene a configurarsi la costituzione di un diritto di superficie il quale normalmente ha una 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, la quale è proprietaria del fabbricato stesso.

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).” Oltre alle argomentazioni svolte in tale circolare, si puntualizza quanto segue, a fondamento dell'assunto secondo il quale soggetto obbligato al pagamento dell'ICI sul valore del fabbricato, realizzato su terreno altrui a seguito di concessione del diritto di superficie, è la società cooperativa, in quanto proprietaria del fabbricato stesso, ovvero il socio assegnatario, in quanto titolare di un diritto reale di abitazione.

La soggettività passiva ICI è esaustivamente stabilita nel primo comma dell'art. 3 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

In tale comma è affermato il principio generale secondo il quale soggetto passivo ICI è il proprietario dell'immobile oggetto della tassazione.

Solo eccezionalmente, qualora sia costituito sull'immobile il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, la soggettività passiva si trasferisce sul titolare di siffatto diritto reale.

Il secondo comma dell'art. 3 non fa che ribadire il predetto principio, per cui in presenza di diritti reali diversi dall'usufrutto, uso od abitazione (quali il diritto di superficie e di enfiteusi) soggetto passivo ICI rimane pur sempre il proprietario.

La ragione d'essere della norma sta nel fatto che, in tali casi, il legislatore ha voluto riconoscere al proprietario il potere di rivalersi dell'ICI su lui gravante.

Ai sensi del comma 1, lettera a), dell'art. 2 e del comma 6 dell'art.5 del decreto legislativo n.504/1992, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione (ovvero, se antecedente, a decorrere dalla data di utilizzo) l'oggetto della tassazione ICI è rappresentato dal fabbricato, eppertanto, obbligato al pagamento dell'ICI per il fabbricato stesso è il suo proprietario ovvero il soggetto che su di esso abbia il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione.

Ora, non può esserci alcun dubbio che la cooperativa edilizia sia proprietaria del fabbricato realizzato sul suolo concesso in superficie dal comune (il diritto di superficie, ai sensi del codice civile, comporta che la proprietà della costruzione rimane distinta e separata dalla proprietà del suolo sottostante alla costruzione medesima).

Il secondo comma dell'art. 3, nei riflessi del diritto di superficie, è destinato ad operare, quindi, limitatamente al periodo in cui l'oggetto della tassazione ICI è rappresentato dal suolo, per cui obbligato al pagamento dell'imposta su di esso è il suo proprietario.

E' destinato ad operare, cioè, dalla data di costituzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione (si ricorda che, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 precitato, in caso di utilizzazione edificatoria

dell'area, a decorrere dalla data di inizio dei lavori di costruzione e fino alla loro ultimazione l'oggetto ICI è rappresentato soltanto dal suolo).

Né può avere alcun pregio l'osservazione della commissione tributaria secondo la quale il tenore letterale del secondo comma dell'art. 3 condurrebbe a radicare la soggettività passiva ICI sul concedente il diritto di superficie, anche relativamente alla costruzione realizzata.

Infatti, detto secondo comma si riferisce testualmente all'immobile concesso in superficie.

E l'immobile concesso in superficie non è certamente la costruzione che sarà realizzata (fra l'altro, nessuno può concedere diritti su cose non ancora esistenti e non sue); l'immobile concesso in superficie non può che essere solo ed esclusivamente il suolo, come, del resto, esplicitamente detto nelle leggi sull'edilizia residenziale pubblica, laddove si parla di concessione del diritto di superficie sulle "aree" di proprietà comunale.

Nel secondo comma, più volte citato è stata usata la parola "immobile" e non quella specifica di "suolo" in quanto le fattispecie regolamentate dal comma comprendono la locazione finanziaria, la quale può riguardare pure i fabbricati.

Parimenti non può avere alcun pregio l'osservazione della commissione, secondo la quale (accedendo, alla scadenza del diritto di superficie, la proprietà della costruzione alla proprietà del suolo) non può essere soggetto passivo ICI il titolare di un diritto di proprietà "a termine".

Anche il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione ha durata limitata e non può certamente esserci alcun dubbio che, in costanza di siffatto diritto reale, soggetto passivo ICI è l'usufruttuario.

"Appendice/4" Articolo 7 del Decreto legislativo 30/12/1992, n. 504, concernente le esenzioni dall'ICI. 1.

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

L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

"Appendice/5" definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo.

Agli effetti dell'ICI, si intende: - per fabbricato, la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano (e quindi anche, distintamente, la "abitazione"; la "cantina"; il "garage") cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;

- 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 terreno agricolo, il terreno, diverso dall'area fabbricabile, utilizzato per l'esercizio delle attività agricole (vedasi, in proposito, anche la circolare n. 9 del 14 giugno 1993, riportata in "Appendice/2");

“Appendice/6” modalità di tassazione in caso di utilizzazione edificatoria delle aree

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 sussistenza 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;

“Appendice/7” risoluzione del ministero delle finanze n. 53/e del 9 aprile 1996, concernente un fabbricato a valore contabile sito sul territorio di due comuni.

Come precisato da codesto comune e dalla società agip petroli con la nota n. 113/T del 2.4.1996, nella fattispecie si tratta di una raffineria interamente di proprietà della predetta società, la cui superficie si estende per circa il 30 per cento sul territorio di codesto comune e per circa il 70 per cento sul territorio del comune di Sannazzaro de’ Burgondi.

La raffineria in questione, stando ai criteri catastali fatti propri dalla legge sull’ICI (vedasi articolo 2, lettera a) del decreto legislativo 30.12.1992, n.504), è un fabbricato e precisamente, come rappresentato dalla AGIP Petroli nella predetta nota 113/T, un fabbricato interamente appartenente ad impresa (la SpA AGIP Petroli), sfornito di rendita catastale e classificabile nel gruppo catastale D, per cui, sempre come riferito con la succitata nota n. 113/T, ad esso è stato finora attribuito, agli effetti della tassazione ICI, un valore contabile ai sensi del comma 3 dell’articolo 5 del decreto legislativo n.504/1992.

In tale situazione, stante la inscindibilità dei costi di acquisizione ed incrementativi che vanno a confluire nel valore contabilmente determinato, la raffineria in discorso non può che essere considerata come unico fabbricato.

Pertanto, ai sensi del primo periodo del comma 1 dell’articolo 4 del decreto legislativo integralmente al Comune di Sannazzaro de’ Burgondi, sul cui territorio insiste la prevalenza della superficie della raffineria medesima.

Va da sé che qualora, eventualmente, fossero attribuite nel futuro alla raffineria due separate rendite catastali, l’una per la parte insistente sul territorio di codesto comune e l’altra per la parte sita sul territorio del comune di Sannazzaro de’ Burgondi, si sarebbe in presenza di due distinti fabbricati, con la conseguenza che, a decorrere dall’anno successivo a quello nel corso del quale è intervenuta l’attribuzione delle rendite, si dovrebbe assumere per ognuno di essi fabbricati un autonomo valore catastale sul quale calcolare l’imposta da versare al comune sul cui territorio si troverebbe così ad insistere interamente la superficie del singolo fabbricato.

Qualora, invece, fosse attribuita alla raffineria un’unica rendita catastale si continuerebbe ad essere in presenza di un solo fabbricato per cui la situazione, sotto il profilo della individuazione del comune cui spetta il potere impositivo, rimarrebbe uguale a quella attuale.

“Appendice/8” risoluzione del ministero delle finanze n. 318/E del 14 dicembre 1995, concernente l’aliquota ridotta per le pertinenze dell’abitazione principale del soggetto residente.

In relazione a quesiti pervenuti, questo Ministero esprime l’avviso che l’aliquota ridotta, eventualmente deliberata dal comune per le abitazioni principali dei soggetti residenti, agli effetti dell’imposta comunale sugli immobili (ICI), non si estende ai box, autorimesse, posti auto, soffitte, cantine, anche se destinati a servizio delle abitazioni principali medesime.

Per tali fabbricati si applica, pertanto, l’aliquota ordinaria.

Ciò nella considerazione che la casa di abitazione costituisce un fabbricato a sé stante (autonomo e separato rispetto agli altri fabbricati costituiti dal box, dall’autorimessa, dalla soffitta eccetera) e che le norme disciplinanti l’ICI fanno riferimento, sia agli effetti dell’aliquota ridotta che ai fini della detrazione, esclusivamente all’unità immobiliare-abitazione principale e non anche ad altri fabbricati ad essa pertinenti.

Una conferma indiretta della suesposta tesi si rinviene anche nella disciplina dell'agevolazione riconosciuta all'abitazione principale, ai fini delle imposte erariali, sul reddito, con l'articolo 15 della legge 24.12.1993, n.537, laddove, per potere ricomprendere i suddetti fabbricati pertinentenziali nel beneficio della deduzione dell'importo di un milione di lire, lo si è stabilito espressamente, prevedendo anche particolari ed imprescindibili condizioni di asservimento.

Si può ammettere l'estensione dell'aliquota ridotta al box, autorimessa, posto auto, soffitta o cantina, qualora risulti che taluno di tali fabbricati sia accatastato insieme alla casa di abitazione, con conseguente attribuzione da parte del catasto di un unico ammontare di rendita catastale.

Ciò in considerazione della unitarietà ed inscindibilità della rendita comprendente in tal caso sia l'abitazione che una o più sue pertinenze.

Risoluzione Ministero delle finanze 20 giugno 1996, n. 103/E, prot. 2/1235

ICI - Terreni agricoli - Base imponibile - Rivalutazione ex art. 31 della L. 23/12/94, n. 724 - Irrilevanza.

La valutazione dei redditi dominicali non si applica per la determinazione del valore imponibile dei terreni ai fini ICI

In merito a quanto richiesto con la nota che si riscontra (come già precisato in varie occasioni e, da ultimo, nella circolare n. 138/E del 25 maggio 1996 recante istruzioni sul versamento dell'ICI dovuta per l'anno 1996) si fa presente che per i terreni agricoli il reddito dominicale, sul quale applicare il moltiplicatore di 75 per determinarne il valore, e' quello derivante dall'applicazione delle tariffe d'estimo approvate col decreto ministeriale 7 febbraio 1984, le quali hanno avuto effetto a decorrere dal 1 gennaio 1988.

Non si applica, agli effetti dell'ICI, la rivalutazione del 55 per cento dei redditi dominicali, recata dal primo comma dell'articolo 31 della legge 23.12.1994, n. 724. Tale rivalutazione infatti, come chiaramente previsto in detto comma, e' limitata "ai soli fini della determinazione delle imposte sui redditi".

Risoluzione Ministero delle finanze 10 settembre 1996, n. 219/E, prot. 4/5825

ICI - Esclusione ex art. 7, comma 1, lettera i) d.lgs. 30/12/92, n. 504 - ICIAP - Esclusione ex art. 1, comma 10, lettera c) DL 02/03/89, n. 66, convertito nella legge 24/04/89, n. 144 e successive modificazioni ed integrazioni.

In riferimento alla nota indicata a margine, la Scrivente ritiene quanto segue:

Per l'ICI

Gli immobili adibiti a struttura alberghiera, denominata ".....", gestita dall'ente "....." non possono fruire della esenzione ICI prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504.

Ciò in quanto, a prescindere dalla verifica se effettivamente "l'Opera" in discorso sia un "ente non commerciale", non è comunque ravvisabile nella fattispecie alcuna delle attività tassativamente specificate nella predetta lettera i), al cui svolgimento deve essere esclusivamente destinato l'immobile; in particolare, non può farsi rientrare nella categoria "attività ricettive" l'attività alberghiera, essendo questa un'attività essenzialmente commerciale.

Per l'ICIAP

L'applicabilità della disposizione esonerativa di cui all'art. 1, comma 10, lett. c), del decreto - legge 2 marzo 1989, n. 66, come convertito dalla legge 24 aprile 1989, n. 144, è subordinata unicamente alla verifica della sussistenza o meno, in capo all'ente gestore della struttura alberghiera, della condizione di "ente non commerciale". A tal proposito dispone l'art. 87, comma 4, del T.U.I.R. approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, che, per accertare se un ente abbia per oggetto esclusivo o principale l'esercizio dell'attività commerciale, occorre aver riguardo all'atto

costitutivo, se esistente in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata e, in mancanza, all'attività effettivamente esercitata.

Ove, nel caso di specie, detta condizione risulti esistente, come sembra, l'esonero dall'imposta, avente carattere soggettivo, opera automaticamente anche per l'attività commerciale esercitata dall'ente in questione, a nulla rilevando la circostanza che lo stesso sia in possesso della partita IVA.

Circolare Ministero delle finanze 29 ottobre 1996, n. 262

Legge 24 marzo 1993, n. 75 e successive modificazioni - Quesiti.

Sono pervenute alla Scrivente diverse istanze da parte di contribuenti che hanno chiesto di poter rettificare, per effetto delle disposizioni contenute nell'art. 2 del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito in legge 24 marzo 1993, n. 75, i valori relativi agli immobili, indicati negli atti di trasferimento "inter vivos" e "mortis causa". Tale norma ha, infatti, disposto, la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe di estimo, delle rendite catastali delle unità immobiliari urbane e dei criteri di classamento. In materia il D.L. 27 dicembre 1994, n. 719 nell'art. 1 comma 4 ha dettato ulteriori disposizioni. Sempre l'art. 2 della succitata norma ha protratto al 31 dicembre 1993 la permanenza in vigore, quindi l'applicazione, delle tariffe d'estimo e delle rendite già determinate in esecuzione dei decreti ministeriali 20 gennaio 1990, e 27 settembre 1991 ed ha dato ai Comuni la facoltà di ricorrere alle Commissioni censuarie provinciali, e, in sede di appello, alla Commissione censuaria centrale con riferimento alle tariffe d'estimo ed alle rendite vigenti. Infatti, in conseguenza di tali ricorsi, le tariffe d'estimo e le rendite così modificate sono state recepite con il decreto legislativo del 28 dicembre 1993, n. 568, il quale ha dato la possibilità ai contribuenti di poterne beneficiare per l'anno 1994, ad eccezione delle imposte dirette la cui applicazione è stata anticipata al 1 gennaio 1992 nel caso in cui queste risultassero inferiori a quelle stabilite col decreto ministeriale 27 settembre 1991. Tutto ciò premesso, si può quindi concludere affermando che per il 1992 - 1993 viene confermata l'applicabilità delle tariffe stabilite con il decreto ministeriale 27 settembre 1991, mentre dal 1 gennaio 1994 vanno applicate le nuove rendite catastali previste dal decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568, ad eccezione delle imposte dirette per le quali è prevista, come già evidenziato, una eventuale retroattività in caso di maggior favore. Per quanto riguarda l'imposizione indiretta, è il caso di precisare che la rendita catastale da prendere come base per determinare il valore dell'immobile e da indicare nella dichiarazione di successione è quella vigente al momento dell'apertura della successione ed è su tale valore dichiarato che l'ufficio dovrà liquidare l'imposta (art. 8, legge 17.12.1986, n. 880). Ciò premesso, occorre rilevare che sull'argomento, ma solo sotto il profilo dell'imposizione diretta, sono sorte questioni di illegittimità costituzionale, sulle quali, la Corte Costituzionale, con sentenza n. 263, del 20 giugno 1994, depositata in cancelleria il 24 giugno 1994, si è pronunciata dichiarandole infondate ed inammissibili. Le considerazioni fatte sopra per l'imposta di successione valgono anche per l'imposta di registro atteso che, come già ricordato, per espressa previsione di legge, le nuove rendite catastali sono applicabili per l'anno 1994 con l'unica eccezione delle imposte dirette nel caso di cui si è detto sopra. Pertanto, ai fini del comma 4 dell'art. 52 del D.P.R. n. 131 del 1986, le nuove rendite sono applicabili agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione a decorrere dal 1/1/1994. Le stesse considerazioni valgono anche per le imposte di trascrizione e catastali. Si invitano i dipendenti Uffici ad attenersi alle presenti istruzioni.

Risoluzione Ministero delle finanze 11 novembre 1996, n. 247/E, prot. 2/1689

ICI 1994 - Fabbricati utilizzati dall'ente per le nuove tecnologie per l'energia e l'ambiente (Enea) - Esenzione da art. 7, lett. i), d.lgs. 30.12.1992, n. 504 - Istanza di rimborso.

In relazione al quesito posto con la nota che si riscontra, originato dall'istanza di rimborso dell'Ici 1994 prodotta a codesto comune dall'Enea, la scrivente fa presente che, per potersi far luogo alla esenzione recata dalla lettera i), dell'articolo 7, del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, è necessario che l'utilizzo dell'immobile, oltre che avvenire direttamente ad opera di un "ente non commerciale", concretizzi, di per sé stesso, l'esercizio di una delle attività tassativamente ivi indicate (assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, di religione o di culto).

In altri termini, nello o sull'immobile deve essere materialmente ed esclusivamente svolta l'attività agevolata.

Pertanto, a parere di questa direzione, non possono essere ricompresi nel campo di applicazione della norma esonerativa in discorso gli immobili utilizzati dall'Enea per "scopi scientifici e di ricerca".

Né è dato, secondo la scrivente, poter assimilare tali scopi a quelli "culturali", indicati nella predetta lettera i) dall'articolo 7, in quanto le disposizioni di esenzione rappresentano norme di carattere eccezionale e, quindi, come tali non suscettibili di interpretazione analogica.

Risoluzione Ministero delle finanze 20 gennaio 1995, n. 21/E, prot. 2/1940

ICI - Detrazione per l'abitazione principale.

Con istanza diretta alla scrivente, il nominato in oggetto ha chiesto di conoscere se la detrazione d'imposta di lire 180.000, prevista dalla norma indicata in oggetto, spetti nel caso in cui l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale, non dal soggetto passivo d'imposta, ma da un proprio familiare (nel caso specie, dalla moglie e dai figli).

Al riguardo, si prega di comunicare all'interessato che, per l'ipotesi prospettata, la detrazione di cui trattasi non può essere riconosciuta, in quanto condizione essenziale per poterne beneficiare è che esista identità tra obbligato al pagamento dell'Ici e soggetto dimorante abitualmente nell'unità immobiliare medesima.

Risoluzione Ministero delle finanze 10 febbraio 1995, n. 34/E, prot.2/1406

ICI - Applicazione della detrazione per abitazione principale.

Con istanza inoltrata alla Scrivente, il nominato in oggetto chiede di conoscere se la detrazione di £. 180.000, prevista per l'unità immobiliare destinata ad abitazione principale, competa anche nelle ipotesi in cui l'immobile venga utilizzato, non dal proprietario, ma da un suo familiare.

Al riguardo, come già precisato nella circolare n. 11 del 26 giugno 1993, si ricorda che per poter beneficiare della detrazione di cui trattasi deve esistere identità tra soggetto obbligato al pagamento del tributo per l'unità immobiliare e soggetto dimorante abitualmente nell'unità immobiliare medesima.

Ne consegue che la detrazione non può essere riconosciuta per l'unità immobiliare concessa dal proprietario in uso gratuito ad un proprio familiare.

Si prega codesta Direzione Regionale di portare a conoscenza dell'interessato il contenuto della presente nota.

Circolare Ministero delle finanze 15 maggio 1995, n. 139/E, prot. 2/952

ICI - Abitazioni principali dei residenti - Aliquote per l'anno 1995 - Condizioni e termini per le delibere comunali.

Il primo comma dell'articolo 4 del decreto legge 29 aprile 1995, n° 132, reiterativo dell'articolo 4 del decreto legge 25 febbraio 1995, n° 48, decaduto per mancata conversione in legge, stabilisce che:

"Ai fini dell'imposta comunale sugli immobili comuni possono deliberare, ai sensi dell'articolo 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n° 504, una aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato".

Con tale disposizione viene attribuito al comune il potere di far vigere sul proprio territorio (previa apposita deliberazione da adottare entro il termine stabilito nell'articolo 6 del decreto legislativo n° 504/1992 ed avente effetto limitatamente all'anno successivo a quello nel corso del quale è adottata) due aliquote ICI: l'una, ordinaria, da applicare sul valore degli immobili diversi da quelli di cui si dirà qui di seguito; l'altra, ridotta rispetto a quella ordinaria, da applicare sul valore delle abitazioni principali, intese nei sensi voluti dall'articolo 8 del decreto legislativo n. 504/1992, possedute da persone fisiche aventi residenza anagrafica nel comune che ha deliberato la riduzione,

oppure utilizzate da soci assegnatari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, anch'essi purché residenti nel comune.

Per l'applicazione della predetta disposizione, la Scrivente ritiene:

a) che in caso di variazione della residenza anagrafica nel corso dell'anno di imposizione per il quale è stata deliberata 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;

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

Restano fermi i limiti stabiliti nel secondo comma del citato articolo 6, per cui l'aliquota ordinaria non può essere deliberata in misura superiore al 6 per mille, oppure al 7 per mille laddove sussistano straordinarie esigenze di bilancio, e l'aliquota ridotta, in misura inferiore al 4 per mille.

La disposizione in commento è stata, per la prima volta, introdotta con l'articolo 4 del decreto legge 27 dicembre 1994, n. 719, (pubblicato nella G.U. del giorno dopo), anch'esso decaduto per mancata conversione.

Scadendo al 31 dicembre 1994 il termine per deliberare in materia di aliquote ICI per l'anno 1995, a seguito del differimento a tale data del termine di delibera per l'anno 1995 (art. 5 del decreto legge 27 agosto 1994, n. 515, convertito nella legge 28 ottobre 1994, n. 596), i comuni non risultavano concretamente posti in condizione di operare la diversificazione delle aliquote con effetto fin dal corrente anno 1995.

In proposito ha provveduto il primo comma dell'articolo 9-bis del decreto legge 23 febbraio 1995, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 marzo 1995, n. 85, il quale ha stabilito che "ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 4 del decreto legge 25 febbraio 1995, n. 48, i comuni possono deliberare modifiche alle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 1995 entro il 30 giugno 1995".

Si tratta, evidentemente, di una riapertura non generalizzata del termine per deliberare l'aliquota ICI 1995, bensì finalizzata alla introduzione, fin dal 1995, di una aliquota ridotta per l'abitazione principale dei soggetti residenti.

Pertanto, condizione essenziale per modificare, entro il 30 giugno del corrente anno, l'aliquota già deliberata per l'anno 1995, è che vengano rideliberate due aliquote per tale anno, di cui quella da applicare alle abitazioni principali dei residenti sia inferiore all'aliquota ordinaria nonché all'aliquota già precedentemente deliberata e cioè a quella che si sarebbe resa applicabile per l'anno 1995 in assenza della modifica.

Valgano in proposito i seguenti esempi:

1) Il comune non ha deliberato l'aliquota per l'anno 1995, si applica, ai sensi del secondo comma del precitato articolo 6, per detto anno l'aliquota del 4 per mille. In tal caso, poiché non è possibile rispettare la menzionata condizione dell'introduzione di una aliquota per l'abitazione principale dei residenti inferiore rispetto a quella minima del 4 per mille, non è più consentito al comune di poter deliberare in materia di aliquote per l'anno 1995.

2) Il comune ha già deliberato per l'anno 1995 l'aliquota del 4 per mille. Le conseguenze sono uguali a quelle enunciate al punto 1).

3) Il comune ha già deliberato per l'anno 1995 una aliquota superiore al 4 per mille (ad esempio, il 5 per mille). In tal caso il comune non può aumentare o diminuire, per tutti indistintamente gli immobili, l'aliquota già deliberata, né può aumentare l'aliquota ordinaria lasciando inalterata quella per le abitazioni principali dei residenti (nell'esempio fatto, il 5 per mille). Può, invece se lo ritiene, deliberare, entro l'indicato termine del prossimo 30 giugno, una diminuzione dell'aliquota 1995 per le abitazioni principali dei residenti (nell'esempio fatto, portandola ad una misura inferiore al 5 per mille e, comunque, non al di sotto del 4 per mille) e, contestualmente, deliberare un aumento dell'aliquota ordinaria da applicare agli immobili diversi dalle abitazioni principali dei residenti. Parimenti, sempre in costanza della modifica in diminuzione dell'aliquota per le menzionate abitazioni principali, il comune può deliberare di mantenere l'aliquota ordinaria nella stessa misura già precedentemente deliberata (nell'esempio fatto il 5 per mille), oppure di diminuirla, nel rispetto, ovviamente, dell'illustrata condizione per cui l'aliquota per le abitazioni principali dei residenti deve risultare essere comunque inferiore rispetto a quella ordinaria.

Nel deliberare la manovra sulle aliquote 1995, nei casi consentiti ed evidenziati al punto 3), il comune dovrà attenersi alla condizione per cui la previsione di gettito ICI per il 1995 sia di entità non inferiore al gettito conseguito per ICI relativa all'anno 1994. Tale condizione, la quale normalmente richiede che alla riduzione dell'aliquota ordinaria, potrebbe risultare ugualmente soddisfatta, come nell'esempio fatto al punto 3), con una modifica in diminuzione di entrambe le aliquote laddove, per effetto, ad esempio, di nuove costruzioni ultimate nel corso del primo semestre 1995, sia prevedibile una invarianza di gettito nonostante le minori aliquote.

ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1995.

A) CHI DEVE ESEGUIRE IL VERSAMENTO (SOGGETTO PASSIVO)

Obbligato ad effettuare il versamento dell'imposta è il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli siti nel territorio dello Stato i quali non siano, ovviamente, esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta oppure, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, esenti dall'imposta medesima.

Soltanto qualora sull'immobile soggetto a tassazione risulti costituito un diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, sia per effetto di atto tra vivi che a seguito di successione, obbligato al versamento è unicamente il titolare di detto diritto reale di godimento, restando quindi il cosiddetto nudo proprietario completamente estraneo al prelievo fiscale. Si sottolinea che il diritto di uso od abitazione, che determina l'insorgere dell'obbligazione tributaria, è un diritto reale di godimento ed è quindi ben diverso dal diritto di servizi dell'immobile sulla base di un contratto di locazione od affitto ovvero di comodato; il locatario, l'affittuario, il comodatario non hanno alcun obbligo agli effetti dell'Ici.

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 (vedasi, in proposito, anche la circolare n. 35 del 26.11.93, riportata in «Appendice/1»).

In caso di contitolarità dei predetti diritti sul medesimo immobile (ad esempio: comproprietà; cusufrutto; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare è obbligato ad effettuare distintamente il versamento dell'imposta limitatamente alla parte corrispondente alla propria quota di titolarità.

Attenzione (esclusioni, esenzioni e casi particolari)

a) Per alcune cause di esclusione dall'applicazione dell'imposta: vedasi la circolare n. 9 del 14 giugno 1993, riportata in «Appendice/2», relativamente ai terreni, diversi da quelli edificabili, inutilizzati od adibiti ad attività non agricole; la circolare n. 4 del 9 giugno 1993, riportata in «Appendice/3», relativamente al suolo sottostante al fabbricato realizzato a seguito di costituzione di diritto di superficie.

b) Per le cause di esenzione dall'imposta vedasi: l'articolo 7 del decreto legislativo istitutivo dell'Ici 30 dicembre 1992, n. 504, riportato in «Appendice/4», nonché, relativamente ai terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, l'elenco allegato alla predetta circolare n. 9 del 14.6.1993, pubblicato sul supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18.6.1993, successivamente integrato con l'inserimento anche del Comune di Santa Maria la Carità - parzialmente delimitato - e del Comune di Aglientu.

c) Per la definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo, vedasi «Appendice/5».

d) Per le modalità di tassazione in caso di utilizzazione edificatoria delle aree, vedasi «Appendice/6».

e) Per le modalità di tassazione in caso di costituzione del diritto di superficie, vedasi «Appendice/3».

B) COME SI DETERMINA L'IMPOSTA

L'imposta dovuta per l'anno 1995 è determinata applicando al valore del fabbricato, dell'area fabbricabile o del terreno agricolo (cosiddetta base imponibile) l'aliquota vigente per tale anno nel Comune nell'ambito del cui territorio è sito l'immobile soggetto a tassazione (nel caso, invero di scarsa frequenza, in cui il medesimo immobile sia ubicato sul territorio di più Comuni, si assume come se esso fosse sito interamente nel Comune sul cui territorio ricade la prevalenza della sua superficie).

Per conoscere l'aliquota, la quale non può comunque essere inferiore al 4 per mille né superiore al 7 per mille, nonché per conoscere se il Comune ha deliberato la maggiore detrazione per l'abitazione principale ed i corrispondenti requisiti richiesti (di cui sarà trattato in prosieguo) il contribuente dovrà interpellare il Comune competente.

Avvertenza

Per le aliquote vedasi la successiva lettera F)

a) Il valore dei fabbricati 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, 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 ovvero 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. In proposito si ricorda che agli effetti dell'Ici è prevista una particolare procedura per cui si provvederà successivamente alla riliquidazione dell'imposta sulla base della rendita effettiva attribuita dall'ufficio tecnico erariale con conseguente recupero della maggiore imposta dovuta o rimborso delle somme versate in eccedenza, unitamente agli interessi, senza irrogazione di sanzioni ma con applicazione di una maggiorazione (20 per cento) laddove la predetta rendita attribuita dall'Ute superi di oltre il 30 per cento quella utilizzata dal contribuente.

Le rendite da assumere per l'anno 1995 sono quelle determinate a seguito della revisione generale disposta con il decreto del Ministero 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.

Si avverte che ai fini Ici delle predette moltiplicazioni vanno operate sulla rendita catastale e non sul reddito, per cui non hanno alcuna rilevanza né gli aumenti o riduzioni di rendita previsti agli effetti dell'applicazione dell'imposizione sul reddito né il reddito effettivo. Così, ad esempio, se la rendita catastale di una abitazione è di 2.000.000, il valore sul quale applicare l'aliquota Ici per determinare l'imposta dovuta 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).

Attenzione (modifiche agli estimi)

In alcuni Comuni (all'incirca 1.400) sono variate, generalmente in diminuzione, le tariffe d'estimo e, conseguentemente, le rendite (si ricorda che la rendita dei fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C, è data dalla tariffa d'estimo moltiplicata per la consistenza dell'immobile e, cioè, per il numero dei vani catastali in caso di abitazione o uffici; per i metri cubi, in caso di fabbricati appartenenti al gruppo B; per i metri quadrati, in caso di fabbricati appartenenti al gruppo C). 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 la variazione di rendita, il valore, 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 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 revisione generale disposta con il predetto 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 sezioni staccate delle direzioni regionali delle entrate (ex intendenze di finanza), gli uffici tecnici erariali e gli uffici tributari dei Comuni.

Conclusivamente, le rendite 1995 sono uguali a quelle in base alle quali è stata calcolata l'Ici dovuta per l'anno 1994.

Fabbricati di interesse storico o artistico

Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'articolo 3 della legge 1° 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 e 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.

Fabbricati appartenenti alle 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. Per tali fabbricati il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di determinati coefficienti.

In ordine a siffatti fabbricati si forniscono le seguenti precisazioni:

1) 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'articolo 3 della legge 1.6.39, n. 1089, e successive modificazioni. Ciò, essenzialmente, nella considerazione che la disposizione agevolativa, di cui si è fatto sopra cenno, presuppone che per la determinazione del valore debba farsi riferimento alla rendita; per i fabbricati delle imprese, classificabili nel gruppo D e senza rendita, la legge stabilisce invece un sistema di determinazione del valore che prescinde completamente dalla rendita catastale;

2) i coefficienti di attualizzazione dei valori contabilizzati, agli effetti della quantificazione dell'Ici dovuta per l'anno 1995, sono stati aggiornati con il decreto del Ministro delle finanze del 5 maggio 1995, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 109 del 12.5.1995;

3) per i fabbricati ai quali sia stata attribuita la rendita nel corso dell'anno 1994, od anni precedenti, il valore sul quale calcolare l'Ici dovuta per l'anno 1995 è dato dalla capitalizzazione della rendita (rendita catastale moltiplicata per 50);

4) per i fabbricati ai quali sia attribuita la rendita nel corso dell'anno 1995, il valore sul quale calcolare l'Ici dovuta per l'anno 1995 continua ad essere quello ottenuto attraverso l'attualizzazione dei costi contabilizzati;

5) i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 1994, influiscono sull'ammontare del valore soltanto a decorrere dall'Ici dovuta per l'anno 1995;

6) i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 1995, non influiscono sull'ammontare del valore sul quale calcolare l'Ici dovuta per l'anno 1995;

7) per l'applicazione dei coefficienti di attualizzazione bisogna assumere quello relativo all'anno nel corso del quale il costo di acquisizione od i costi incrementativi sono stati contabilizzati;

b) il valore delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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.

c) il valore dei terreni agricoli 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.

C) PERIODO DI POSSESSO

Una volta determinata l'imposta su base annua (applicando l'aliquota al valore intero dell'immobile soggetto a tassazione, ovvero sia all'intera rendita catastale o reddito dominicale capitalizzati con i summenzionati moltiplicatori, oppure al valore venale dell'area fabbricabile, oppure al valore contabile di taluni fabbricati di impresa) siffatto ammontare deve essere ragguagliato - oltre che alla quota di titolarità, come già anticipato sub A) - al periodo di possesso.

L'Ici (che è un'imposta annuale) è dovuta, infatti, proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratta la titolarità dei diritti reali indicati alla precedente lettera A); il mese nel quale la 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.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile. Conseguentemente, se le caratteristiche strutturali o d'uso cambiano nel corso del mese, bisogna assumere come protraentisi per l'intero mese quei caratteri distintivi agli effetti dell'Ici che si sono prolungati per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Ciò stante, l'imposta da versare per il corrente anno 1995 dovrà essere quantificata dal contribuente sulla base dell'evolversi della situazione di possesso e delle caratteristiche dell'immobile nel corso dello stesso anno 1995.

Valgano, in proposito, i seguenti esempi:

1) Un fabbricato acquistato il 10 marzo 1995 ed il cui possesso si protragga per la restante parte dell'anno stesso. L'imposta, calcolata su base annua, deve essere versata dall'acquirente nella misura ragguagliata ai 10 mesi di suo possesso a titolo di proprietà;

2) Un fabbricato posseduto alla data del primo gennaio 1995 il quale sia venduto il successivo 20 agosto. L'imposta, calcolata su base annua, deve essere versata dal venditore nella misura ragguagliata agli 8 mesi di suo possesso a titolo di proprietà.

3) Un fabbricato adibito ad abitazione principale del contribuente soltanto per i primi 5 mesi dell'anno 1995 (precisamente fino al 20 maggio) e destinato alla locazione per il restante periodo dell'anno medesimo. La detrazione, di cui sarà trattato in prosieguo, dovrà essere ragguagliata ai 5 mesi durante i quali si è verificata la destinazione a dimora abituale;

4) Un edificio in corso di costruzione al primo gennaio 1995 ed ultimato alla fine di settembre dello stesso anno. L'imposta annua calcolata sul valore venale in comune commercio dell'area interessata alla edificazione dovrà essere ragguagliata ai 9 mesi in cui l'immobile ha avuto siffatta caratteristica, mentre l'imposta annua calcolata sul valore dell'edificio dovrà essere ragguagliata a 3 mesi.

Da quanto sopra detto emerge, altresì, che non può esistere alcun collegamento fra l'imposta da versare per l'anno 1995 e la dichiarazione Ici da presentare nel 1995 per l'anno 1994. La prima, infatti, è dovuta in base all'evolversi della situazione nel corso dell'anno 1995, mentre la seconda, nei casi in cui deve essere presentata, si riferisce all'evolversi della situazione nel corso dell'anno 1994.

D) VERSAMENTO IN DUE RATE

L'Ici va versata in due rate, delle quali la prima è in acconto e la seconda è a saldo. La prima rata, da versare nel periodo dall'1 al 30 giugno 1995, è pari al 90 per cento dell'imposta relativa al primo semestre del 1995; la seconda, da versare dall'1 al 20 dicembre 1995 è a saldo dell'imposta relativa all'intero anno 1995.

Per la prima rata, quindi, il contribuente deve verificare la propria situazione imponibile in relazione alla prima metà dell'anno 1995, ragguagliare l'imposta, calcolata su base annua, alla quota ed ai mesi di possesso in tale primo semestre e versarne il 90 per cento a titolo di acconto dell'imposta dovuta per l'intero anno.

Per la seconda rata, il contribuente deve verificare la propria situazione imponibile in relazione all'intero anno 1995, ragguagliare l'imposta, calcolata su base annua, alla quota ed ai mesi di possesso nel corso dell'intero anno 1995 e versarla, previa deduzione di quanto eventualmente già corrisposto come acconto.

Si ipotizzi il caso, di maggior frequenza, in cui la situazione di possesso e la qualificazione dell'immobile non cambi nel corso dell'anno: ad esempio, un fabbricato censito in catasto in categoria A/2 e con una rendita pari a 2.000.000, di proprietà di un determinato contribuente per l'intero primo semestre del 1995, ubicato in un Comune sul cui territorio vige per tale anno l'aliquota del 6 per mille. La prima rata da versare sarà pari a lire 540.000 ($2.000.000 \times 100 = 200.000.000$; $200.000.000 \times$ aliquota 6 per mille = imposta su base annua di lire 1.200.000; $1.200.000 : 12 =$ imposta di 100.000 lire al mese; 100.000×6 mesi di possesso = 600.000 al 90% = 540.000). Protraendosi la situazione di possesso, con le medesime caratteristiche impositive, anche nel corso del restante periodo dell'anno, la seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 660.000 (imposta su base annua di lire 1.200.000:12= imposta di 100.000 lire al mese; 100.000×12 mesi di possesso = 1.200.000; $1.200.000 - 540.000$ già versate = 660.000).

Per il caso illustrato sub punto 1) della precedente lettera C) ipotizzando che si tratti di un ufficio censito in catasto nella categoria A/10 e con una rendita pari a 6.000.000, sito in un Comune nel quale l'aliquota vigente è del 5 per mille, la prima rata da versare sarà pari a lire 450.000 ($6.000.000 \times 50 = 300.000.000$ di valore; $300.000.000 \times$ aliquota 5 per mille = imposta su base annua di lire 1.500.000; $1.500.000 : 12 =$ imposta di 125.000 lire al mese; 125.000×4 mesi di possesso nel corso del primo semestre = 500.000; 500.000 al 90% = 450.000). La seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 800.000 (imposta su base annua di lire 1.500.000:12 = imposta di 125.000 lire al mese; 125.000×10 mesi di possesso nel corso dell'anno 1995 = 1.250.000; $1.250.000 - 450.000$ già versate = 800.000).

Per il caso illustrato sub punto 2) della precedente lettera C), ipotizzando che si tratti di un negozio con sito nella categoria C/1 e con una rendita pari a 10.000.000, ubicato in un Comune con l'aliquota del 4 per mille, la prima rata da versare sarà pari a lire 612.000 ($10.000.000 \times 34 = 340.000.000$ di valore; $340.000.000 \times$ aliquota 4 per mille = imposta su base annua di lire 1.360.000; $1.360.000 : 12 =$ imposta di 113.333 lire al mese; 113.333×6 mesi di possesso nel corso del primo semestre = 679.998; 679.998 al 90% = 611.998). La seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 295.000 (imposta su base annua di lire 1.360.000:12 = imposta di 113.333 lire al mese; 113.333×8 mesi di possesso nel corso dell'anno 1995 = 906.664; $906.664 - 612.000$ già versate = 294.664).

Per il caso illustrato sub punto 3) della precedente lettera C), ipotizzando che la rendita sia pari a 1.800.000, che l'abitazione sia ubicata in un Comune con l'aliquota del 6 per mille e che tale Comune non si sia avvalso della facoltà di aumentare la detrazione per l'abitazione principale, la prima rata da versare sarà pari a lire 418.000 ($1.800.000 \times 100 = 180.000.000$ di valore; $180.000.000 \times$ aliquota 6 per mille = imposta su base annua di lire 1.080.000; $1.080.000 : 12 =$ imposta di 90.000 lire al mese; 90.000×6 mesi di possesso nel corso del primo semestre = 540.000; $540.000 - 75.000$ che rappresentano la parte di detrazione spettante per 5 mesi = 465.000; 465.000 al 90% = 418.500). La seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 587.000 (imposta su base annua di lire 1.080.000:12 = imposta di 90.000 lire al mese; 90.000×12 mesi di possesso = 1.080.000; $1.080.000 - 75.000$ di detrazione spettante = 1.005.000; $1.005.000 - 418.000$ già versate = 587.000).

Per il caso illustrato sub punto 4) della precedente lettera C), ipotizzando che il valore dell'area edificabile, sita nel territorio di un Comune con aliquota del 5 per mille, sia pari a un miliardo, la prima rata da versare sarà pari a lire

2.250.000 (un miliardo x aliquota 5 per mille = imposta su base annua di L. 5.000.000; $5.000.000 : 12 =$ imposta di 416.666 al mese; 416.666×6 mesi di possesso dell'immobile come area fabbricabile = 2.500.000; $2.500.000 \text{ al } 90\% = 2.250.000$). La seconda rata da versare a saldo, ipotizzando che il valore dell'edificio, calcolato attraverso la capitalizzazione delle rendite catastali delle singole unità immobiliari che lo compongono, sia di 20 miliardi, sarà pari a lire 26.500.000 (416.666×9 mesi di possesso dell'immobile come area fabbricabile = 3.750.000 lire di imposta relativa all'area. 20 miliardi x aliquota 5 per mille = 100 milioni di imposta su base annua per l'edificio, ovverosia 8.333.333 al mese; $8.333.333 \times 3$ mesi di possesso dell'immobile come edificio = 25.000.000. Per cui $3.750.000 + 25.000.000 = 28.750.000$; $28.750.000 - 2.250.000$ già versate = 26.500.000).

Attenzione (versamento in unica soluzione)

Il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno '95 può essere effettuato, anziché in due rate, in unica soluzione nel mese di giugno 1995.

Vedasi anche quanto precisato nella parte finale della lettera F).

Le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato possono avvalersi dell'ulteriore facoltà di effettuare il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno '95 in unica soluzione nel periodo dall'1 al 20 dicembre 1995, con applicazione di interessi.

E) ABITAZIONE PRINCIPALE

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 per l'unità medesima pari a lire 180.000 annue da rapportare ai mesi durante i quali sussiste siffatta destinazione. 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, né per l'unità immobiliare concessa dal proprietario in uso gratuito ad un proprio familiare.

La detrazione - oltre che rapportata come sopra detto, ai mesi di destinazione - 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.

A migliore illustrazione di quanto sopra detto valgono i seguenti esempi, ipotizzando che l'imposta su base annua dovuta per l'abitazione principale, al lordo della detrazione, sia pari a lire 1.800.000.

Esempio n. 1

Abitazione di proprietà di un solo soggetto che vi dimora abitualmente per l'intero anno 1995.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno sarà pari a lire 1.620.000. Per la prima rata d'acconto dovranno essere versate lire 729.000 (90% di 810.000); per la seconda rata, a saldo, dovranno essere versate lire 891.000 ($1.620.000 - 729.000$).

Esempio n. 2

Abitazione di proprietà di due coniugi (il marito è proprietario per l'80%; la moglie, per il 20%) entrambi dimoranti per l'intero anno 1995.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno da parte del marito sarà pari a lire 1.350.000 (80% di 1.800.000 = 1.440.000; $1.440.000 - 90.000 = 1.350.000$) mentre quella da versare da parte della moglie sarà pari a lire 270.000 (20% di 1.800.000 = 360.000; $360.000 - 90.000 = 270.000$). Per la prima rata d'acconto il marito verserà lire 607.000 ($1.350.000 : 2 = 675.000$; $675.000 \text{ al } 9^\circ = 607.500$) mentre la moglie, distintamente, verserà lire 121.000 ($270.000 : 2 = 135.000$; $135.000 \text{ al } 90\% = 121.500$); per la seconda rata, a saldo, il marito verserà lire 743.000 ($1.350.000 - 607.000$) mentre la moglie verserà lire 149.000 ($270.000 - 121.000$).

Esempio n. 3

Abitazione di proprietà di 3 fratelli (il fratello A è proprietario per il 50%; il fratello B, per il 46%; il fratello C, per il 4%) dei quali soltanto i fratelli B e C vi dimorano per l'intero anno 1995.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno sarà di: lire 900.000, da parte di A (50% di 1.800.000 = 900.000; ad A non compete la detrazione in quanto non dimorante) lire 738.000, da parte di B (46% di 1.800.000 = 828.000; 828.000 - 90.000 = 738.000) lire zero, da parte di C (4% di 1.800.000 = 72.000; 72.000 - 72.000 = zero). Per la prima rata d'acconto : A verserà lire 405.000 (450.000 al 90%); B verserà lire 332.000 (738.000 : 2 = 369.000; 369.000 al 90% = 332.000); C non verserà nulla. Per la seconda rata, a saldo : A verserà lire 495.000 (900.000 - 405.000); B verserà lire 406.000 (738.000 - 332.000); C non verserà nulla.

Esempio n. 4

Abitazione acquistata il 10 marzo 1995 da due coniugi (dal marito, per l'80%; dalla moglie, per il 20%) entrambi ivi dimoranti dall'acquisto e per il restante periodo dell'anno 1995.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno da parte del marito sarà pari a lire 1.125.000 (80% di 1.800.000 = 1.440.000; 1.440.000 x 10/12 = 1.200.000; 1.200.000 - 75.000, che sono pari a 10/12 di 90.000 = 1.125.000) mentre quella da versare da parte della moglie sarà pari a lire 225.000 (20% di 1.800.000 = 360.000; 360.000 x 10/12 = 300.000; 300.000 - 75.000 = 225.000).

Per la prima rata d'acconto il marito verserà lire 405.000 (1.440.000 : 12 - 120.000 al mese; 120.000 x 4 mesi di possesso nel 1° semestre = 480.000; 480.000 - 30.000 che rappresenta la parte di detrazione spettante al marito per i 4 mesi di dimora abituale = 450.000; 450.000 al 90% = 405.000) mentre la moglie verserà lire 81.000 (360.000 : 12 = 30.000 al mese; 30.000 x 4 = 120.000; 120.000 - 30.000 = 90.000; 90.000 al 90% = 81.000). Per la seconda rata, a saldo, il marito verserà lire 720.000 (1.125.000 - 405.000), mentre la moglie verserà lire 144.000 (225.000 - 81.000).

Si ricorda che 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 indivisa, adibita ad abitazione principale del socio assegnatario, entro il limite, ovviamente, dell'ammontare dell'imposta gravante su ciascuna unità.

Attenzione (maggiore detrazione abitazione principale)

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 per l'anno 1995 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.

Per conoscere se è stata deliberata la maggiore detrazione e quali sono i requisiti richiesti per poterne beneficiare, il contribuente dovrà interpellare il Comune competente.

F) ALIQUOTE

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); l'altra, ridotta rispetto a quella ordinaria (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, 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.

La descritta facoltà è stata riconosciuta negli ultimi giorni del 1994 (28 dicembre) e, cioè, in prossimità della scadenza del termine (31 dicembre) entro il quale il Comune poteva deliberare in materia di aliquote per l'anno 1995.

Al fine di rendere concretamente operante la particolare disposizione fin dal corrente anno è stato consentito ai Comuni di rideliberare la aliquota Ici 1995 entro il prossimo 30 giugno.

Le condizioni per rideliberare sono state illustrate ai Comuni con la circolare n. 139/E del 15.5.1995 riportata in «Appendice/7».

Per conoscere se il Comune ha inteso esercitare la facoltà concessagli, rideliberando le aliquote per l'anno 1995, e quali sono le loro misure, il contribuente deve interpellare il Comune competente.

Qualora il contribuente intenda versare, in unica soluzione, entro il 30 giugno, l'intera imposta dovuta per l'anno 1995 e sia a conoscenza che il Comune ha già deliberato le nuove due aliquote Ici per il predetto anno, può versare l'imposta commisurandola alla nuova aliquota cui ha diritto.

Se il contribuente decide, invece, di versare nel mese di giugno il solo acconto, l'Ici da versare in acconto per l'anno 1995, dovrà essere calcolata in relazione all'aliquota vigente al 1° gennaio 1995, già deliberata entro il 31 dicembre 1994. In sede di versamento del saldo, poi, regolarizzerà la propria posizione tenendo conto dell'eventuale delibera della dottata dal Comune entro il 30 giugno 1995 a modifica dell'aliquota precedentemente deliberata.

G) MODALITA' DI VERSAMENTO E DI COMPILAZIONE

Il versamento dell'Ici deve essere effettuato mediante l'apposito modulo, già utilizzato per versare l'Ici relativa al 1993 e di cui è riprodotta qui di seguito la parte dedicata al «certificato di accreditamento». I moduli, con caratteri in colore rosso, sono in distribuzione gratuita presso gli uffici postali, gli sportelli dei concessionari della riscossione e delle banche convenzionate con i concessionari medesimi. Inoltre, essi vengono anche inviati, a cura dei concessionari, al domicilio dei contribuenti noti per aver già versato l'ICI.

Per i fabbricati che hanno perso il carattere di ruralità, ai sensi dell'art. 9 del decreto legge 30.12.93, n. 557 (legge di conversione 26.2.94, n. 133), il versamento dell'Ici 1995 va effettuato utilizzando, come per gli altri immobili, il predetto modulo di colore rosso e non più, quindi, il bollettino di colore verde; quest'ultimo deve essere adoperato soltanto se si intende versare, per i precitati fabbricati ex rurali, tardivamente l'Ici relativa all'anno 1994.

Va precisato che nel caso in cui l'imposta risulti dovuta per più immobili ubicati nello stesso Comune il contribuente è tenuto ad effettuare un unico versamento, e quindi ad utilizzare un solo modulo, per l'imposta complessivamente dovuta. Nel caso, invece, in cui gli immobili siano ubicati in Comuni diversi il contribuente dovrà fare separati versamenti per ogni Comune.

In caso di contitolarità devono essere effettuati tanti versamenti quanti sono i contitolari, ciascuno dei quali versa per la propria quota. Per le parti comuni dell'edificio (ad esempio: alloggio del portiere) il versamento può essere effettuato dall'amministratore del condominio a nome del condominio stesso.

Il versamento deve essere eseguito sul conto corrente postale del concessionario competente, e cioè di quello nella cui circoscrizione provinciale è compreso il Comune ove sono ubicati gli immobili, oppure presso gli sportelli del predetto concessionario. Il contribuente, per effettuare il versamento, può avvalersi delle aziende di credito convenzionate con i concessionari, fermo restando, in tal caso, che la prova del pagamento e la determinazione del giorno in cui esso è stato eseguito sono date dal timbro per quietanza apposto dal concessionario ovvero dal bollo dell'ufficio postale.

Il contribuente deve conservare la «ricevuta di versamento» debitamente quietanzata.

Il modulo è di formato unico ed è utilizzabile indifferentemente sia presso gli uffici postali che presso gli sportelli dei concessionari e delle aziende di credito convenzionate.

Si avverte che non si fa luogo al versamento se l'imposta da versare è uguale od inferiore a lire quattromila.

Se l'importo da versare supera le quattromila lire, il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto.

Valga, in proposito, il seguente esempio: imposta dovuta per l'intero anno è pari a lire 10.000; in sede di acconto bisognerebbe versare lire 4.000 (90% di 5.000 = 4.500 che diventano 4.000 per effetto dell'arrotondamento); il versamento dell'acconto non deve essere effettuato; in sede di saldo bisognerà versare lire 10.000 (imposta dovuta per l'intero anno meno l'acconto che è pari a zero).

Il modulo va compilato in ogni sua parte, sia sulla «ricevuta di versamento» che sul «certificato di accreditamento» (si ricorda che nella presente circolare viene riprodotta solo la parte del modulo dedicata al «certificato di accreditamento»), attenendosi alle «modalità di compilazione» riportate sul retro del modulo.

In particolare si richiama l'attenzione sui seguenti punti:

- 1) il «Comune di ubicazione degli immobili» non può che essere uno soltanto;
- 2) gli importi da indicare come riferiti a: «terreni agricoli», «aree fabbricabili», «abitazione principale», «altri fabbricati» rappresentano una suddivisione dell'importo complessivamente versato. Pertanto la somma degli importi riferiti a queste quattro categorie di immobili deve corrispondere all'importo che il contribuente ha

complessivamente versato; è possibile un piccolo scostamento (intorno alle 500 lire) dovuto al fatto che i singoli importi sono indicati senza arrotondamenti mentre l'importo complessivamente versato è arrotondato alle mille lire;

3) i predetti importi devono essere indicati anche nel caso in cui il versamento eseguito si riferisca ad una soltanto delle quattro categorie di immobili sovraenunciate. Così, ad esempio, se sono versate 430.000 lire e siffatto importo riguarda solo l'abitazione principale, lo stesso importo, non arrotondato, deve ugualmente essere indicato nelle caselline corrispondenti alla voce «abitazione principale»; ovviamente, in tal caso, le caselline relative alle altre tre categorie di immobili devono essere lasciate in bianco;

4) il «numero dei fabbricati» deve riferirsi alle unità immobiliari per le quali viene effettuato il versamento, ivi compresa l'abitazione principale, che sono iscritte o devono essere iscritte nel catasto edilizio urbano con attribuzione di una autonoma rendita catastale. Pertanto concorre alla formazione di tale numero anche la cantina o il garage cui sia stata attribuita o, in caso di non ancora avvenuta iscrizione in catasto, sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;

5) l'importo riferito all'abitazione principale, da indicare nelle apposite caselline, è quello effettivamente versato per tale abitazione e, quindi, al netto della detrazione così come è stata calcolata dal contribuente;

6) l'importo da indicare come «detrazione per l'abitazione principale» nelle apposite caselline è quello che il contribuente si è calcolato per quantificare l'imposta da lui versata per l'abitazione principale. L'ammontare della detrazione non va indicato se non è versato alcun importo per l'abitazione principale (ad esempio nel caso in cui l'ammontare della detrazione è uguale od eccede l'imposta lorda gravante sull'abitazione medesima);

7) se il versamento è effettuato in unica soluzione, vanno barrate entrambe le caselle, quella per l'acconto e quella per il saldo.

Attenzione (numeri di c/c postale)

Per molti Comuni, a decorrere dal corrente anno, sono cambiati i concessionari nonché i loro numeri di conto corrente postale dedicati alla riscossione dell'Ici. La competenza dei concessionari è, ora, delimitata in corrispondenza dei Comuni appartenenti alla Provincia, ivi comprese le Province di nuova istituzione.

La denominazione di ciascun concessionario, con la indicazione della Provincia per la quale è competente e del numero di conto corrente postale del concessionario medesimo sul quale effettuare il versamento dell'Ici, è adeguatamente pubblicizzata a cura del Consorzio tra i concessionari e dell'Ascotributi.

H) DIVIETO DI COMPENSAZIONE

Per i fabbricati che hanno avuto una diminuzione degli estimi catastali, per effetto del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568 e successive modificazioni, i contribuenti non possono detrarre dall'ammontare dell'ICI dovuta per l'anno 1995 la differenza di imposta, versata per l'anno 1993, scaturente dall'applicazione dei predetti minori estimi.

Parimenti non può essere portata in diminuzione dall'ammontare dell'ICI dovuta per l'anno 1995 l'Ici o la maggiore Ici che il contribuente ritiene, per qualsivoglia motivo, di avere indebitamente versato per il medesimo anno 1993.

Allo stato della legislazione vigente è, infatti, necessaria l'emanazione di appositi provvedimenti normativi che disciplinino gli effetti dei predetti, minori estimi sull'Ici versata per l'anno 1993, nonché stabiliscano i termini e le modalità di rimborso dell'Ici o maggiore Ici indebitamente versata per l'anno 1993 e di cui una parte (quella corrispondente all'aliquota minima del 4 per mille) è stata incassata dallo Stato e la restante parte (quella corrispondente all'eventuale, maggiore aliquota deliberata) è stata attribuita al Comune.

A partire dai versamenti effettuati per l'anno 1994, l'Ici o la maggiore Ici indebitamente versata potrà essere recuperata mediante richiesta di rimborso da presentare ai competenti Comuni.

APPENDICI ALLE ISTRUZIONI DEL MINISTERO DELLE FINANZE PER IL VERSAMENTO DELL'ICI DOVUTA PER 'ANNO 1995

«*Appendice/1*»

Circolare del Ministero delle finanze n. 35 del 26.11.93, concernente gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello Stato.

In relazione a quesiti posti da varie intendenze di finanza, la scrivente (nel ribadire che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello Stato non possono farsi rientrare nell'ambito di applicazione della norma di esenzione dall'Ici recata dalla lettera a) comma 1 dell'art. 7 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 e che

soggetto passivo, agli effetti di tale imposta, è lo Stato anche nel caso in cui gli alloggi ad esso appartenenti siano affidati in gestione agli istituti autonomi per le case popolari) esprime l'avviso che, qualora siffatti alloggi siano concessi in locazione con patto di futura vendita e riscatto, soggetto passivo dell'imposta comunale sugli immobili è non più lo Stato proprietario bensì l'assegnatario.

Indubbiamente ci si trova, nella fattispecie, in presenza di un procedimento negoziale molto articolato caratterizzato, nelle sue fasi essenziali, dall'assegnazione dell'alloggio in locazione con pattuizione di futura vendita, dal pagamento rateale del canone in conto prezzo da parte dell'inquilino-promissario e, infine, dal perfezionamento dell'operazione con la stipulazione dell'atto che sancisce il trasferimento della proprietà dal locatore promittente all'assegnatario.

Pur non potendo, civilisticamente, essere qualificato diritto di proprietà quello radicato in capo all'assegnatario nel corso del periodo antecedente al pagamento dell'ultima rata di prezzo, tuttavia, sotto il profilo tributario, siffatto diritto può essere assimilato al diritto reale di abitazione; pertanto, degradando il diritto dello Stato a quello di nuda proprietà, soggetto obbligato 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 ovvero fin dalla data di entrata in vigore dell'Ici, se successiva al detto momento.

D'altro canto il complesso delle disposizioni fiscali vigenti, particolarmente in materia di imposte sui redditi, di Iva e di Invim, denota l'esistenza del sistema del diritto tributario di un principio di carattere generale, giustificato dalle peculiari esigenze e finalità del sistema stesso, in forza del quale le locazioni con patto di futura vendita e riscatto e le vendite con riserva della proprietà vanno considerate, ai fini impositivi, come atti immediatamente traslativi del dominio.

Ovviamente non sono interessati alla problematica in discorso gli alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione semplice, essendo in tal caso il locatario completamente estraneo al rapporto Ici, né quelli assegnati in proprietà con pagamento rateale del prezzo e con garanzia ipotecaria, verificandosi in tal caso immediatamente il trasferimento della proprietà piena.

Quanto sopra esposto è utile per risolvere anche l'ulteriore, particolare fattispecie prospettata, concernente le abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti costruite ai sensi della legge n. 1676 del 30 dicembre 1960 ed assegnati a riscatto; anche in tal caso soggetto passivo Ici è l'assegnatario.

«Appendice/2»

Circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14.6.93, concernente l'esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984.

Nell'elenco allegato alla presente circolare, 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 (Ici) 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 regionali competenti ovvero ai locali uffici Scau (Servizio contributi agricoli unificati).

Per i Comuni compresi nei territori delle Province 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'allegato elenco.

Attenzione

Si sottolinea che all'elenco non sono interessati i terreni che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile, come definita dalla lettera b) dell'art. 2 del decreto legislativo n. 504/1992, atteso che 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, come disposto nel secondo periodo della predetta lettera b), 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; tali terreni, non potendo essere considerati

aree fabbricabili per definizione legislativa, conservano comunque, sussistendo le cennate 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 pertinenti 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, parimenti, 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 di terreno (cosiddetti «orticelli») coltivati occasionalmente senza strutture organizzative.

I descritti terreni, del primo e secondo gruppo, non avendo il carattere di area fabbricabile né quello di terreno agricolo secondo la definizione datane dalla lettera c) dell'art. 2 del decreto legislativo n. 504/1992 restano oggettivamente al di fuori del campo di applicazione dell'Ici per cui non si pone il problema della esenzione.

«Appendice/3»

Circolare del Ministero delle finanze n. 4 del 9.6.93, concernente il diritto di superficie.

Sono pervenuti vari quesiti intesi a conoscere quale sia il trattamento ai fini Ici nel caso di costituzione del diritto di superficie e nel caso di concessione di aree comunali per la costruzione di case di tipo economico e popolare.

Al riguardo occorre premettere che 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.

Ciò stante, si ipotizzi che il soggetto A, proprietario del suolo, abbia concesso al soggetto B il diritto di superficie sul proprio suolo.

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. Il soggetto passivo Ici, ovvero sia colui che è obbligato alla presentazione della dichiarazione ed al versamento dell'imposta, è per detto periodo, il soggetto A, proprietario del suolo, il quale può rivalersi sul soggetto B dell'imposta pagata.

Nel periodo successivo, che inizia a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, la base imponibile Ici è costituita dal valore del fabbricato; il soggetto passivo Ici, a decorrere da tale data, è il soggetto B quale proprietario del fabbricato. A decorrere dalla data stessa il soggetto A, 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 adibito all'esercizio di attività agricole e, quindi, al di fuori del campo di applicazione dell'Ici.

Gli stessi criteri sovraenunciati 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, stante che nella fattispecie viene a configurarsi la costituzione di un diritto di superficie il quale normalmente ha una 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, la quale è proprietaria del fabbricato stesso.

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).

«Appendice/4»

Articolo 7 del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, concernente le esenzioni dall'Ici.

1. Sono esenti dall'imposta:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, nonché dai Comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 4, dalle Comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle Unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'articolo 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle Camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1997, n. 984;
- i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c) del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

2. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte.

«Appendice/5»

Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo.

Agli effetti dell'Ici, si intende:

- per fabbricato, la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano (e quindi anche, distintamente, la «abitazione»; la «cantina»; il «garage») cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;
- 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 terreno agricolo il terreno, diverso dall'area fabbricabile, utilizzato per l'esercizio delle attività agricole (vedasi, in proposito, anche la circolare n. 9 del 14 giugno 1993, riportata in «Appendice/2»).

«Appendice/6»

Modalità di tassazione in caso di utilizzazione edificatoria delle aree.

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 sussistenza 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.

«Appendice/7»

Circolare del Ministero delle finanze n. 139/E del 15.5.1995, concernente condizioni e termini per deliberare, per l'anno 1995, l'aliquota Ici per l'abitazione principale dei residenti.

Il primo comma dell'articolo 4 del decreto legge 29 aprile 1995, n. 132, reiterativo dell'articolo 4 del decreto legge 25 febbraio 1995, n. 48, decaduto per mancata conversione in legge, stabilisce che:

«Ai fini dell'imposta comunale sugli immobili i Comuni possono deliberare, ai sensi dell'articolo 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, una aliquota ridotta, comunque non inferiore al 4 per mille, in favore delle persone fisiche soggetti passivi e dei soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, residenti nel Comune, per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale, a condizione che il gettito complessivo previsto sia almeno pari all'ultimo gettito annuale realizzato».

Con tale disposizione viene attribuito al Comune il potere di far vigere sul proprio territorio (previa apposita deliberazione da adottare entro il termine stabilito nell'articolo 6 del decreto legislativo n. 504/1992 ed avente effetto limitatamente all'anno successivo a quello nel corso del quale è adottata) due aliquote Ici: l'una, ordinaria, da applicare sul valore degli immobili diversi da quelli di cui si dirà qui di seguito; l'altra, ridotta rispetto a quella ordinaria, da applicare sul valore delle abitazioni principali, intese nei sensi voluti dall'articolo 8 del decreto legislativo n. 504/1992, possedute da persone fisiche aventi residenza anagrafica nel Comune che ha deliberato la riduzione, oppure utilizzate da soci assegnatari di cooperative edilizie a proprietà indivisa, anch'essi purché residenti nel Comune.

Per l'applicazione della predetta disposizione, la scrivente ritiene:

a) che in caso di variazione della residenza anagrafica nel corso dell'anno di imposizione per il quale è stata deliberata 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;

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

Restano fermi i limiti stabiliti nel secondo comma del citato articolo 6, per cui l'aliquota ordinaria non può essere deliberata in misura superiore al 6 per mille, oppure al 7 per mille laddove sussistano straordinarie esigenze di bilancio, e l'aliquota ridotta, in misura inferiore al 4 per mille.

La disposizione in commento è stata, per la prima volta, introdotta con l'articolo 4 del decreto legge 27 dicembre 1994, n. 719, (pubblicato nella G.U. del giorno dopo), anch'esso decaduto per mancata conversione.

Scadendo al 31 dicembre 1994 il termine per deliberare in materia di aliquote Ici per l'anno 1995, a seguito del differimento a tale data del termine di delibera per l'anno 1995 (art. 5 del decreto legge 27 agosto 1994, n. 515, convertito nella legge 28 ottobre 1994, n. 596), i Comuni non risultavano concretamente posti in condizione di operare la diversificazione delle aliquote con effetto fin dal corrente anno 1995.

In proposito ha provveduto il primo comma dell'articolo 9-bis del decreto legge 23 febbraio 1995, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 marzo 1995, n. 85, il quale ha stabilito che «ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 4 del decreto legge 25 febbraio 1995, n. 48, i Comuni possono deliberare modifiche alle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 1995 entro il 30 giugno 1995».

Si tratta, evidentemente, di una riapertura non generalizzata del termine per deliberare l'aliquota Ici 1995, bensì finalizzata alla introduzione, fin dal 1995, di una aliquota ridotta per l'abitazione principale dei soggetti residenti.

Pertanto, condizione essenziale per modificare, entro il 30 giugno del corrente anno, l'aliquota già deliberata per l'anno 1995, è che vengano rideliberate due aliquote per tale anno, di cui quella da applicare alle abitazioni principali dei residenti sia inferiore all'aliquota ordinaria nonché all'aliquota già precedentemente deliberata e cioè a quella che si sarebbe resa applicabile per l'anno 1995 in assenza della modifica.

Valgano in proposito i seguenti esempi:

1) Il Comune non ha deliberato l'aliquota per l'anno 1995; si applica, ai sensi del secondo comma del precitato articolo 6, per detto anno l'aliquota del 4 per mille. In tal caso, poiché non è possibile rispettare la menzionata condizione dell'introduzione di una aliquota per l'abitazione principale dei residenti inferiore rispetto a quella minima del 4 per mille, non è più consentito al Comune di poter deliberare in materia di aliquote per l'anno 1995.

2) Il Comune ha già deliberato per l'anno 1995 l'aliquota del 4 per mille. Le conseguenze sono uguali a quelle enunciate al punto 1).

3) Il Comune ha già deliberato per l'anno 1995 una aliquota superiore al 4 per mille (ad esempio, il 5 per mille). In tal caso il Comune non può aumentare o diminuire, per tutti indistintamente gli immobili, l'aliquota già deliberata, né può aumentare l'aliquota ordinaria lasciando inalterata quella per le abitazioni principali dei residenti (nell'esempio fatto, il 5 per mille). Può, invece, se lo ritiene, deliberare, entro l'indicato termine del prossimo 30 giugno, una diminuzione dell'aliquota 1995 per le abitazioni principali dei residenti (nell'esempio fatto, portandola ad una misura inferiore al 5 per mille e, comunque, non al di sotto del 4 per mille) e, contestualmente, deliberare un aumento dell'aliquota ordinaria da applicare agli immobili diversi dalle abitazioni principali dei residenti. Parimenti, sempre in costanza della modifica in diminuzione dell'aliquota per le menzionate abitazioni principali, il Comune può deliberare di mantenere l'aliquota ordinaria nella stessa misura già precedentemente deliberata (nell'esempio fatto, il 5 per mille), oppure di diminuirla, nel rispetto, ovviamente, dell'illustrata condizione per cui l'aliquota per le abitazioni principali dei residenti deve risultare essere comunque inferiore rispetto a quella ordinaria.

Nel deliberare la manovra sulle aliquote 1995, nei casi consentiti ed evidenziati al punto 3), il Comune dovrà attenersi alla condizione per cui la previsione di gettito Ici per il 1995 sia di entità non inferiore al gettito conseguito per Ici relativa all'anno 1994. Tale condizione, la quale normalmente richiede che alla riduzione dell'aliquota per le menzionate abitazioni principali si accompagni un aumento dell'aliquota ordinaria, potrebbe risultare ugualmente soddisfatta, come nell'esempio fatto al punto 3), con una modifica in diminuzione di entrambe le aliquote laddove, per effetto, ad esempio, di nuove costruzioni ultimate nel corso del primo semestre 1995, sia prevedibile una invarianza di gettito nonostante le minori aliquote

Risoluzione Ministero delle finanze 13 giugno 1995, n. 168/E, prot. 2/1067

ICI - Detrazione per l'abitazione principale di soggetti stranieri residenti all'estero.

Con la nota sopradistinta codesto Comune ha chiesto di conoscere se un soggetto straniero residente all'estero ha diritto alla detrazione di imposta di cui all'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, per l'immobile di sua proprietà sito in Italia.

Al riguardo la Scrivente fa presente che per effetto dell'art. 1, comma 4-ter, del decreto-legge 23/1/93, n. 16 (legge di conversione 24 marzo 93, n. 75), la detrazione di imposta per l'abitazione principale, di cui al richiamato articolo 8, comma 2, compete soltanto ai cittadini italiani residenti all'estero per l'unità immobiliare dagli stessi posseduta in Italia, a condizione che non risulti locata.

Circolare Ministero delle finanze 14 giugno 1995, n. 172/E, prot.2/698

ICI - Diritti di superficie - Alloggi realizzati dalle cooperative edilizie - Decisioni di talune commissioni tributarie di I° grado-

Si fa riferimento ad alcune decisioni con le quali talune Commissioni Tributarie di 1° grado hanno ritenuto che la soggettività passiva ICI per i fabbricati realizzati dalle Cooperative edilizie su suoli loro concessi in superficie dal Comune resti radicata in testa al Comune stesso con conseguente esclusione dal campo di applicazione dell'imposta dei predetti fabbricati laddove, come generalmente accade, il suolo concesso in superficie insista sul territorio del comune concedente.

Al riguardo la Scrivente ribadisce la propria posizione assunta con la circolare n. 4 del 9 giugno 1993, che qui di seguito si trascrive.

Testo della circolare n. 4

Sono pervenuti vari quesiti intesi a conoscere quale sia il trattamento ai fini ICI nel caso di costituzione del diritto di superficie e nel caso di concessione di aree comunali per la costruzione di case di tipo economico e popolare.

Al riguardo occorre premettere che 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.

Ciò stante, si ipotizzi che il soggetto A, proprietario del suolo, abbia concesso al soggetto B il diritto di superficie sul proprio suolo.

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; il soggetto passivo ICI, ovverosia colui che è obbligato alla presentazione della dichiarazione ed al versamento dell'imposta, è, per detto periodo, il soggetto A, proprietario del suolo, il quale può rivalersi sul soggetto B dell'imposta pagata.

Nel periodo successivo, che inizia a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, la base imponibile ICI è costituita dal valore del fabbricato; il soggetto passivo ICI, a decorrere da tale data, è il soggetto B quale proprietario del fabbricato. A decorrere dalla data stessa il soggetto A, 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 adibito all'esercizio di attività agricole e, quindi, al di fuori del campo di applicazione dell'ICI.

Gli stessi criteri sovraenunciati 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, stante che nella fattispecie viene a configurarsi la costituzione di un diritto di superficie il quale normalmente ha una 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, la quale è proprietaria del fabbricato stesso.

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).

Oltre alle argomentazioni svolte in tale circolare, si puntualizza quanto segue, a fondamento dell'assunto secondo il quale soggetto obbligato al pagamento dell'ICI sul valore del fabbricato, realizzato su terreno altrui a seguito di concessione del diritto di superficie, è la società cooperativa, in quanto proprietaria del fabbricato stesso, ovvero il socio assegnatario, in quanto titolare di un diritto reale di abitazione.

La soggettività passiva ICI è esaustivamente stabilita nel primo comma dell'art. 3 del decreto legislativo 30/12/92, n. 504. In tale comma è affermato il principio generale secondo il quale soggetto passivo ICI è il proprietario dell'immobile oggetto della tassazione. Solo eccezionalmente, qualora sia costituito sull'immobile il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, la soggettività passiva si trasferisce sul titolare di siffatto diritto reale.

Il secondo comma dell'art. 3 non fa che ribadire il predetto principio, per cui in presenza di diritti reali diversi dall'usufrutto, uso od abitazione (quali il diritto di superficie e di enfiteusi) soggetto passivo ICI rimane pur sempre il proprietario. La ragione d'essere della norma sta nel fatto che, in tali casi, il legislatore ha voluto riconoscere al proprietario il potere di rivalersi dell'ICI su di lui gravante.

Ai sensi del comma 1, lettera a) dell'art. 2 e del comma 6 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504/92, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione (ovvero, se antecedente, a decorrere dalla data di utilizzo) l'oggetto della tassazione ICI è rappresentato dal fabbricato; eppertanto, obbligato al pagamento dell'ICI per il fabbricato stesso è il suo proprietario ovvero il soggetto che su di esso abbia il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione. Ora, non può esserci alcun dubbio che la cooperativa edilizia sia proprietaria del fabbricato realizzato sul suolo concesso in superficie dal comune (il diritto di superficie, ai sensi del codice civile, comporta che la proprietà della costruzione rimane distinta e separata dalla proprietà del suolo sottostante alla costruzione medesima).

Il secondo comma dell'art. 3, nei riflessi del diritto di superficie, è destinato ad operare, quindi, limitatamente al periodo in cui l'oggetto della tassazione ICI è rappresentato dal suolo, per cui obbligato al pagamento dell'imposta su di esso è il suo proprietario. E' destinato ad operare, cioè, dalla data di costituzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione (si ricorda che, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 precisato, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, a decorrere dalla data di inizio dei lavori di costruzione e fino alla loro ultimazione l'oggetto ICI è rappresentato soltanto dal suolo).

Né può avere alcun pregio l'osservazione della Commissione tributaria secondo la quale il tenore letterale del secondo comma dell'art. 3 condurrebbe a radicare la soggettività passiva ICI sul concedente il diritto di superficie, anche relativamente alla costruzione realizzata. Infatti, detto secondo comma si riferisce testualmente all'immobile concesso in superficie. E l'immobile concesso in superficie non è certamente la costruzione che sarà realizzata (fra l'altro, nessuno può concedere diritti su cose non ancora esistenti e non sue); l'immobile concesso in superficie non può che essere solo ed esclusivamente il suolo, come, del resto, esplicitamente detto nelle leggi sull'edilizia residenziale pubblica, laddove si parla di concessione del diritto di superficie sulle "aree" di proprietà comunale.

Nel secondo comma più volte citato è stata usata la parola "immobile" e non quella specifica di "suolo" in quanto le fattispecie regolamentate dal comma comprendono anche la locazione finanziaria, la quale può riguardare pure i fabbricati.

Parimenti non può avere alcun pregio l'osservazione della Commissione, secondo la quale (accedendo, alla scadenza del diritto di superficie, la proprietà della costruzione alla proprietà del suolo) non può essere soggetto passivo ICI il titolare di un diritto di proprietà "a termine".

Anche il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione ha durata limitata e non può certamente esserci alcun dubbio che, in costanza di siffatto diritto reale, soggetto passivo ICI è l'usufruttuario.

Ciò stante, vanno impugnate in sede contenziosa quelle decisioni che non siano rispondenti all'illustrato orientamento di questo Ministero.

Circolare Ministero delle finanze 14 dicembre 1995, n. 318/E, prot. 2/1960

ICI - Aliquota ridotta dell'imposta per l'abitazione dei residenti - Non applicabilità a box, cantine ecc..

In relazione a quesiti pervenuti, questo Ministero esprime l'avviso che l'aliquota ridotta, eventualmente deliberata dal Comune per le abitazioni principali dei soggetti residenti, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (Ici), non si estende ai box, autorimesse, posti auto, soffitte, cantine, anche se destinati a servizio delle abitazioni principali medesime. Per tali fabbricati si applica, pertanto, l'aliquota ordinaria.

Ciò nella considerazione che la casa di abitazione costituisce un fabbricato a sé stante (autonomo e separato rispetto agli altri fabbricati costituiti dal box, dall'autorimessa, dalla soffitta, eccetera) e che le norme disciplinanti l'Ici fanno riferimento, sia agli effetti dell'aliquota ridotta che ai fini della detrazione, esclusivamente all'unità immobiliare-abitazione principale e non anche ad altri fabbricati ad essa pertinenti.

Una conferma indiretta della suesposta tesi si rinviene anche nella disciplina dell'agevolazione riconosciuta all'abitazione principale, ai fini delle imposte erariali sul reddito, con l'articolo 15 della legge 24.12.1993, n. 537, laddove, per poter ricomprendere i suddetti fabbricati pertinenti nel beneficio della deduzione dell'importo di un milione di lire, lo si è stabilito espressamente, prevedendo anche particolari ed imprescindibili condizioni di asservimento.

Si può ammettere l'estensione dell'aliquota ridotta al box, autorimessa, posto auto, soffitta o cantina, qualora risulti che taluno di tali fabbricati sia accatastato insieme alla casa di abitazione, con conseguente attribuzione da parte del catasto di un unico ammontare di rendita catastale. Ciò in considerazione della unitarietà ed inscindibilità della rendita comprendente in tal caso sia l'abitazione che una o più sue pertinenze.

Risoluzione Ministero delle finanze 22 febbraio 1994, prot. 2/423

ICI - Art. 15, comma 6 L. 24.12.93 n. 537 - Detrazioni per abitazione principale.

In merito a quanto richiesto con la nota indicata a margine si fa presente che la delibera consiliare (di cui all'art. 15, comma 6, della legge 24 dicembre 1993, n. 537) con la quale si dispone l'aumento della detrazione per l'abitazione principale agli effetti dell'ICI, può essere adottata con effetto per l'anno 1994, purché entro il 26 febbraio 1994. Ciò, in quanto il termine per deliberare l'aliquota ICI per tale anno (a quindi la maggiore detrazione di imposta, giusta il rinvio operato dal richiamato comma 6 della legge 537/93) è stato differito al 28 febbraio 1994 dall'art. 4 del decreto-legge 26 novembre 1993, n. 475, reiterato dal D.L. 25 gennaio 1994, n. 58.

Per quanto concerne l'ulteriore quesito circa l'efficacia temporale della delibera in esame, si fa presente che - come emerge dal disposto dello stesso comma 6 - la delibera non può che avere effetto per il solo anno per il quale è

stata adottata; pertanto, relativamente all'anno per il quale non venga deliberata la maggiore detrazione per l'abitazione principale, si renderà applicabile l'ordinaria detrazione di lire 180.000.

Risoluzione Ministero delle finanze 17 marzo 1994, prot. 257

Accatastamento fabbricati rurali - Art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

Con riferimento alle ipotesi metodologiche, rappresentate nella nota trasmessa da codeste Confederazioni, di determinazione - della rendita catastale presunta per i redditi degli immobili (ex rurali), da denunciare nella ormai prossima dichiarazione dei redditi, - ai sensi dell'art. 9, comma 9, del decreto, legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, lo scrivente Dipartimento nel condividere in linea di larga massima le suddette ipotesi, fornisce di seguito alcune precisioni, ed indirizzi specifici, soprattutto al fine di favorire la più larga e corretta pubblicizzazione presso gli iscritti degli adempimenti previsti dalle norme richiamate in oggetto.

1. RIFERIMENTI ALLA NORMATIVA

Come è noto il legislatore con l'articolo 9, commi 3, 4, 5 e 6 della legge in oggetto ha stabilito nuovi criteri soggettivi ed oggettivi per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati, utilizzati sia per funzioni abitative che per funzioni diverse, comunque strumentali all'attività agricola.

Inoltre nei commi 8 e 9 dell'articolo 9 del provvedimento in oggetto è stato previsto per tutte le costruzioni, che non presentano più i requisiti di ruralità, i seguenti adempimenti tecnici e fiscali:

a) l'iscrizione al catasto fabbricati entro il 31 dicembre 1995, con le procedure informatizzate di cui all'articolo 2, commi 1 quinquies ed 1 septies, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16 convertito con modificazioni, nella legge 24 marzo 1993, n. 75; al riguardo è utile precisare come i programmi relativi saranno forniti tempestivamente e gratuitamente dall'Amministrazione, a tutte le categorie professionali interessate ed abilitate all'aggiornamento catastale,

b) la denuncia dei suddetti immobili già nelle prossime dichiarazioni dei redditi e per l'imposta comunale sugli immobili (ICI).

A fronte dei suddetti adempimenti, il legislatore ha previsto una duplice agevolazione e precisamente che, in seguito alla variazione nell'iscrizione catastale dei fabbricati, non si faccia luogo:

- alla riscossione dei contributi previsti dalla cosiddetta legge Bucalossi (art. 11 legge 28 gennaio 1977, n. 10); - al recupero di eventuali tributi attinenti ai fabbricati ovvero al reddito da questi prodotto per i periodi di imposta anteriori al 1 gennaio 1993 per le imposte dirette, e al 1 gennaio 1994 per le altre imposte e tasse e per l'imposta comunale sugli immobili; sempreché le costruzioni interessate siano state edificate legittimamente ovvero siano state oggetto di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

2. DICHIARAZIONE DEI REDDITI E DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI)

Trattandosi nella fattispecie di edifici, ovvero porzioni autonome degli stessi (unità immobiliari), ancora privi di rendita catastale definitiva, la normativa vigente prevede che le imposte sui redditi e l'ICI siano determinate con riferimento alla "rendita presunta" attribuibile a ciascuna unità immobiliare per comparazione con immobili similari già censiti.

Per queste finalità ed in relazione ai caratteri localizzativi - edifici isolati, siti di norma in aree rurali - tipologici e costruttivi, spesso diversi da quelli urbani, caratteri che possono rendere problematica la individuazione di un immobile simile in un "intorno territoriale" di quello esaminato, nonché la corretta attribuzione di una rendita per confronto, come in precedenza indicato, si richiamano di seguito alcuni criteri di base per il classamento delle unità immobiliari urbane, e si forniscono alcune indicazioni di massima per favorire la immediata determinazione della suddetta rendita.

3. RICHIAMI SUL CLASSAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI AL CATASTO EDILIZIO URBANO

Il classamento - come e' noto - consiste nella attribuzione ad ogni unità immobiliare di una specifica CATEGORIA e CLASSE di merito tra quelle presenti nei quadri delle tariffe estimali relativi al comune ovvero alla zona censuaria, ove l'unità immobiliare e' sita.

In tale ambito assumono particolare rilevanza:

- per la CATEGORIA, la destinazione d'uso ordinaria in base ai caratteri tipologici e costruttivi della unità immobiliare;

- per la CLASSE, gli aspetti estrinseci ovvero ubicazionali che di fatto riassumono tutte le caratteristiche connesse al sito (salubrità, livello dei servizi e delle infrastrutture,); detto parametro individua pertanto in linea di massima il livello (classe) di redditività ordinariamente ritraibile da immobili di similari per caratteristiche tipologiche e costruttive (categorie), in funzione della variabilità delle caratteristiche posizionali.

Da quanto sopra rappresentato discende anche che per l'attribuzione della classe non dovrebbero sussistere problemi particolari, sempreche' l'unità immobiliare esaminata sia collocata in aree rurali: per la stessa di fatto appare corretta l'attribuzione di una classe espressiva di un basso livello reddituale, e cioè una delle prime classi riportate nei richiamati quadri di tariffa del comune (o zona censuaria) di ubicazione dell'immobile, e per la categoria allo stesso attribuibile.

Anche per quanto concerne la individuazione di questo secondo parametro (categoria), non dovrebbero sussistere difficoltà essendo, lo stesso - come già richiamato - correlato di norma in modo univoco alla specifica destinazione dell'immobile.

Per esempio sono censibili nella categoria:

- C/2, i magazzini (ovvero altri locali autonomamente utilizzabili per questa funzione);
- C/3, i laboratori;
- C/6, le autorimesse e le stalle;
- C/7, le tettoie;
- A/10, gli uffici privati.

In questo quadro di riferimento metodologico, le unità ad uso abitativo costituiscono una rilevante eccezione, atteso l'ampio ventaglio di categorie presente nei quadri tariffarie (da A/1 ad A/11, con esclusione delle A/10).

Per le stesse risulta quindi necessario prendere in considerazione, unitamente alla destinazione, anche le caratteristiche tipologiche, e costruttive, che ordinariamente determinano l'attribuzione della categoria.

A questo fine sono state rappresentate nel prospetto allegato le caratteristiche peculiari delle principali categorie ad uso residenziale, anche se e' opportuno rilevare come una più precisa definizione delle stesse a livello locale non possa prescindere da un esame delle "unità tipo" che individua no in modo specifico e per ciascun comune i caratteri suddetti (VEDASI PROSPETTO ALLEGATO).

Peraltro, qualora il contribuente si trovi in difficoltà nella individuazione della specifica categoria e classe anche sulla base dei richiamati indirizzi e caratteri delle diverse tipologie catastali, si possono fornire le seguenti ulteriori indicazioni, che tengono conto della circostanza che gli edifici in esame di norma presentano caratteristiche inferiori a quelle più propriamente urbane.

A tal fine appare opportuno articolare il patrimonio immobiliare ad uso abitativo (ex rurale) in due insiemi, con riferimento precipuo all'epoca di costruzione ovvero di ristrutturazione, e più precisamente:

- quello edificato, ovvero ristrutturato, nel periodo successivo al 1945, che presenta, pur nella diversità tipologica e costruttiva, caratteri d'ordinario superiori a quelli dei fabbricati preesistenti alla suddetta epoca e standards conformi ovvero prossimi a quelli attuali;

- e quello edificato nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici (e non ristrutturato), i cui livelli costruttivi e di dotazione impiantistica e dei servizi risultano d'ordinario decisamente inferiori agli standards attuali.

Per il patrimonio abitativo più vecchio si può ipotizzare una rendita presunta riferibile alla categoria A/5 (ultrapopolare) di seconda classe, od in assenza della stessa, alla categoria A/4 (popolare) di pari classe, mentre per il patrimonio più recente una rendita presunta corrispondente alla categoria A/3 (economica) di seconda classe.

Forse non e' superfluo sottolineare come le suddette indicazioni, comunque di larga massima, siano riferibili ad edifici aventi caratteristiche economiche (A/3), ovvero di più modesto livello e siti in aree di fatto agricole.

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteri peculiari, quali in particolare quelli censibili in A/1 (abitazioni signorili), A/7 (abitazioni in villino) ed A/8 (abitazioni in villa) non possono in ogni caso rientrare nell'ambito applicativo delle suddette indicazioni.

Inoltre appare opportuno richiamare l'attenzione sui caratteri ubicazionali: qualora i suddetti fabbricati, a differenza di quanto ipotizzato, siano localizzati nei centri urbanizzati, ovvero nella immediata periferia degli stessi, la classe e quindi la rendita dovrà essere opportunamente ponderata in relazione ad unità immobiliari di simili caratteristiche presenti nella zona e già censite.

Le indicazioni generali fornite per la determinazione della classe degli immobili ad uso abitativo, possono essere estese anche al patrimonio destinato ad uso diverso.

PROSPETTO PRINCIPALI CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DELLE PIÙ SIGNIFICATIVE CATEGORIE CATASTALI AD USO ABITATIVO (*)

CATEGORIA A/1 (abitazioni signorili) Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche, e di rifiniture e dotazione di impianti e servizi di livello superiore a quello standard dei fabbricati di tipo residenziale. Elevata superficie.

CATEGORIA A/2 (abitazioni civili) Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifiniture e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

CATEGORIA A/3 (abitazioni economiche) Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici e servizi limitati, ma che comunque soddisfano i minimi standards attuali.

CATEGORIA A/4 (abitazioni popolari) Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione ordinariamente limitata agli impianti e servizi indispensabili.

CATEGORIA A/5 (abitazioni ultrapopolari) Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ordinariamente di non recente edificazione (e non oggetto di ristrutturazione) con caratteristiche costruttive e di rifiniture vetuste. Insufficiente dotazione di impianti e di servizi rispetto ai minimi standards attuali.

CATEGORIA A/7 (abitazioni in villino) Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche (del villino), nonché aspetti tecnologici e di rifinitura propri di un fabbricato di tipo civile e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree cortilizie a giardino.

CATEGORIA A/8 (abitazioni in villa) Ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate di norma ma non esclusivamente in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio, con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello generalmente superiore all'ordinario. Ampia consistenza e dotazione di impianti e servizi. Possono anche identificare immobili aventi rilevanti caratteri tipologici ed architettonici in relazione all'epoca di costruzione.

(*) Una più puntuale definizione delle caratteristiche e' desumibile dalle "unità tipo" rappresentative delle categorie e classe presenti in ogni comune o zona censuaria.

Risoluzione Ministero delle finanze 30 marzo 1994, prot. 2/1216

ICI - Contratto di anticresi - Soggettività passiva.

In riferimento al quesito posto con la nota sopradistinta la Scrivente premette che l'anticresi costituisce una misura di rafforzamento dell'obbligazione, la quale da vita ad un rapporto accessorio di garanzia, in virtù del quale il creditore acquisisce il diritto di ritenzione sull'immobile fino ad integrale soddisfacimento delle sue ragioni, con la facoltà di far suoi i frutti.

Pertanto, per effetto del contratto di anticresi, non si determina la costituzione, in capo al creditore anticretico, di alcun diritto reale sull'immobile ricevuto in anticresi.

Ciò stante - poiché agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) soggetto passivo (ovverosia, colui che è obbligato agli adempimenti tributari e, in particolare alla presentazione della dichiarazione ed al versamento dell'imposta) è il proprietario dell'immobile oppure, in caso di costituzione del diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, il titolare di siffatto diritto reale - il creditore anticretico viene a risultare estraneo al rapporto di imposta relativamente all'immobile ricevuto in anticresi.

Né può indurre in diverso avviso la disposizione di cui all'articolo 1961 del codice civile, in forza della quale il creditore anticretico - se non è stato convenuto diversamente - è obbligato a pagare i tributi e i pesi annui dell'immobile ricevuto in anticresi.

Agli effetti dell'ICI tale disposizione può operare nel rapporto personale tra debitore e creditore sorto con il contratto di anticresi, ma non certamente nei riflessi del rapporto tra contribuente e Fisco, stante (come già anticipato) la precisa ed esaustiva identificazione della soggettività passiva ICI nel proprietario ovvero nel titolare del diritto reale di usufrutto, uso ad abitazione (art. 3 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504).

D'altro canto, se si facesse riflettere sul rapporto tributario la predetta disposizione di cui all'art. 1961 c.c. la soggettività passiva verrebbe a dipendere dalla volontà delle parti, atteso che lo stesso articolo 1961 consente un diverso accordo sull'onere di pagamento dei tributi.

Conclusivamente, la Scrivente esprime l'avviso secondo il quale soggetto passivo ICI per l'immobile dato in anticresi è il debitore od il terzo (che hanno consegnato l'immobile al creditore a garanzia del credito), continuando a restare ad essi la proprietà dell'immobile.

Si prega di portare quanto sopra al conoscenza dell'ADICONSUM-CISL ed agli altri soggetti che hanno posto il quesito.

Risoluzione Ministero delle finanze 2 maggio 1994, prot. 2/1032

ICI - Immobili di proprietà dello stato - Soggettività passiva - Fattispecie.

In riferimento ai quesiti posti con la nota sopradistinta, la Scrivente osserva, preliminarmente ed in via generale, che la concessione in uso o con canone meramente ricognitorio degli immobili di proprietà dello Stato non può determinare, di per se stessa, l'insorgenza di un diritto reale di usufrutto in capo al concessionario con conseguente passaggio della soggettività passiva, agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), dallo Stato al concessionario utilizzatore dell'immobile. Dipenderà dal tipo di concessione se il rapporto fra concessionario ed immobile dato in uso sia configurabile o meno come diritto reale di usufrutto.

Passando alle fattispecie evidenziate nella predetta nota, si esprime il seguente avviso agli effetti dell'ICI:

1) Per quanto concerne l'assegnazione degli immobili dello Stato a servizio delle Università, la quale (ai sensi dell'articolo unico della legge n. 4 del 7 gennaio 1958 recante l'interpretazione dell'articolo 46 del testo unico delle leggi sull'istruzione superiore approvato con R.D. n. 1592 del 31 agosto 1933) si intende fatta in uso ed in ogni caso a titolo gratuito e perpetuo, il diritto dell'Università sull'immobile assegnato può essere assimilato al diritto reale di usufrutto, discendendo direttamente dalla legge l'obbligo di concedere alle Università, oltre che gratuitamente, permanentemente, l'uso degli immobili statali posti a servizio delle Università stesse. Pertanto la soggettività passiva ICI, per i predetti immobili, viene a radicarsi esclusivamente in capo all'Università assegnataria.

2) In merito alla concessione alle Regioni in uso perpetuo e gratuito degli immobili dello Stato destinati esclusivamente a servizi per la realizzazione del diritto agli studi universitari, effettuata ai sensi del primo comma dell'articolo 21 della legge n. 390 del 2 dicembre 1991, è configurabile, per i motivi sovra esposti, un diritto di usufrutto della Regione sull'immobile nel predetto modo concessivo, con conseguente passaggio della soggettività passiva ICI dallo Stato alla Regione concessionaria.

D'altro canto, per lo specifico caso, la legge (comma 2 del menzionato art. 21) prescrive inderogabilmente che tutti i tributi gravanti sugli immobili in discorso sono posti a carico della Regione concessionaria.

3) In ordine alle concessioni e locazioni degli immobili dello Stato alle istituzioni culturali, agli enti pubblici, alle fondazioni od associazioni, alle USL agli enti territoriali od ecclesiastici, effettuate ai sensi dei commi 1 e 7 dell'articolo 1 e del comma 2 dell'articolo 2 della legge n. 390 dell'11 luglio 1986, gli elementi che le caratterizzano (quali: la facoltatività della concessione da parte dell'Amministrazione finanziaria; la sua limitazione temporale, per un periodo che non può eccedere i 19 anni; l'esistenza di un canone periodico - a livello annuale - ancorché di minimo ammontare; la risoluzione della concessione, non appena sopravvenga la necessità di utilizzare gli immobili per usi governativi; gli effetti risolutivi conseguenti dall'utilizzo dell'immobile per fini diversi da quelli per i quali è stata assentita la concessione ovvero connessi al mancato pagamento del canone; la stessa espressione letterale della norma, la quale parla di "concessione o locazione") non consentono di qualificare il diritto del concessionario sul bene ricevuto in concessione come diritto reale di godimento. Pertanto, per tali immobili, la soggettività passiva ICI rimane in testa allo Stato proprietario.

Quanto sopra chiarito, ai fini della individuazione della soggettività passiva ICI, va richiamata l'attenzione sulla necessità di verificare se possa rendersi applicabile taluna delle disposizioni esonerative recate dall'articolo 7 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992. In particolare, se ricorrano le condizioni stabilite nella lettera i) del predetto articolo, in forza della quale sono esenti dall'ICI gli immobili, a qualunque soggetto appartengano, i quali siano utilizzati dagli "enti non commerciali" (ovverosia, da quelli di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 87 del T.U. delle imposte sui redditi, approvato con d.P.R. n. 917 del 22 dicembre 1986 e succ. mod.) e siano 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 (attività di religione e di culto).

Risoluzione Ministero delle finanze 18 maggio 1994, prot. 2/808

ICI - Aliquota per l'anno 1994.

Con la nota sopradistinta codesto Comune nel far presente che per l'anno 1994 la Giunta comunale non ha adottato alcuna delibera, chiede di conoscere se per detto anno possa ritenersi applicabile l'aliquota ICI stabilita per l'anno 1993, nella misura del 5 per mille.

Al riguardo si fa presente che il comma 1 dell'art. 6 del decreto legislativo 30/12/92, n. 504, dispone che l'aliquota ICI è stabilita con deliberazione della Giunta comunale, adottata entro il 31 ottobre di ogni anno con effetto per l'anno successivo.

Da quanto sopra consegue che l'aliquota d'imposta in misura superiore al 4 per mille deve necessariamente essere deliberata ogni anno dall'Organo competente. In mancanza, si applica l'aliquota nella misura minima del 4 per mille.

Pertanto, non avendo la Giunta di codesto Comune deliberato nel prescritto termine (per l'anno 1994, differito al 28 febbraio 1994 ai sensi dell'art. 4 del decreto legge 23 marzo 94, n. 193) una misura di aliquota ICI per l'anno 1994 superiore a quella del 4 per mille, per il predetto anno 1994 si applica, per gli immobili ubicati sul territorio di codesto comune medesimo, l'aliquota minima del quattro per mille.

Resta fermo che, qualora codesto Comune fosse in stato di dissesto finanziario ai sensi dell'art. 25 del decreto legge n. 66 del 2 marzo 89 (legge di conversione n. 144 del 24 aprile 89 e successive modificazioni, si rende applicabile la disposizione di cui al comma 5 del predetto decreto legge la quale consente l'adozione delle delibere in materia tributaria "in deroga ai termini ordinari".

Circolare Ministero delle finanze 21 maggio 1994, n. 65/E, prot. 2/1083

ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1994.

A) CHI DEVE ESEGUIRE IL VERSAMENTO (SOGGETTO PASSIVO)

Obbligato ad effettuare il versamento dell'imposta è il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli siti nel territorio dello Stato i quali non siano, ovviamente, esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta oppure, ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, esenti dall'imposta medesima.

Soltanto qualora sull'immobile soggetto a tassazione risulti costituito un diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, sia per effetto di atto tra vivi che a seguito di successione, obbligato al versamento è unicamente il titolare di detto diritto reale di godimento, restando quindi il cosiddetto nudo proprietario completamente estraneo al prelievo fiscale. Si sottolinea che il diritto di uso ad abitazione, che determina l'insorgere dell'obbligazione tributaria, è un diritto reale di godimento ed è quindi ben diverso dal diritto di servirsi dell'immobile sulla base di un contratto di locazione od affitto ovvero di comodato; il locatario, l'affittuario, il comodatario non hanno alcun obbligo agli effetti dell'ICI.

Sono equiparati al diritto reale di abitazione il diritto del socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa) sull'alloggio assegnatogli, ancorché in via provvisoria, ed il diritto dell'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto (vedasi, in proposito, anche la circolare n. 35 del 26 novembre 1993, riportata in).

In caso di contitolarità dei predetti diritti sul medesimo immobile (ad esempio: comproprietà; cossufrutto; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare è obbligato ad effettuare distintamente il versamento dell'imposta limitatamente alla parte corrispondente alla propria quota di titolarità.

Esclusioni, esenzioni e casi particolari

a) Per alcune cause di esclusione dall'applicazione dell'imposta:

vedasi la circolare n. 9 del 14 giugno 1993, riportata in , relativamente ai terreni, diversi da quelli edificabili, inutilizzati od adibiti ad attività non agricole;

la circolare n. 4 del 9 giugno 1993, riportata in, relativamente al suolo sottostante al fabbricato realizzato a seguito di costituzione di diritto di superficie.

b) Per le cause di esenzione dall'imposta vedasi: l'art. 7 del decreto legislativo istitutivo dell'ICI 30 dicembre 1992, n. 504, riportato in , nonché, relativamente ai terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, l'elenco allegato alla predetta circolare n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993, successivamente integrato con l'inserimento anche del comune di Santa Maria la Carità - parzialmente delimitato - e del comune di Aglientu.

c) Per la definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo, vedasi .

d) Per le modalità di tassazione in caso di utilizzazione edificatoria delle aree, vedasi ;

e) Per le modalità di tassazione in caso di costituzione del diritto di superficie, vedasi .

B) COME SI DETERMINA L'IMPOSTA

L'imposta dovuta per l'anno 1994 è determinata applicando al valore del fabbricato, dell'area fabbricabile o del terreno agricolo (cosiddetta base imponibile) l'aliquota vigente per tale anno nel comune nell'ambito del cui territorio è sito l'immobile soggetto a tassazione (nel caso, invero di scarsa frequenza, in cui l'immobile sia ubicato sul territorio di più comuni, si assume come se esso fosse sito interamente nel comune sul cui territorio ricade la prevalenza della sua superficie).

Per conoscere l'aliquota, la quale non può comunque essere inferiore al 4 per mille né superiore al 7 per mille, nonché per conoscere se il comune ha deliberato la maggiore detrazione per l'abitazione principale ed i corrispondenti requisiti richiesti (di cui sarà trattato in prosieguo) il contribuente dovrà interpellare il comune competente.

a) Il VALORE dei fabbricati 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 ovvero 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. In proposito si ricorda che agli effetti dell'ICI è prevista una particolare procedura per cui si provvederà successivamente alla riliquidazione dell'imposta sulla base della rendita effettiva attribuita dall'ufficio tecnico erariale con conseguente recupero della maggiore imposta dovuta o rimborso delle somme versate in eccedenza, unitamente agli interessi, senza irrogazione di sanzioni ma con applicazione di una maggiorazione (20 per cento) laddove la predetta rendita attribuita dall'UTE superi di oltre il 30 per cento quella utilizzata dal contribuente.

Le rendite da assumere per l'anno 1994 sono quelle determinate a seguito della revisione generale disposta con il decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990. Sono, cioè, quelle già utilizzate per il versamento dell'ICI 1993.

Si avverte che ai fini ICI le predette moltiplicazioni vanno operate sulla rendita catastale e non sul reddito, per cui non hanno alcuna rilevanza né gli aumenti o riduzioni di rendita previsti agli effetti dell'applicazione dell'imposizione sul reddito né il reddito effettivo. Così, ad esempio, se la rendita catastale di una abitazione è di 2.000.000, il valore sul quale applicare l'imposta ICI per determinare l'imposta dovuta 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).

Fabbricati di interesse storico o artistico

Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1° 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.

Modifiche agli estimi

In alcuni comuni (all'incirca 1.400) sono variate, generalmente in diminuzione, le tariffe d'estimo e, conseguentemente, le rendite (si ricorda che la rendita dei fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C, è data dalla tariffa d'estimo moltiplicata per la consistenza dell'immobile e, cioè, per il numero dei vani catastali in caso di abitazione o uffici; per i metri cubi in caso di fabbricati appartenenti al gruppo B; per i metri quadrati in caso di fabbricati appartenenti al gruppo C). 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 la variazione di rendita, il valore, agli effetti dell'ICI dovuta per l'anno 1994, deve essere determinato sulla base della rendita variata.

Ovviamente, per i fabbricati ubicati in comuni diversi da quelli interessati alle 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 variazioni, la rendita da assumere per la determinazione del valore rimane quella già utilizzata per l'anno 1993 (ovverosia, quella derivante dalla revisione generale disposta con il predetto 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 (pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 306 del 31 dicembre 1993) il quale ha subito numerose correzioni riportate nel decreto-legge 26 aprile 1994, n. 253 (pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 28 aprile 1994).

Per agevolare il contribuente il Ministero delle Finanze ha pubblicato un intitolato consultabile presso le sezioni staccate delle Direzioni regionali delle entrate (ex intendenze di finanza), gli uffici tecnici erariali e gli uffici tributari dei comuni.

Fabbricati appartenenti alle imprese

Fanno eccezione agli illustrati criteri di determinazione del valore sulla base della rendita catastale, sia esso effettiva che presunta, i fabbricati interamente posseduti da impresa e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale. per tali fabbricati il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di determinati coefficienti.

In ordine a siffatti fabbricati si forniscono le seguenti precisazioni:

1) 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 successive modificazioni. Ciò, essenzialmente, nella considerazione che la disposizione agevolativa, di cui si è fatto sopra cenno, presuppone che per la determinazione del valore debba farsi riferimento alla rendita; per i fabbricati delle imprese, classificabili nel gruppo D e senza rendita, la legge stabilisce invece un sistema di determinazione del valore che prescinde completamente dalla rendita catastale;

2) i coefficienti di attualizzazione dei valori contabilizzati, agli effetti della quantificazione dell'ICI dovuta per l'anno 1994, sono stati aggiornati con il decreto del Ministro delle finanze del 9 aprile 1994, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 95 del 26 aprile 1994;

3) per i fabbricati ai quali sia stata attribuita la rendita nel corso dell'anno 1993, il valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 1994 è dato dalla capitalizzazione della rendita (normalmente, il valore sarà dato dalla rendita catastale moltiplicata per 50);

4) per i fabbricati ai quali sia attribuita la rendita nel corso dell'anno 1994, i valori sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 1994 continua ad essere quello ottenuto attraverso l'attualizzazione dei costi contabilizzati;

5) i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 1993, influiscono sull'ammontare del valore soltanto a decorrere dall'ICI dovuta per l'anno 1994;

6) i costi incrementativi aggiuntivi a quello di acquisizione, contabilizzati nel corso dell'anno 1994, non influiscono sull'ammontare del valore sul quale calcolare l'ICI dovuta per l'anno 1994;

7) per l'applicazione dei coefficienti di attualizzazione bisogna assumere quello relativo all'anno nel corso del quale il costo di acquisizione od i costi incrementativi sono stati contabilizzati;

8) i fabbricati per i quali le uniche variazioni intervenute nel corso dell'anno 1993 sono date dall'attribuzione della rendita catastale oppure dalla contabilizzazione di costi incrementativi, aggiuntivi a quello di acquisizione, non devono essere indicati nella dichiarazione ICI relativa all'anno 1993 (che si presenta nel 1994) in quanto, come sopra detto, si tratta di variazioni destinate ad influire sulla determinazione del valore solo a decorrere dall'anno 1994.

b) Il VALORE delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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.

c) Il VALORE dei terreni agricoli è costituito dal reddito dominicale moltiplicato per 75. Il reddito dominicale da assumere per l'anno 1994 è quello derivante dall'applicazione delle tariffe d'estimo approvate con decreto ministeriale 7 febbraio 1984 e che hanno avuto effetto a decorrere dal primo gennaio 1988.

C) PERIODO DI POSSESSO

Una volta determinata l'imposta su base annua (applicando l'aliquota al valore intero dell'immobile soggetto a tassazione, ovvero sia all'intera rendita catastale o reddito dominicale capitalizzati con i summenzionati moltiplicatori, oppure al valore venale dell'area fabbricabile, oppure al valore contabile di taluni fabbricati di impresa) siffatto ammontare deve essere ragguagliato - oltre che alla quota di titolarità, come già anticipato sub A) - al periodo di possesso.

L'ICI (che è un'imposta annuale) è dovuta, infatti, proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratta la titolarità dei diritti reali indicati alla precedente lettera A); il mese nel quale la 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.

La quantificazione dell'imposta in ragione di mesi va effettuata anche con riferimento alla situazione oggettiva dell'immobile. Conseguentemente, se le caratteristiche strutturali o d'uso cambiano nel corso del mese, bisogna assumere come protraentisi per l'intero mese quei caratteri distintivi agli effetti dell'ICI che si sono prolungati per maggior tempo nel corso del mese stesso.

Ciò stante, l'imposta da versare per il corrente anno 1994 dovrà essere quantificata dal contribuente sulla base dell'evolversi della situazione di possesso e delle caratteristiche dell'immobile nel corso dello stesso anno 1994.

Valgano, in proposito, i seguenti esempi:

1) un fabbricato acquistato il 10 marzo 1994 ed il cui possesso si potragga per la restante parte dell'anno stesso. L'imposta, calcolata su base annua, deve essere versata dall'acquirente nella misura ragguagliata ai 10 mesi di suo possesso a titolo di proprietà;

2) un fabbricato posseduto alla data del primo gennaio 1994 il quale sia venduto il successivo 20 agosto. L'imposta, calcolata su base annua, deve essere versata dal venditore nella misura ragguagliata agli 8 mesi di suo possesso a titolo di proprietà;

3) un fabbricato adibito ad abitazione principale del contribuente soltanto per i primi 5 mesi dell'anno 1994 (precisamente fino al 20 maggio) e destinato alla locazione per il restante periodo dell'anno medesimo. La detrazione, di cui sarà trattato in prosieguo, dovrà essere ragguagliata ai 5 mesi durante i quali si è verificata la destinazione a dimora abituale;

4) un edificio in corso di costruzione al primo gennaio 1994 ed ultimato alla fine di settembre dello stesso anno. L'imposta annua calcolata sul valore venale in comune commercio dell'area interessata alla edificazione dovrà essere ragguagliata ai 9 mesi in cui l'immobile ha avuto siffatta caratteristica, mentre l'imposta annua calcolata sul valore dell'edificio dovrà essere ragguagliata a 3 mesi.

Da quanto sopra detto emerge, altresì, che non può esistere alcun collegamento fra l'imposta da versare per l'anno 1994 e la dichiarazione ICI da presentare nel 1994 per l'anno 1993. La prima, infatti, è dovuta in base all'evolversi della situazione nel corso dell'anno 1994, mentre la seconda, nei casi in cui deve essere presentata, si riferisce all'evolversi della situazione nel corso dell'anno 1993.

D) VERSAMENTO IN DUE RATE

L'ICI va versata in due rate, delle quali la prima è in acconto e la seconda è a saldo. La prima rata, da versare nel periodo dal 1° al 30 giugno 1994, è pari al 90 per cento dell'imposta relativa al primo semestre del 1994; la seconda, da versare dal 1° al 20 dicembre 1994, è a saldo dell'imposta relativa all'intero anno 1994.

Per la prima rata, quindi, il contribuente deve verificare la propria situazione imponibile in relazione alla prima metà dell'anno 1994, ragguagliare l'imposta, calcolata su base annua, alla quota ed ai mesi di possesso in tale primo semestre e versarne il 90 per cento a titolo di acconto dell'imposta dovuta per l'intero anno.

Per la seconda rata, il contribuente deve verificare la propria situazione imponibile in relazione all'intero anno 1994, ragguagliare l'imposta, calcolata su base annua, alla quota ed ai mesi di possesso nel corso dell'intero anno 1994 e versarla, previa deduzione di quanto eventualmente già corrisposto come acconto.

Si ipotizzi il caso, di maggior frequenza, in cui la situazione di possesso e la qualificazione dell'immobile non cambi nel corso dell'anno: ad esempio, un fabbricato censito in catasto in categoria A/2 e con una rendita pari a 2.000.000, di proprietà di un determinato contribuente per l'intero primo semestre del 1994, ubicato in un comune sul cui territorio vige per tale anno l'aliquota del 6 per mille. La prima rata da versare sarà pari a lire 540.000 ($2.000.000 \times 100 = 200.000.000$; $200.000.000 \times$ aliquota 6 per mille = imposta su base annua di lire 1.200.000; $1.200.000 : 12 =$ imposta di 100.000 lire al mese; 100.000×6 mesi di possesso = 600.000; 600.000 al 90% = 540.000). Protraendosi la situazione di possesso, con le medesime caratteristiche impositive, anche nel corso del restante periodo dell'anno, la seconda rata da versare a saldo sarà pari al lire 660.000 (imposta su base annua di lire 1.200.000 : 12 = imposta di 100.000 lire al mese; 100.000×12 mesi di possesso = 1.200.000; $1.200.000 - 540.000$ già versate = 660.000).

Per il caso illustrato sub punto 1) della precedente lettera C), ipotizzando che si tratti di un ufficio censito in catasto nella categoria A/10 e con una rendita pari a 6.000.000, sito in un comune nel quale l'aliquota vigente è del 5 per mille, la prima rata da versare sarà pari a lire 450.000 ($6.000.000 \times 50 = 300.000.000$ di valore; $300.000.000 \times$ aliquota 5 per mille = imposta su base annua di lire 1.500.000; $1.500.000 : 12 =$ imposta di 125.000 lire al mese; 125.000×4 mesi di possesso nel corso del primo semestre = 500.000; 500.000 al 90% = 450.000). La seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 800.000 (imposta su base annua di lire 1.500.000 : 12 = imposta di 125.000 lire al mese; 125.000×10 mesi di possesso nel corso dell'anno 1994 = 1.250.000; $1.250.000 - 450.000$ già versate = 800.000).

Per il caso illustrato sub punto 2) della precedente lettera C), ipotizzando che si tratti di un negozio censito nella categoria C/1 e con una rendita pari a 10.000.000 ubicato in un comune con l'aliquota del 4 per mille, la prima rata da versare sarà pari al lire 612.000 ($10.000.000 \times 34 = 340.000.000$ di valore; $340.000.000 \times$ aliquota 4 per mille = imposta su base annua di lire 1.360.000; $1.360.000 : 12 =$ imposta di 113.333 lire al mese; 113.333×6 mesi di possesso nel corso del primo semestre = 679.998; 679.998 al 90% = 611.998). La seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 295.000 (imposta su base annua di lire 1.360.000 : 12 = imposta di 113.333 lire al mese; 113.333×8 mesi di possesso nel corso dell'anno 1994 = 906.664; $906.664 - 612.000$ già versate = 294.664).

Per il caso illustrato sub punto 3) della precedente lettera C), ipotizzando che la rendita sia pari a 1.800.000, che l'abitazione sia ubicata in un comune con l'aliquota del 6 per mille e che tale comune non si sia avvalso della facoltà di aumentare la detrazione per l'abitazione principale, la prima rata da versare sarà pari a lire 418.000 ($1.800.000 \times 100 = 180.000.000$ di valore; $180.000.000 \times$ aliquota 6 per mille = imposta su base annua di lire 1.080.000; $1.080.000 : 12 =$ imposta di 90.000 lire al mese; 90.000×6 mesi di possesso nel corso del primo semestre = 540.000; $540.000 - 75.000$ che rappresentano la parte di detrazione spettante per 5 mesi = 465.000; 465.000 al 90% = 418.500). La seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 587.000 (imposta su base annua di lire 1.080.000 : 12 = imposta di 90.000 lire al mese; 90.000×12 mesi di possesso = 1.080.000; $1.080.000 - 75.000$ di detrazioni spettante = 1.005.000; $1.005.000 - 418.000$ già versate = 587.000).

Per il caso illustrato sub punto 4) della precedente lettera C), ipotizzando che il valore dell'area edificabile, sita nel territorio di un comune con aliquota del 5 per mille, sia pari a un miliardo, la prima rata da versare sarà pari a lire 2.250.000 (un miliardo $\times$ aliquota 5 per mille = imposta su base annua di L. 5.000.000; $5.000.000 : 12 =$ imposta di 416.666 al mese; 416.666×6 mesi di possesso dell'immobile come area fabbricabile = 2.500.000; $2.500.000$ al 90% = 2.250.000). La seconda rata da versare a saldo, ipotizzando che il valore dell'edificio, calcolato attraverso la capitalizzazione delle rendite catastali delle singole unità immobiliari che lo compongono, sia di 20 miliardi, sarà pari a lire 26.500.000 (416.666×9 mesi di possesso dell'immobile come area fabbricabile = 3.750.000 lire di imposta relativa all'area. 20 miliardi $\times$ aliquota 5 per mille = 100 milioni di imposta su base annua per l'edificio, ovverosia 8.333.333 al mese; $8.333.333 \times 3$ mesi di possesso dell'immobile come edificio = 25.000.000. Per cui $3.750.000 + 25.000.000 = 28.750.000$; $28.750.000 - 2.250.000$ già versate = 26.500.000).

Versamento in unica soluzione

Il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno '94 può essere effettuato, anziché in due rate, in unica soluzione nel mese di giugno 1994.

Le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato possono avvalersi dell'ulteriore facoltà di effettuare il versamento dell'imposta dovuta per l'intero anno '94 in unica soluzione nel periodo dal 1° gennaio al 20 dicembre 1994, con applicazione di interessi.

E) ABITAZIONE PRINCIPALE

Per l'unità immobiliare adibita a dimora abituale del contribuente (anche se unico dimorante) che la possiede a titolo di proprietà ovvero di diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, spetta una detrazione dall'imposta dovuta per l'unità medesima pari a L.180.000 annue da riportare ai mesi durante i quali sussiste siffatta destinazione. 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, né per l'unità immobiliare concessa dal proprietario in uso gratuito ad un proprio familiare.

La detrazione - oltre che rapportata come sopra detto, ai mesi di destinazione - 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.

A migliore illustrazione di quanto sopra detto valgano i seguenti esempi, ipotizzando che l'imposta su base annua dovuta per l'abitazione principale, al lordo della detrazione, sia pari a L. 1.800.000

Esempio n. 1.

Abitazione di proprietà di un solo soggetto che vi dimora abitualmente per l'intero anno 1994.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno sarà pari a L. 1.620.000. Per la prima rata d'acconto dovranno essere versate L. 729.000 (9% di 810.000); per la seconda rata, a saldo, dovranno essere versate L. 891.000 (1.620.000 - 729.000).

Esempio n. 2.

Abitazione di proprietà di due coniugi, (il marito è proprietario per l'80%; la moglie, per il 20%) entrambi dimoranti per l'intero anno 1994.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno da parte del marito sarà pari a L. 1.350.000 (80% di 1.800.000 = 1.440.000; 1.440.000 - 90.000 = 1.350.000) mentre quella da versare da parte della moglie sarà pari a L. 270.000 (20% di 1.800.000 = 360.000; 360.000 - 90.000 = 270.000). Per la prima rata d'acconto il marito verserà L. 607.000 (1.350.000 : 2 = 675.000; 675.000 al 90% = 607.000) mentre la moglie, distintamente, verserà L. 121.000 (270.000 : 2 = 135.000; 135.000 al 90% = 121.500); per la seconda rata, a saldo, il marito verserà L. 743.000 (1.350.000 - 607.000) mentre la moglie verserà L. 149.000 (270.000 - 121.000).

Esempio n. 3.

Abitazione di proprietà di 3 fratelli (il fratello A è proprietario per il 50%, il fratello B, per il 46%; il fratello C, per il 4%) dei quali soltanto i fratelli B e C vi dimorano per l'intero anno 1994.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno sarà di L. 900.000, da parte di A (50% di 1.800.000 = 900.000; ad A non compete la detrazione in quanto non dimorante); L. 738.000, da parte di B (46% di 1.800.000 = 828.000; 828.000 - 90.000 = 738.000); lire zero, da parte di C (4% di 1.800.000 = 72.000; 72.000 - 72.000 = zero). Per la prima rata d'acconto; A verserà L. 405.000 (450.000 al 90%); B verserà L. 332.000 (738.000 : 2 = 369.000; 369.000 al 90% = 332.000); C non verserà nulla. Per la seconda rata, a saldo: A verserà L. 495.000 (900.000 - 405.000); B verserà L. 406.000 (738.000 - 332.000); C non verserà nulla.

Esempio n. 4.

Abitazione acquistata il 10 marzo 1994 da due coniugi (dal marito, per l'80%; dalla moglie, per il 20%) entrambi ivi dimoranti dall'acquisto e per il restante periodo dell'anno 1994.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno da parte del marito sarà pari a L. 1.125.000 (80% di 1.800.000 = 1.440.000; $1.440.000 \times 10/12 = 1.200.000$; $1.200.000 - 75.000$, che sono pari a $10/12$ di $90.000 = 1.125.000$) mentre quella da versare da parte della moglie sarà pari a L. 225.000 (20% di 1.800.000 = 360.000; $360.000 \times 10/12 = 300.000$; $300.000 - 75.000 = 225.000$). Per la prima rata d'acconto il marito verserà L. 405.000 ($1.440.000 : 12 = 120.000$ al mese; 120.000×4 mesi di possesso nel 1° trimestre = 480.000; $480.000 - 30.000$ che rappresenta la parte di detrazione spettante al marito per i 4 mesi di dimora abituale = 450.000; 450.000 al 90% = 405.000) mentre la moglie verserà L. 81.000 ($360.000 : 12 = 30.000$ al mese; $30.000 \times 4 = 120.000$; $120.000 - 30.000 = 90.000$; 90.000 al 90% = 81.000). Per la seconda rata, a saldo, il marito verserà L. 720.000 ($1.125.000 - 405.000$), mentre la moglie verserà L. 144.000 ($225.000 - 81.000$).

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

Si evidenzia, infine, che la detrazione in discorso 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.

Maggiore detrazione abitazione principale

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.

Per conoscere se è stata deliberata la maggiore detrazione e quali sono i requisiti richiesti per poterne beneficiare, il contribuente dovrà interpellare il comune competente.

F) MODALITÀ DI VERSAMENTO E DI COMPILAZIONE

Il versamento dell'ICI deve essere effettuato mediante l'apposito modulo, già utilizzato per versare l'ICI relativa al 1993 e di cui è riprodotta qui di seguito la parte dedicata al . I moduli, con caratteri di colore rosso, sono in distribuzione gratuita presso gli uffici postali, gli sportelli dei concessionari della riscossione e delle banche convenzionate con i concessionari medesimi. Inoltre, ad iniziare da quest'anno, essi vengono anche inviati, a cura dei concessionari, al domicilio dei contribuenti noti per aver già versato l'ICI 1993.

Va precisato che nel caso in cui l'imposta risulti dovuta per più immobili ubicati nello stesso comune il contribuente è tenuto ad effettuare un unico versamento, e quindi ad utilizzare un solo modulo, per l'imposta complessivamente dovuta. Nel caso, invece in cui gli immobili siano ubicati in comuni diversi il contribuente dovrà fare separati versamenti per ogni comune; e ciò vale anche nell'ipotesi in cui sia identico il concessionario della riscossione. Se, ad esempio, il contribuente possiede tre immobili soggetti a tassazione nel comune di Bologna, uno nel comune di Benevento e quattro nel comune di Telese (i comuni di Benevento e Telese appartengono alla stessa concessione) il contribuente stesso dovrà fare tre distinti versamenti: uno per il comune di Bologna, uno per il comune di Benevento e uno per il comune di Telese.

In caso di contitolarità devono essere effettuati tanti versamenti quanti sono i contitolari, ciascuno dei quali versa la propria quota. Per le parti comuni dell'edificio (ad esempio: alloggio del portiere) il versamento può essere effettuato dall'amministratore del condominio a nome del condominio stesso.

Il versamento deve essere eseguito sul conto corrente postale conconcessionario competente, ovvero sia di quello nella cui circoscrizione è compreso il comune ove sono ubicati gli immobili, oppure presso gli sportelli del predetto concessionario. Il contribuente, per effettuare il versamento, può avvalersi delle aziende di credito convenzionate con i concessionari, fermo restando, in tal caso, che la prova del pagamento e la determinazione del giorno in cui esso è stato eseguito sono date dal timbro per quietanza apposto dal concessionario ovvero dal bollo dell'ufficio postale.

Il contribuente deve conservare la debitamente quietanzata.

Il modulo è di formato unico ed è utilizzabile indifferentemente sia presso gli uffici postali che presso gli sportelli dei concessionari e delle aziende di credito convenzionate.

I numeri di conto corrente postale dei concessionari, con la specificazione dei comuni appartenenti a ciascuna concessione, sono indicati in un foglio attaccato al modulo di versamento.

Si avverte che non si fa luogo al versamento se l'imposta da versare è uguale od inferiore a lire quattromila.

Se l'importo da versare supera le quattromila lire, il versamento deve essere fatto per l'intero ammontare dovuto.

Valga, in proposito, il seguente esempio: imposta dovuta per l'intero anno è pari a L. 10.000; in sede di acconto bisognerebbe versare L. 4.000 (90% di 5.000 = 4.500 che diventano 4.000 per effetto dell'arrotondamento); il versamento dell'acconto non deve essere effettuato; in sede di saldo bisognerà versare L. 10.000 (imposta dovuta per l'intero, anno meno l'acconto che è pari a zero).

Il modulo va compilato in ogni sua parte, sia sulla che sul (si ricorda che nella presente circolare viene riprodotta solo la parte del modulo dedicata, al), attenendosi alle riportate sul retro del modulo.

In particolare si richiama l'attenzione sui seguenti punti:

1) il non può che essere uno soltanto;

2) gli importi da indicare come riferiti a: rappresentano una suddivisione dell'importo complessivamente versato. Pertanto la somma degli importi riferiti a queste quattro categorie di immobili deve corrispondere all'importo che il contribuente ha complessivamente versato, è possibile un piccolo scostamento (intorno alle 500 lire) dovuto al fatto che i singoli importi sono indicati senza arrotondamenti mentre l'importo complessivamente versato è arrotondato alle mille lire;

3) i predetti importi devono essere indicati anche nel caso in cui il versamento eseguito si riferisca ad una soltanto delle quattro categorie di immobili sovraenunciate. Così, ad esempio, se sono versate 430.000 lire e siffatto importo riguarda solo l'abitazione principale, lo stesso importo, non arrotondato, deve ugualmente essere indicato nelle caselline corrispondenti alla voce; ovviamente, in tal caso, le caselline relative alle altre tre categorie di immobili devono essere lasciate in bianco;

4) il deve riferirsi alle unità immobiliari per le quali viene effettuato il versamento, ivi compresa l'abitazione principale, che sono iscritte o devono essere iscritte nel catasto edilizio urbano con attribuzione di una autonoma rendita catastale. Pertanto concorre alla formazione di tale numero anche la cantina o il garage cui sia stata attribuita o, in caso di non ancora avvenuta iscrizione in catasto, sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;

5) l'importo riferito all'abitazione principale, da indicare nelle apposite caselline, è quello effettivamente versato per tale abitazione e, quindi, al netto della detrazione così come è stata calcolata dal contribuente;

6) l'importo da indicare come nelle apposite caselline è quello che il contribuente si è calcolato per quantificare l'imposta da lui versata per l'abitazione principale. L'ammontare della detrazione non va indicato se non è versato alcun importo per l'abitazione principale, come nel caso in cui l'ammontare della detrazione è uguale od eccede l'imposta lorda gravante sull'abitazione medesima;

7) se il versamento è effettuato in unica soluzione, vanno barrate entrambe le caselle, quella per l'acconto e quella per il saldo.

Fabbricati già rurali

L'art. 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella legge 26 febbraio 1994, n. 133, ha introdotto criteri più restrittivi, rispetto al passato, ai fini del riconoscimento della ruralità dei fabbricati.

L'ICI 1994 che si rende dovuta per i fabbricati i quali, non possedendo i requisiti di ruralità previsti dal predetto art. 9, hanno perso il carattere di costruzione rurale ed hanno assunto quindi la natura di fabbricati urbani, deve essere versata utilizzando un apposito modello, con caratteri di color verde, approvato con decreto interministeriale del 22 aprile 1994, in corso di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale. Tale modello, riprodotto nell', è disponibile gratuitamente presso gli uffici postali, gli sportelli dei concessionari della riscossione e delle banche convenzionate con i concessionari medesimi.

Pertanto il modello ordinario di colore rosso, di cui si è precedentemente trattato, non deve essere utilizzato per versare l'ICI dovuta per i predetti fabbricati rurali in quanto per essi, ripetesi, va usato il menzionato, separato modello.

Il versamento dell'ICI 1994 per i fabbricati già rurali va effettuato alle normali scadenze (l'acconto nel mese di giugno '94; il saldo, dal 1° al 20 dicembre '94) con possibilità di versare in unica soluzione nel mese di giugno '94. Le modalità di versamento, eccezion fatta per il tipo di modello da utilizzare, sono uguali a quelle ordinarie sovraillustrate; esse sono specificate anche nel retro del bollettino. Le modalità di compilazione, anch'esse indicate nel retro del bollettino, non richiedono ulteriori precisazioni, stante la semplicità del modello per gli scopi cui è diretto.

G) DIVIETO DI COMPENSAZIONE

Per i fabbricati che hanno avuto una diminuzione degli estimi catastali per effetto del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568, e per effetto del decreto-legge 26 aprile 1994, n. 253 (l'argomento è stato già trattato nella lettera B della presente circolare) i contribuenti non possono detrarre dall'ammontare dell'ICI dovuta per l'anno 1994 la differenza di imposta versata per l'anno 1993 scaturente dall'applicazione dei predetti, minori estimi.

Parimenti non può essere portata in diminuzione dall'ammontare dell'ICI dovuta per l'anno 1994 l'ICI o la maggiore ICI che il contribuente ritiene, per qualsivoglia motivo, di avere indebitamente versato per l'anno 1993.

Allo stato della legislazione vigente è, infatti, necessaria l'emanazione di appositi provvedimenti normativi che disciplinano gli effetti dei predetti minori estimi 1994 sull'ICI versata per l'anno 1993, nonché stabiliscano i termini e le modalità di rimborso dell'ICI o maggiore ICI indebitamente versata per l'anno 1993 e di cui una parte (quella corrispondente all'aliquota minima del 4 per mille) è stata incassata dallo Stato e la restante parte (quella corrispondente all'eventuale, maggiore aliquota deliberata) è stata attribuita al comune.

Risoluzione Ministero delle finanze 6 giugno 1994, prot. 2/138

ICI - Fabbricati costruiti abusivamente – Imponibilità.

In merito a quanto richiesto con la nota che si riscontra, si fa presente che sono soggetti all'imposta comunale sugli immobili (ICI) anche i fabbricati costruiti abusivamente, indipendentemente dal fatto che per essi sia stata presentata o meno istanza di sanatoria edilizia.

Risoluzione Ministero delle finanze 25 giugno 1994, prot. 2/1242

ICI - Esenzione ai sensi dell'art. 7, lett. i) del D.L. 30.12.92, n. 504.

In esito alla nota sopradistinta - con la quale codesto Ente ha chiesto di conoscere se gli immobili utilizzati dall'Ente medesimo per la realizzazione dei compiti istituzionali possano rientrare nell'ambito di applicazione della norma esonerativa recata dalla lettera i) dell'art. 7 del decreto legislativo 30/12/92, n. 504 - la Scrivente (premessi che la disposizione in questione, diversamente da norme analoghe vigenti in altri settori di imposizione, non fa riferimento genericamente agli immobili destinati all'esercizio delle attività istituzionali degli "enti non commerciali" bensì agli immobili utilizzati dai predetti enti per lo svolgimento di specifiche attività) ritiene che, per potersi far luogo alla esenzione dall'ICI, ai sensi della menzionata lettera i), sia necessario che l'utilizzo dell'immobile, oltre che avvenire direttamente ad opera dell'"ente commerciale", concretizzi, di per se stesso, l'esercizio di una delle attività tassativamente indicate (assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, di religione o di culto).

In altri termini, nello o sull'immobile deve essere materialmente ed esclusivamente svolta l'attività agevolata.

Pertanto non possono farsi rientrare nell'ambito di applicazione della norma esonerativa in discorso gli uffici, siano essi amministrativi che tecnici, atteso che per essi non sussiste il delineato rapporto di stretta immanenza con lo svolgimento delle predette attività.

La circostanza - per quanto riguarda specificatamente codesto Ente - che sia difficilmente configurabile una attività di erogazione materiale della previdenza, (diversa dall'attività di trattazione delle pratiche negli uffici; i quali, come sopra detto, non possono beneficiare dell'esenzione) nulla toglie alla validità della suesposta interpretazione, anche nella considerazione che l'elenco delle attività agevolate risulta normativamente predisposto nell'ottica di attività suscettibili di essere esercitate in senso materiale.

Circolare Ministero delle finanze 10 settembre 1994, n. 168/E

ICI - Anno 1993 - Invio ai Comuni dei dati di cui al comma 2, art. 4 D.M. 21 dicembre 1993.

Il Decreto Ministeriale 21 dicembre 1993 "Termini e modalità di trasmissione dei dati di riscossione dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 1993" prevede fra l'altro, all'art. 4, comma 2, che il Centro informativo del Dipartimento delle entrate provvede ad inviare a ciascun comune i dati dei versamenti di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 1 del decreto medesimo, che interessano il comune stesso.

Considerata la necessità di stabilire le modalità, i tempi di invio ed il contenuto dei supporti di cui sopra, tenuto conto delle esigenze di elaborazione dei comuni, si dispone quanto segue.

1. Il Centro informativo del Dipartimento delle entrate trasmette ai comuni i dati dei versamenti effettuati dai contribuenti a titolo d'imposta comunale sugli immobili per l'anno 1993, ricevuti tramite supporti magnetici inviati dai concessionari del servizio di riscossione ai sensi dell'art. 1 del già citato Decreto Ministeriale 21 dicembre 1993.

2. Per ogni versamento effettuato dai contribuenti, vengono forniti il codice fiscale, i dati anagrafici e di residenza del versante, la data, l'importo versato, la suddivisione dell'importo versato per tipo di immobile, il numero dei fabbricati, la detrazione per abitazione principale.

3. Ai comuni capoluogo di provincia o con popolazione superiore a 30.000 abitanti i dati sono forniti su nastri magnetici a cartuccia; ai restanti comuni i dati vengono forniti su dischetti magnetici. Per i comuni collegati con il Ministero delle finanze la fornitura dei predetti dati può essere effettuata anche in via telematica previo accordo con il Centro informativo delle entrate.

4. I comuni, entro 30 giorni dalla pubblicazione della presente circolare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, in deroga a quanto previsto al precedente punto 3, possono richiedere l'invio del nastro magnetico a cartuccia in luogo del dischetto magnetico, o viceversa; è possibile inoltre richiedere l'invio dei dati su nastri magnetici a bobina. In sostituzione del dischetto magnetico può essere richiesto, entro il predetto termine, l'invio dei dati su supporto cartaceo.

5. Le richieste inerenti la fornitura dei dati cui ai precedenti punti 3 e 4 vanno indirizzate al Dipartimento delle entrate -Direzione centrale per i Servizi generali, il personale e l'organizzazione - Centro informativo - Divisione XVII - Via Mario Carucci, 85 - 00143 Roma.

6. Le caratteristiche tecniche dei supporti magnetici sono descritte nell'allegato alla presente circolare. Unitamente ai dischetti magnetici verrà fornito un prodotto software per la stampa dei dati.

7. Il contenuto informativo dei supporti magnetici è descritto nelle istruzioni allegate alla fornitura.

8. Le forniture dei dati di cui sopra sono effettuate con invii successivi e con priorità per i comuni compresi nei territori delle province autonome di Trento e Bolzano.

9. I supporti sono inviati ai sindaci dei comuni a cura del Centro informativo del Dipartimento delle entrate.

La distribuzione agli organi in indirizzo e la diffusione ad ogni altro soggetto interessato è assoluta mediante pubblicazione della presente circolare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

ALLEGATO 1

CARATTERISTICHE DEI SUPPORTI MAGNETICI CONTENENTI I DATI DELLE RISCOSSIONI RELATIVE ALL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) PER L'ANNO 1993

A) Caratteristiche dei nastri magnetici a cartuccia:

nastri a cartuccia di tipo IBM 3480;

numero di tracce = 18;

numero di caratteri per pollice = 18000;

tipo di codifica EBCDIC;

non è ammessa la presenza di label standard o non standard.

B) Caratteristiche dei dischetti magnetici:

dischetti da 3,5 pollici doppia faccia, doppia densità con 512 bytes per settore, con 9 settori per traccia, 80 tracce per faccia e 720 KB di capacità in formato MS/DOS;

organizzazione sequenziale; tipo di codifica ASCII standard.

C) Caratteristiche dei nastri magnetici e bobina:

numero tracce di registrazione = 9;

densità di registrazione = 6250 b.p.i.;

tipo di codifica EBCDIC;

non è ammessa la presenza di label standard o non standard.

Risoluzione Ministero delle finanze 6 ottobre 1994, prot. 2/1331

ICI - Art. 8 comma 2, d.lgs. n. 504/92 - Identità tra soggetto obbligato al pagamento e soggetto dimorante nell'unità immobiliare quale condizione per aver diritto alla detrazione.

In merito alla nota che si riscontra, si fa presente che come precisato nella circolare n. 11 del 26 giugno 1993, condizione essenziale affinché possa spettare la detrazione di cui trattasi è che ci sia identità tra soggetto obbligato al pagamento del tributo per l'unità immobiliare e soggetto dimorante abitualmente nell'unità immobiliare medesima.

Ne consegue che la detrazione non può essere riconosciuta per l'unità immobiliare concessa dal proprietario in uso gratuito ad un proprio familiare.

Risoluzione Ministero delle finanze 6 ottobre 1994, prot. 2/1710

ICI - Art. 3, comma 2 d.lgs. n. 504/92 - Immobili concessi in enfiteusi - Soggetto passivo - Concedente - Diritto di rivalsa.

Con istanza rivolta alla Scrivente il nominato in oggetto, concedente di un terreno in enfiteusi, chiede di conoscere se debba essere o meno considerato soggetto passivo dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per tale cespite.

Al riguardo si prega di comunicare all'interessato che, per effetto dell'art. 3, comma 2 del d.lgs. n. 504/1992, per gli immobili concessi in enfiteusi la veste di soggetto passivo ICI è assunta dal concedente (che, pertanto, è tenuto all'adempimento sia dell'obbligo della dichiarazione che di quello dei versamenti) al quale, peraltro, è riconosciuto, dal medesimo comma 2 dell'art. 3 citato, il diritto di rivalersi, per l'imposta pagata, nei confronti dell'enfiteuta.

Con l'occasione si prega di restituire all'interessato le allegate ricevute dei vaglia del canone enfiteutico relativo al suddetto terreno.

Risoluzione Ministero delle finanze 25 novembre 1994, n. 7/E, prot. 2/1779

ICI - Esenzioni ente non commerciale.

In riferimento a quanto richiesto con la nota che si riscontra, si fa presente che l'esenzione dall'ICI recata dalla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, richiede che il soggetto utilizzatore dell'immobile per le finalità indicate nella predetta lettera sia un "ente non commerciale" nei sensi voluti dalla lettera c) del comma 1 dell'articolo 87 del testo unico delle imposte sui redditi approvato con d.P.R. n. 917 del 22/12/86 e successive modificazioni. Pertanto l'esenzione in discorso non può essere riconosciuta laddove utilizzatore dell'immobile sia una società, ancorché cooperativa ed avente scopi assistenziali; ciò in quanto le società non rientrano tra i soggetti di cui alla lettera c) del precitato articolo 87.

Risoluzione Ministero delle finanze 3 febbraio 1993, prot. 1/46

ICI - Aliquota - Delibera.

A seguito di richieste pervenute, si precisa che non è soggetta ad omologazione del Ministro delle finanze la deliberazione con la quale la giunta comunale stabilisce l'aliquota dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) ai sensi dell'articolo 6 ovvero, per l'anno 1993, del primo comma dell'articolo 18 del decreto legislativo numero 504 del 30 dicembre 1992.

Le Intendenze di finanza sono invitate a portare sollecitamente quanto sopra a conoscenza dei comuni compresi nella propria circoscrizione.

Risoluzione Ministero delle finanze 21 aprile 1993, prot.1/93

ICI - Delibera di determinazione della aliquota.

In relazione al quesito posto con la nota sopra distinta, questa Amministrazione ritiene che non sia consentito, oltre il termine del 28 febbraio 1993, modificare la misura dell'aliquota ICI per l'anno 1993 già determinata entro il predetto termine; ciò, anche se la modifica è diretta a ridurre la misura di tassazione.

Ed invero, decorso il termine assegnato dalla legge, resta esaurito il potere del Comune in ordine alla determinazione della misura dell'aliquota per quel determinato anno.

Circolare Ministero delle finanze 9 giugno 1993, n. 4, prot. 2/154

ICI - Diritto di superficie - Concessione a terzi, da parte del comune, del diritto di edificare case di tipo economico e popolare - Individuazione del soggetto passivo e della base imponibile.

Sono pervenuti vari quesiti intesi a conoscere quale sia il trattamento ai fini ICI nel caso di costituzione del diritto di superficie e nel caso di concessione di aree comunali per la costruzione di case di tipo economico e popolare.

Al riguardo occorre premettere che 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.

Ciò stante, si ipotizzi che il soggetto A, proprietario del suolo, abbia concesso al soggetto B il diritto di superficie sul proprio suolo.

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; il soggetto passivo ICI, ovvero colui che è obbligato alla presentazione della dichiarazione ed al versamento dell'imposta, è, per detto periodo, il soggetto A, proprietario del suolo, il quale può rivalersi sul soggetto B dell'imposta pagata.

Nel periodo successivo, che inizia a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, la base imponibile ICI è costituita dal valore del fabbricato; il soggetto passivo ICI, a decorrere da tale data, è il soggetto B quale proprietario del fabbricato. A decorrere dalla data stessa il soggetto A, 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 adibito all'esercizio di attività agricole e, quindi, al di fuori del campo di applicazione dell'ICI.

Gli stessi criteri sovraenunciati 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, stante che nella fattispecie viene a configurarsi la costituzione di un diritto di superficie il quale normalmente ha una 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, la quale è proprietaria del fabbricato stesso.

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).

Circolare Ministero dell'interno 21 giugno 1993, n. 3

Art. 11, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 - Designazione del funzionario responsabile della gestione dell'imposta comunale sugli immobili.

Sono pervenuti a questo Ministero numerosi quesiti in ordine alla designazione del funzionario cui la giunta comunale deve conferire i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'I.C.I.; i suddetti quesiti riguardano principalmente la qualifica del funzionario da incaricare.

A tal proposito si precisa che, ad avviso di questo Ministero, il termine «Funzionario» è da intendersi come responsabile della funzione e non come chi è inquadrato nell'ottava qualifica funzionale.

Pertanto, di norma, il funzionario di cui all'art. 11 del decreto legislativo n. 504/1992, va identificato con la figura massima apicale dell'area economico-finanziaria presente nel comune anche se di qualifica funzionale inferiore all'ottava.

In ogni caso qualora il funzionario individuato appartenga alla VI qualifica funzionale dovrà essere in possesso del diploma di ragioneria.

Infine, nel caso in cui non si verificano le condizioni precedenti, ovvero la figura massima apicale presente nella pianta organica del comune sia inferiore alla VI qualifica funzionale, si ritiene, che le funzioni relative all'imposta debbano essere affidate al segretario comunale, ferme restando le competenze di cui all'art. 52 della legge n. 142/1990.

Si pregano le SS.LL. di voler dare le conseguenti direttive ai comuni, trasmettendo agli stessi la presente circolare, e di fornire un cortese cenno di assicurazione.

Circolare Ministero delle finanze 26 giugno 1993, n. 11

ICI - Istruzioni per il versamento dell'imposta dovuta per l'anno 1993.

A) SOGGETTO PASSIVO

Obbligato ad effettuare il versamento dell'imposta è il proprietario di fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli siti nel territorio dello Stato i quali non siano, ovviamente, esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta ovvero, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, esenti dall'imposta medesima.

Soltanto qualora sull'immobile soggetto a tassazione risulti costituito un diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, sia per effetto di atto tra vivi che a seguito di successione, obbligato al versamento è unicamente il titolare di detto diritto reale di godimento, restando quindi il cosiddetto nudo proprietario completamente estraneo al prelievo fiscale. Si sottolinea che il diritto di uso od abitazione, che determina l'insorgere dell'obbligazione tributaria, è un diritto reale di godimento ed è quindi ben diverso dal diritto di servirsi dell'immobile sulla base di un contratto di locazione od affitto ovvero di comodato; il locatario, l'affittuario, il comodatario non hanno alcun obbligo agli effetti dell'ICI.

In caso di contitolarità dei predetti diritti sul medesimo immobile (ad esempio: comproprietà; cusufrutto; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare è obbligato ad effettuare distintamente il versamento dell'imposta limitatamente alla parte corrispondente alla propria quota di titolarità.

B) DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA

L'imposta dovuta per l'anno 1993 è determinata applicando al valore del fabbricato, dell'area fabbricabile o del terreno agricolo (cosiddetta base imponibile) l'aliquota vigente per tale anno nel comune nell'ambito del cui territorio è sito l'immobile soggetto a tassazione (nel caso, invero di rara frequenza, in cui l'immobile sia ubicato sul territorio di più comuni, si assume come se esso fosse sito interamente nel comune sul cui territorio ricade la prevalenza della sua superficie).

L'elenco delle aliquote di tutti i comuni, le quali non possono essere inferiori al 4 per mille né superiori al 7 per mille, può essere consultato dai contribuenti presso i comuni, gli uffici postali, gli sportelli dei concessionari della riscossione e delle banche convenzionate con i concessionari medesimi.

Il valore è costituito:

a) Per i fabbricati (intendendosi per tali le singole unità immobiliari iscritte o che devono essere iscritte nel catasto edilizio urbano e, quindi, anche la “cantina” o il “garage” cui sia stata attribuita o, in caso di non ancora avvenuta iscrizione in catasto, sia attribuibile un'autonoma rendita catastale) dalla 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 ovvero 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. In proposito si ricorda che agli effetti dell'ICI è prevista una particolare procedura per cui si provvederà successivamente alla riliquidazione dell'imposta sulla base della rendita effettiva attribuita dall'ufficio tecnico erariale con conseguente recupero della maggiore imposta dovuta o rimborso delle somme versate in eccedenza, unitamente agli interessi, senza irrogazione di sanzioni ma con applicazione di una maggiorazione (20 per cento) laddove la predetta rendita attribuita dall'UTE superi di oltre il 30 per cento quella utilizzata dal contribuente.

Le rendite da assumere per l'anno 1993 sono quelle determinate a seguito dalla revisione generale disposta con il decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990. Sono, cioè, quelle prese a base per l'applicazione dell'imposta straordinaria immobiliare (ISI) e che sono utilizzate per la prima volta quest'anno anche agli effetti delle imposte sui redditi (IRPEF, IRPEG ed ILOR) relativi all'anno 1992.

Si avverte che ai fini ICI le predette moltiplicazioni vanno operate sulla rendita catastale e non sul reddito, per cui non hanno alcuna rilevanza né gli aumenti o riduzioni di rendita previsti dagli effetti dell'applicazione dell'imposizione sul reddito né il reddito effettivo. Così, ad esempio, se la rendita catastale di una abitazione è di 2.000.000, il valore sul quale applicare l'aliquota ICI per determinare l'imposta dovuta 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).

Particolari criteri per la determinazione del valore sono previsti per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese.

b) Per le aree fabbricabili, dal valore venale in comune commercio determinato con riferimento alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione, per cui non assumono rilievo le oscillazioni di mercato in più o in meno che si verificano in corso d'anno né assume rilievo la circostanza che l'area fabbricabile sia acquistata in corso d'anno ad un prezzo diverso dal valore attribuibile all'area stessa alla data del primo gennaio.

c) Per i terreni agricoli, dal reddito dominicale, risultante in catasto e vigente al primo gennaio dell'anno di imposizione, moltiplicando per 75. Il reddito dominicale da assumere per l'anno 1993 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.

L'imposta deve essere determinata su base annua ovverosia assumendo il valore intero dell'immobile soggetto a tassazione (l'intera rendita catastale o reddito dominicale capitalizzati con i summenzionati moltiplicatori; il valore venale dell'area fabbricabile). L'ammontare così determinato va ragguagliato - oltre che alla quota di titolarità, come già anticipato sub A) - al periodo di possesso, di cui si tratterà qui di seguito.

C) PERIODO D'IMPOSTA

L'ICI (che è un'imposta annuale) è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare durante i quali si è protratta la titolarità dei diritti reali indicati alla precedente lettera A); il mese nel quale la 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.

Pertanto l'imposta da versare per il corrente anno 1993 dovrà essere quantificata dal contribuente sulla base dell'evolversi della situazione di possesso nel corso dello stesso anno 1993 e ciò non solo con riferimento alla titolarità del diritto reale sull'immobile ma altresì avendo riguardo alle eventuali modificazioni intervenute in corso d'anno che si ripercuotano sull'ammontare del debito di imposta.

Sotto il primo aspetto, si pensi:

1) Ad un fabbricato acquistato il 10 marzo 1993 ed il cui possesso si protragga per la restante parte dell'anno 1993. L'imposta, calcolata su base annua (vd. lettera B), deve essere versata dall'acquirente nella misura ragguagliata ai 10 mesi di suo possesso a titolo di proprietà;

2) Ad un fabbricato posseduto alla data del primo gennaio 1993 il quale sia venduto il successivo 20 agosto. L'imposta, calcolata su base annua, deve essere versata dal venditore nella misura ragguagliata agli 8 mesi di suo possesso a titolo di proprietà.

Sotto il secondo aspetto, si pensi:

3) Ad un fabbricato adibito ad abitazione principale del contribuente soltanto per i primi 5 mesi dell'anno 1993 (precisamente fino al 20 maggio) e destinato alla locazione per il restante periodo dell'anno medesimo. La detrazione, che è pari a lire 180.000 annue e di cui sarà trattato in prosieguo, dovrà essere ragguagliata ai 5 mesi durante i quali si è verificata la destinazione a dimora abituale;

4) Ad un edificio in corso di costruzione al primo gennaio 1993 ed ultimato alla fine di settembre dello stesso anno. L'imposta annua calcolata sul valore venale in comune commercio dell'area interessata alla edificazione dovrà essere ragguagliata ai 9 mesi in cui l'immobile ha avuto siffatta qualificazione mentre l'imposta annua calcolata sul valore dell'edificio dovrà essere ragguagliata a 3 mesi.

Da quanto sopra detto emerge, altresì, che l'ammontare dell'imposta da versare per l'anno 1993 non necessariamente coincide con quello che risulta dalla proiezione per l'intero anno 1993 dei dati indicati nella dichiarazione dei terreni e dei fabbricati relativa all'anno 1992. Tale dichiarazione, infatti, dovendo essere presentata ai fini dell'ICI prima che sia decorso l'anno di imposizione, non può che "fotografare" la situazione preesistente al primo gennaio 1993 quale si presenta a siffatta data, mentre il versamento dell'imposta, essendo eseguito quando è già trascorso il periodo di riferimento, deve tener conto di come si è andata evolvendo la situazione "fotografica" dichiarata. Parimenti, come nel caso sub 1), può sussistere l'obbligo di eseguire il versamento pur non dovendo l'unità immobiliare essere indicata dall'acquirente nella predetta dichiarazione in quanto non posseduta al primo gennaio 1993.

Si anticipa, pur esulando la materia dalla presente trattazione, che i possessi iniziati successivamente al 31 dicembre 1992 la dichiarazione dovrà essere presentata nell'anno successivo a quello nel corso del quale il possesso ha avuto inizio, così come per le variazioni intervenute rispetto a quanto già dichiarato la denuncia di variazione dovrà essere presentata nell'anno successivo a quello nel corso del quale la variazione si è verificata.

D) VERSAMENTO IN DUE RATE

L'ICI, annuale, va versata in due rate delle quali la prima è in acconto e la seconda è a saldo. Rimanendo nell'ambito dell'imposta dovuta per l'anno 1993: la prima rata, da versare nel periodo dall'1 al 19 luglio 1993, è pari al 90 per cento dell'imposta relativa al primo semestre del 1993; la seconda, da versare dall'1 al 15 dicembre 1993, è a saldo dell'imposta relativa all'intero anno 1993.

Per la prima rata, quindi, il contribuente deve verificare la propria situazione imponibile in relazione alla prima metà dell'anno 1993, ragguagliare l'imposta, calcolata su base annua, alla quota ed ai mesi di possesso in tale primo semestre e versarne il 90 per cento a titolo di acconto dell'imposta dovuta per l'intero anno.

Per la seconda rata, il contribuente deve verificare la propria situazione imponibile in relazione all'intero anno 1993, ragguagliare l'imposta, calcolata su base annua, alla quota ed ai mesi di possesso nel corso dell'intero anno 1993 e versarla, previa deduzione di quanto eventualmente già corrisposto come acconto.

Si ipotizzi il caso, di maggior frequenza, in cui la situazione di possesso e la qualificazione dell'immobile non cambi nel corso dell'anno: ad esempio, un fabbricato censito in catasto in categoria A/2 e con una reddito pari a 2.000.000, di proprietà di un determinato contribuente per l'intero primo semestre del 1993, ubicato in un comune sul cui territorio vige per tale anno l'aliquota del 6 per mille. La prima rata da versare sarà pari a lire 540.000 ($2.000.000 \times 100 = 200.000.000$; $200.000.000 \times \text{aliquota } 6 \text{ per mille} = \text{imposta su base annua di lire } 1.200.000$; $1.200.000 : 12 = \text{imposta di } 100.000 \text{ lire al mese}$; $100.000 \times 6 \text{ mesi di possesso} = 600.000$; $600.000 \text{ al } 90\% = 540.000$). Protraendosi la situazione di possesso, con le medesime caratteristiche impositive, anche nel corso del restante periodo dell'anno, la seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 660.000 (imposta su base annua di lire 1.200.000 : 12 = imposta di 100.000 lire al mese; $100.000 \times 12 \text{ mesi di possesso} = 1.200.000$; $1.200.000 - 540.000 \text{ già versate} = 660.000$).

Per il caso illustrato sub punto 1) della precedente lettera C), ipotizzando che si tratti di un ufficio censito in catasto nella categoria A/10 e con una rendita pari a 6.000.000, sito in comune nel quale l'aliquota vigente è del 5 per mille, la prima rata da versare sarà pari a lire 450.000 ($6.000.000 \times 50 = 300.000.000$ di valore; $300.000.000 \times \text{aliquota } 5 \text{ per mille} = \text{imposta su base annua di lire } 1.500.000$; $1.500.000 : 12 = \text{imposta di } 125.000 \text{ lire al mese}$; 125.000×4

mesi di possesso nel corso del primo semestre = 500.000; 500.000 al 90% = 450.000). La seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 800.000 (imposta su base annua di lire 1.500.000 : 12 = imposta di 125.000 lire al mese; 125.000 x 10 mesi di possesso nel corso dell'anno 1993 = 1.250.000; 1.250.000 - 450.000 già versate = 800.000).

Per il caso illustrato sub punto 2) della precedente lettera C), ipotizzando che si tratti di un negozio censito nella categoria C/1 e con una rendita pari a 10.000.000, ubicato in un comune con l'aliquota del 4 per mille, la prima rata da versare sarà pari a lire 612.000 (10.000.000 x 34 = 340.000.000 di valore; 340.000.000 x aliquota 4 per mille = imposta su base annua di lire 1.360.000; 1.360.000 : 12 = imposta di 113.333 lire al mese; 113.333 x 6 mesi di possesso nel corso del primo semestre = 679.998; 679.998 al 90% = 611.998). La seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 295.000 (imposta su base annua di lire 1.360.000 : 12 = imposta di 113.333 lire al mese; 113.333 x 8 mesi di possesso nel corso dell'anno 1993 = 906.664; 906.664 - 612.000 già versate = 294.664).

Per il caso illustrato sub punto 3) della precedente lettera C), ipotizzando che la rendita sia pari a 1.800.000 e che l'abitazione sia ubicata in un comune con l'aliquota del 6 per mille, la prima rata da versare sarà pari a lire 418.000 (1.800.000 x 100 = 180.000.000 di valore; 180.000.000 x aliquota 6 per mille = imposta su base annua di lire 1.080.000; 1.080.000 : 12 = imposta di 90.000 lire al mese; 90.000 x 6 mesi di possesso nel corso del primo semestre = 540.000; 540.000 - 75.000 che rappresentano la parte di detrazione spettante per 5 mesi = 465.000; 465.000 al 90% = 418.500). La seconda rata da versare a saldo sarà pari a lire 587.000 (imposta su base annua di lire 1.080.000 : 12 = imposta di 90.000 lire al mese; 90.000 x 12 mesi di possesso = 1.080.000; 1.080.000 - 75.000 di detrazione spettante = 1.005.000; 1.005.000 - 418.000 già versate = 587.000).

Per il caso illustrato sub punto 4) della precedente lettera C), ipotizzando che il valore dell'area edificabile, sita nel territorio di un comune con aliquota del 5 per mille, sia pari a un miliardo, la prima rata da versare sarà pari a Lire 2.250.000 (un miliardo x aliquota 5 per mille = imposta su base annua di $\text{L. } 5.000.000$; 5.000.000 : 12 = imposta di 416.666 al mese; 416.666 x 6 mesi di possesso dell'immobile come area fabbricabile = 3.500.000; 2.500.000 al 90% = 2.250.000). La seconda rata da versare a saldo, ipotizzando che il valore dell'edificio, calcolato attraverso la capitalizzazione delle rendite catastali delle singole unità immobiliari che lo compongono, sia pari a 20 miliardi, sarà pari a lire 26.500.000 (416.666 x 9 mesi di possesso dell'immobile come area fabbricabile = 2.750.000 lire di imposta relativa all'area. 20 miliardi x aliquota 5 per mille = 100 milioni di imposta su base annua per il fabbricato, ovverosia 8.333.333 al mese; 8.333.333 x 3 mesi di possesso dell'immobile come edificio = 25.000.000. Per cui 3.750.000 + 25.000.000 = 28.750.000; 28.750.000 - 2.250.000 già versate = 26.500.000).

Si ricorda che le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato possono avvalersi della facoltà di effettuare il versamento dell'intera imposta dovuta nel termine previsto per il versamento a saldo (per l'anno 1993, nel periodo dall'1 al 15 dicembre 1993) con applicazione di interessi.

Per i soggetti colpiti dagli eventi criminosi di Roma - Via R. Fauro - e di Firenze - Via dei Georgofili e Via Lambertesca - il decreto legge 12/6/93, n. 186, in corso di conversione, ha disposto il differimento al 20 dicembre 1993 dei termini relativi agli adempimenti e ai versamenti di natura tributaria, per cui rimane differito, nei confronti di tali soggetti, anche il termine per il versamento dell'ICI 1993.

E) ABITAZIONE PRINCIPALE

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 per l'unità medesima pari a lire 180.000 annue da rapportare ai mesi durante i quali sussiste siffatta destinazione. 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, né per l'unità immobiliare concessa dal proprietario in uso gratuito ad un proprio familiare.

La detrazione - oltre che rapportata, come sopra detto, al tempo di destinazione, computandosi anche a tal fine 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.

A migliore illustrazione di quanto sopra detto valgono i seguenti esempi, ipotizzando che l'imposta su base annua dovuta per l'abitazione principale, al lordo della detrazione, sia pari a lire 1.800.000.

Esempio n. 1

Abitazione di proprietà di un solo soggetto che vi dimora abitualmente per l'intero anno 1993.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno sarà pari a lire 1.620.000. Per la prima rata d'acconto dovranno essere versate lire 729.000 (90% di 810.000); per la seconda rata, a saldo, dovranno essere versate lire 891.000 (1.620.000 - 729.000).

Esempio n. 2

Abitazione di proprietà di due coniugi (il marito è proprietario per l'80%; la moglie, per il 20%) entrambi dimoranti per l'intero anno 1993.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno da parte del marito sarà pari a lire 1.350.000 (80% di 1.800.000 = 1.440.000; 1.440.000 - 90.000 = 1.350.000) mentre quella da versare da parte della moglie sarà pari a lire 270.000 (20% di 1.800.000 = 360.000; 360.000 - 90.000 = 270.000). Per la prima rata d'acconto il marito verserà lire 607.000 (1.350.000 : 2 = 675.000; 675.000 al 90% = 607.500) mentre la moglie, distintamente, verserà lire 121.000 (270.000 : 2 = 135.000; 135.000 al 90% = 121.500); per la seconda rata, a saldo, il marito verserà lire 743.000 (1.350.000 - 607.000) mentre la moglie verserà lire 149.000 (270.000 - 121.000).

Esempio n. 3

Abitazione di proprietà di 3 fratelli (il fratello A è proprietario per il 50%; il fratello B, per il 46%; il fratello C, per il 4%) dei quali soltanto i fratelli B e C vi dimorano per l'intero anno 1993.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno sarà di: lire 900.000, da parte di A (50% di 1.800.000 = 900.000; ad A non compete la detrazione in quanto non dimorante) lire 738.000, da parte di B (46% di 1.800.000 = 828.000; 828.000 - 90.000 = 738.000) lire zero, da parte di C (4% di 1.800.000 = 72.000; 72.000 - 72.000 = zero). Per la prima rata d'acconto: A verserà lire 405.000 (450.000 al 90%); B verserà lire 332.000 (738.000 : 2 = 369.000; 369.000 al 90% = 332.000); C non verserà nulla. Per la seconda rata, a saldo: A verserà lire 495.000 (900.000 - 405.000); B verserà lire 406.000 (738.000 - 332.000); C non verserà nulla.

Esempio n. 4

Abitazione acquistata il 10 marzo 1993 da due coniugi (dal marito, per l'80%; dalla moglie, per il 20%) entrambi ivi dimoranti dall'acquisto e per il restante periodo dell'anno 1993.

In tal caso, l'imposta da versare per l'intero anno da parte del marito sarà pari a lire 1.125.000 (80% di 1.800.000 = 1.440.000; 1.440.000 x 10/12 = 1.200.000; 1.200.000 - 75.000, che sono pari a 10/12 di 90.000 = 1.125.000) mentre quella da versare da parte della moglie sarà pari a lire 225.000 (20% di 1.800.000 = 360.000; 360.000 x 10/12 = 300.000; 300.000 - 75.000 = 225.000).

Per la prima rata d'acconto il marito verserà lire 405.000 (1.440.000 : 12 = 120.000 al mese; 120.000 x 4 mesi di possesso nel 1° trimestre = 480.000; 480.000 - 30.000 che rappresenta la parte di detrazione spettante al marito per i 4 mesi di dimora abituale = 450.000; 450.000 al 90% = 405.000) mentre la moglie verserà lire 81.000 (360.000 : 12 = 30.000 al mese; 30.000 x 4 = 120.000; 120.000 - 30.000 = 90.000; 90.000 al 90% = 81.000). Per la seconda rata, a saldo, il marito verserà lire 720.000 (1.125.000 - 405.000), mentre la moglie verserà lire 144.000 (225.000 - 81.000).

Si ricorda che 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.

Si evidenzia, infine, che la detrazione in discorso trova applicazione anche per ogni unità immobiliare, appartenente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale del socio assegnatario.

F) MODALITA' DI VERSAMENTO

Il versamento dell'ICI deve essere effettuato utilizzando l'apposito modulo, di cui è riprodotta qui di seguito soltanto la parte dedicata al "certificato di accreditamento". I moduli sono in distribuzione gratuita presso gli uffici postali, gli sportelli dei concessionari della riscossione e delle banche convenzionate con i concessionari medesimi.

Va precisato che nel caso in cui l'imposta risulti dovuta per più immobili ubicati nello stesso comune il contribuente è tenuto ad effettuare un unico versamento, e quindi ad utilizzare un solo modulo, per l'imposta complessivamente dovuta. Nel caso, invece, in cui gli immobili siano ubicati in comuni diversi il contribuente dovrà fare separati versamenti per ogni comune; e ciò vale anche nell'ipotesi in cui sia identico il concessionario della riscossione. Se, ad esempio, il contribuente possiede tre immobili soggetti a tassazione nel comune di Bologna, uno nel comune di Benevento e quattro nel comune di Telese (i comuni di Benevento e Telese appartengono alla stessa concessione) il contribuente stesso dovrà fare tre distinti versamenti: uno per il comune di Bologna, uno per il comune di Benevento e uno per il comune di Telese.

In caso di contitolarità devono essere effettuati tanti versamenti quanti sono i contitolari, ciascuno dei quali versa per la propria quota. Per le parti comuni dell'edificio (ad esempio: alloggio del portiere) il versamento può essere effettuato dall'amministratore del condominio a nome del condominio stesso.

Il versamento deve essere eseguito sul conto corrente postale del concessionario competente, ovverosia di quello nella cui circoscrizione è compreso il comune ove sono ubicati gli immobili, oppure presso gli sportelli del predetto concessionario. Il contribuente, per effettuare il versamento, può avvalersi delle aziende di credito convenzionate con i concessionari, fermo restando, in tal caso, che la prova del pagamento e la determinazione del giorno in cui esso è stato eseguito sono date dal timbro per quietanza apposto dal concessionario ovvero dal bollo dell'ufficio postale.

Il contribuente deve conservare la "ricevuta di versamento" debitamente quietanzata.

Il modulo è di formato unico ed è utilizzabile indifferente sia presso gli uffici postali che presso gli sportelli dei concessionari e delle aziende di credito convenzionate.

I numeri di conto corrente postale dei 136 concessionari, con la specificazione dei comuni appartenenti a ciascuna concessione, sono indicati in un foglio attaccato al modulo di versamento.

MODULO

Si avverte che non si fa luogo al versamento d'acconto dell'imposta se l'importo da versare è inferiore a lire quattromila.

G) MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEL MODULO

Il modulo va compilato in ogni sua parte, sia sulla "ricevuta di versamento" che sul "certificato di accredito" (si ricorda che nella presente circolare viene riprodotta solo la parte del modulo dedicata al "certificato di accredito"), attenendosi alle "modalità di compilazione" riportate sul retro del modulo.

In particolare si richiama l'attenzione sui seguenti punti:

- 1) il "comune di ubicazione degli immobili" non può che essere uno soltanto;
- 2) gli importi da indicare come riferiti a: "terreni agricoli" "aree fabbricabili" "abitazione principale" "altri fabbricati" rappresentano una suddivisione dell'importo complessivamente versato. Pertanto la somma degli importi riferiti a queste quattro categorie di immobili deve corrispondere all'importo che il contribuente ha complessivamente versato; sono possibili piccoli scostamenti (mille o duemila lire) dovuti al fatto che i singoli importi sono indicati senza arrotondamenti mentre l'importo complessivamente versato è arrotondato alle mille lire;
- 3) i predetti importi devono essere indicati anche nel caso in cui il versamento eseguito si riferisca ad una soltanto delle quattro categorie di immobili sovraenunciate. Così, ad esempio, se sono versate 430.000 lire e siffatto importo riguarda solo l'abitazione principale, lo stesso importo, non arrotondato, deve ugualmente essere indicato nelle caselle corrispondenti alla voce "abitazione principale"; ovviamente, in tal caso, le caselle relative alle altre tre categorie di immobili devono essere lasciate in bianco;
- 4) il "numero dei fabbricati" deve riferirsi alle unità immobiliari per le quali viene effettuato il versamento, ivi compresa l'abitazione principale, che - come chiarito nella precedente lettera B) - sono iscritte o devono essere iscritte nel catasto edilizio urbano con attribuzione di una autonoma rendita catastale. Pertanto concorre alla formazione di tale numero anche la cantina o il garage cui sia stata attribuita o, in caso di non ancora avvenuta iscrizione in catasto, sia attribuibile un'autonoma rendita catastale.

5) Avvertenza

Si richiama la particolare attenzione sulla esatta indicazione degli importi riferiti all'imposta versata per l'abitazione principale ed all'ammontare della detrazione che il contribuente ha calcolato per tale abitazione principale. I dati sono importanti ai fini di una corretta ripartizione del gettito ICI relativo all'anno 1993 fra lo Stato i comuni.

L'importo versato per l'abitazione principale, da indicare nelle apposite caselline, non può che essere, ovviamente, quello effettivamente versato per tale abitazione e, quindi, al netto della detrazione così come è stata calcolata dal contribuente. Riprendendo gli esempi fatti nella precedente lettera E) e limitando, per ora, il discorso al versamento in acconto da fare nei prossimi giorni di luglio, nelle caselline relative all'abitazione principale saranno indicati i seguenti importi:

- a) 729.000, nell'esempio n. 1
- b) 607.500, da parte del marito, nell'esempio n. 2; 121.500, da parte della moglie, nello stesso esempio n. 2
- c) 332.000, da parte del soggetto B, nell'esempio n. 3
- d) 405.000, da parte del marito, nell'esempio n. 4; 81.000, da parte della moglie, nello stesso esempio n. 4.

L'importo da indicare come "detrazione per l'abitazione principale" nelle apposite caselline è quello che il contribuente si è calcolato per quantificare l'imposta da lui versata per l'abitazione principale. L'ammontare della detrazione non va indicato se non è versato alcun importo per l'abitazione principale, come nel caso in cui l'ammontare della detrazione è uguale od eccede l'imposta lorda gravante sull'abitazione medesima. Riprendendo gli esempi fatti nella precedente lettera E) e limitando, per ora, il discorso al versamento in acconto da fare nei prossimi giorni di luglio, nelle caselline relative alla "detrazione per l'abitazione principale" saranno indicati i seguenti importi:

- a) 81.000 (pari al 90% di 90.000) nell'esempio n. 1
- b) 40.500 (pari al 90% di 45.000), da parte del marito, nell'esempio n. 2; 40.500, da parte della moglie, nello stesso esempio n. 2
- c) 40.500, da parte del soggetto B; nell'esempio n. 3
- d) 27.000 (pari al 90% di 30.000), da parte del marito, nell'esempio n. 4; 27.000, da parte della moglie, nello stesso esempio n. 4.

Come si può desumere anche dagli esempi fatti l'ammontare della detrazione, in sede di versamento d'acconto, non può eccedere le lire 81.000 (a meno che si tratti di versamento fatto da cooperative edilizie a proprietà indivisa per le abitazioni principali dei soci assegnatari).

Circolare Ministero delle finanze 5/7/1993, n. 14, prot. 438

ICI - Immobili posseduti dallo stato, dalle regioni, dalle province e dai comuni - Art. 7 del d.lgs. 30.12.92 n. 504.

Sono stati posti quesiti vari in relazione all'interpretazione della norma contenuta nella lettera a) del primo comma dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, nella parte in cui dispone l'esenzione dall'imposta comunale sugli immobili (ICI) per gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

Alla disposizione esonerativa sono interessati anche gli immobili posseduti dai Comuni, aventi siffatta destinazione, la cui superficie insiste interamente o prevalentemente sul territorio di comuni diversi da quello possessore; il problema della esenzione, infatti, non si pone per gli immobili posseduti dal comune e la cui superficie insiste interamente o prevalentemente sul territorio del comune stesso, atteso che in tal caso l'imposta comunque non si applica, indipendentemente dalla destinazione dell'immobile (come stabilito nel primo comma dell'articolo 4 del detto decreto legislativo n. 504/1992) onde evitare che il comune paghi a se stesso.

Alla norma non sono interessati gli immobili non aventi le caratteristiche né di fabbricato, né di area fabbricabile, né di terreno agricolo (secondo la definizione datane dall'articolo 2 del decreto legislativo n. 504/1992) in quanto oggettivamente al di fuori del campo di applicazione dell'imposta; in particolare, non sono interessati i terreni, i quali non siano classificabili come aree fabbricabili, incolti o sui quali sono esercitate attività diverse da quelle agricole (vedasi anche circolare della Scrivente n. 9 del 14/6/1993).

Alla norma non sono, inoltre, interessati gli immobili di proprietà dei predetti enti territoriali sui quali sia stato costituito in favore di terzi un diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, atteso che in tal caso soggetto passivo dell'imposta è unicamente il terzo titolare del diritto reale di godimento, restando quindi l'ente territoriale "nudo proprietario" completamente estraneo al prelievo fiscale (vedasi anche circolare della Scrivente n. 11 del 26/6/1993). Parimenti non sono interessate le costruzioni realizzate da terzi su suolo di proprietà dei predetti enti territoriali a seguito della concessione di un diritto di superficie, stante che in tal caso soggetto passivo è il terzo concessionario quale proprietario della costruzione realizzata (vedasi anche circolare della Scrivente n. 4 del 9/6/1993).

Così delimitato l'ambito di operatività della particolare norma esonerativa, sorge il problema di individuare gli immobili, posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province e dai Comuni a titolo di proprietà ovvero di diritto reale di usufrutto (e, cioè, secondo il titolo determinante l'insorgere dell'obbligazione tributaria) i quali siano destinati esclusivamente a compiti istituzionali.

Al riguardo la Scrivente ritiene che siano tali gli immobili il cui utilizzo da parte dello stesso ente possessore realizza direttamente l'obiettivo assegnato all'ente medesimo dall'ordinamento giuridico; sullo stesso piano vanno posti gli immobili non utilizzati ma preordinati al diretto perseguimento di siffatto obiettivo.

In altri termini, si ritiene che siano tali gli immobili inerenti direttamente allo scopo specifico stabilito legislativamente o normativamente per il singolo organismo amministrativo.

In tale ottica, rientrano senz'altro nella norma esonerativa gli immobili facenti parte del demanio dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni, tenuto conto della necessaria destinazione di tali beni all'esplicazione di funzioni pubbliche o della preordinazione degli stessi beni ad un uso controllato e programmato dall'amministrazione pubblica.

Parimenti, nella generalità dei casi, rientrano nella norma esonerativa gli immobili facenti parte del patrimonio indisponibile dei predetti enti territoriali, atteso che pure tali beni, ancorché eterogenei rispetto a quelli demaniali generalmente sono destinati all'esplicazione di compiti tipici dell'amministrazione pubblica.

Non possono, invece, ritenersi compresi nell'ambito di applicazione dell'agevolazione in discorso gli immobili dei predetti enti territoriali i quali non siano direttamente strumentalizzati per il raggiungimento del compito normativamente assegnato all'ente. Né a diversa conclusione può indurre il fatto che gli eventuali proventi ricavati da siffatti immobili e le relative spese vanno a confluire nel bilancio dell'ente territoriale proprietario ovvero il principio secondo il quale il patrimonio immobiliare affidato all'amministrazione pubblica deve essere gestito secondo criteri di economicità, imparzialità ed efficienza; ciò, infatti, non può significare che debba essere affermata comunque la natura istituzionale di qualunque bene dell'amministrazione pubblica.

Ovviamente, la circostanza che l'immobile appartenente all'ente territoriale non possa beneficiare dell'esenzione ai sensi della lettera a) dell'articolo 7 in commento non conduce necessariamente alla conclusione della sua assoggettabilità all'imposta. Infatti, l'immobile potrebbe rientrare in una diversa fattispecie esonerativa contemplata nelle restanti lettere dello stesso articolo 7. In particolare si richiama l'attenzione sulla lettera i), in forza della quale sono esenti dall'imposta gli immobili, da chiunque posseduti, i quali siano utilizzati dagli "enti non commerciali" esclusivamente per lo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali ed altre espressamente indicate nella lettera i) medesima; di tal che, ad esempio, se lo Stato dà in locazione un proprio edificio ad una associazione, rivestente la natura di ente non commerciale secondo la nozione datane dall'articolo 87 del testo unico delle imposte sui redditi, e questo è utilizzato dall'Associazione medesima esclusivamente per svolgere un'attività assistenziale, siffatto edificio rimane esente dall'imposta, con conseguente beneficio per lo Stato proprietario, indipendentemente dal concorrere o meno delle condizioni prescritte per l'applicazione dell'esenzione di cui alla lettera a).

Sulla base degli enunciati principi e con riferimento a specifici quesiti proposti, la Scrivente ritiene quanto segue:

A) L'esenzione dall'imposta, ai sensi della più volte menzionata lettera a) dell'articolo 7, si rende applicabile:

1) per gli alloggi di proprietà dello Stato cosiddetti "di servizio" e cioè messi a disposizione dei titolari di certi uffici per facilitare la continuità del servizio da parte di tali persone; infatti, il godimento di detti alloggi trova il suo titolo esclusivo nella titolarità di un ufficio e nelle esigenze organizzative ricollegate all'ufficio medesimo;

2) per le caserme e prigioni, di proprietà dello Stato, non utilizzate in quanto inagibili, atteso che l'immobile è comunque preordinato per l'assolvimento diretto di un compito istituzionale.

B) L'esenzione dall'imposta, ai sensi della predetta lettera a) dell'articolo 7, non si rende applicabile:

1) per gli alloggi, di proprietà degli enti territoriali in discorso, dati in locazione od in comodato ai propri dipendenti, diversi da quelli di cui al precedente n. 1 della lettera A), stante che non è strettamente conseguente al loro uso il perseguimento dei compiti istituzionali;

2) per gli edifici, di proprietà della Provincia, dati in locazione od in uso gratuito allo Stato e da questo adibiti a caserma dei carabinieri o dei vigili del fuoco ovvero ad uffici per la Questura o la Prefettura. Infatti, in tal caso, manca la necessaria connessione tra ente proprietario e destinazione dell'immobile a compito istituzionale dell'ente medesimo, il proprietario degli immobili è la Provincia, mentre il relativo uso assolve a funzioni dello Stato.

Peraltro, per quanto riguarda le predette caserme, si rende applicabile l'esenzione di cui alla lettera i) dell'articolo 7 in commento, atteso che possono farsi rientrare tra gli immobili utilizzati da ente non commerciale (qual è lo Stato) per l'esclusivo svolgimento in essi di attività ricettiva.

Per quanto concerne, invece, gli uffici di questura e prefettura, non è dato giungere ad analoga conclusione, non potendo essere assimilata alla "ricezione" la destinazione ad ufficio; né si ravvisa alcun'altra norma esonerativa, per la fattispecie, nelle restanti lettere dell'articolo 7.

Per quanto riguarda il prelievo delle somme occorrenti per il versamento dell'ICI da parte dello Stato si fa presente che la Ragioneria Generale dello Stato - Ispettorato Generale del bilancio - ha comunicato che il capitolo interessato è il 3825 (imposte, sovrimposte, addizionali e contributi gravanti i beni demaniali e patrimoniali) dello stato di previsione della spesa del Ministero delle finanze per l'anno finanziario 1993 e corrispondenti capitoli per gli anni successivi.

Risoluzione Ministero delle finanze 5/11/1993, prot. 2/781

ICI - Aliquota per l'anno 1994.

Con la nota sopradistinta codesto Comune, nel far presente di aver adottato per l'anno 1993 l'aliquota ICI pari al 5 per mille, chiede di conoscere se detta aliquota possa ritenersi applicabile anche per l'anno 1994, qualora la giunta comunale non adotti, nella soggetta materia, alcuna delibera entro il termine previsto dall'art. 6 del D.L.vo 30 dicembre 1992, n. 504.

Al riguardo si fa presente che il comma 1 del citato art. 6 dispone che l'aliquota ICI è stabilita con deliberazione della giunta comunale, adottata entro il 31 ottobre di ogni anno con effetto per l'anno successivo.

Da quanto sopra consegue che l'aliquota d'imposta in misura superiore al 4 per mille deve necessariamente essere deliberata ogni anno dall'Organo competente, il quale può anche confermare per l'anno successivo l'aliquota già deliberata per l'anno in corso.

Qualora tale delibera non venga adottata, il disposto di cui al comma 2 del medesimo art. 6 fa sì che si renda applicabile l'aliquota ICI nella misura minima fissata dal legislatore al 4 per mille.

Pertanto, laddove la Giunta di codesto Comune non provveda a deliberare nel prescritto termine una misura di aliquota ICI per l'anno 1994 superiore a quella del 4 per mille, per il predetto anno 1994 si applica, per gli immobili ubicati sul territorio di codesto comune, l'aliquota minima del quattro per mille.

Risoluzione Ministero delle finanze 5 novembre 1993, prot. 2/869

ICI - Art. 18, comma 2, del d.lgs. n. 504/92.

In merito alla nota n. 415 dell'11/2/93, con la quale codesto ente chiede se nella somma corrispondente alla media delle riscossioni INVIM nel triennio 90-92 debba essere compresa anche quella riscossa e quindi incassata dal Comune con reversale successivamente al 31/12/92, si fa presente che il quesito ha trovato soluzione nel Decreto interministeriale 26 marzo 93 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 93) di cui, ad ogni buon fine, si allega copia.

Da tale decreto risulta che la media delle riscossioni INVIM nel triennio 1990/92 deve essere pari ad un terzo del totale delle somme accreditate, a titolo di INVIM e relative sanzioni ed interessi, sul conto corrente postale del tesoriere del Comune nel periodo dal primo gennaio 1990 al 31 dicembre 1992.

Risoluzione Ministero delle finanze 19 novembre 1993, prot. 2/723

ICI - Art. 8 del d.lgs. n. 504/92 - Detrazione d'imposta.

Con istanza del 24.9.93, la nominata in oggetto, nel far presente di essere usufruttuaria dell'appartamento in cui dimora e del quale dà in affitto una camera, chiede di conoscere se ha ugualmente diritto alla detrazione di £. 180.000 dall'ICI da essa dovuta per detto appartamento.

Al riguardo si premette che, per effetto del disposto di cui all'art. 8, comma 2, del D.L.vo 30.12.92, n. 504, tale detrazione spetta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo d'imposta.

Nel caso di specie, poiché sussistono i requisiti di cui alla norma sopraindicata, la detrazione compete, a nulla rilevando la circostanza che parte dell'appartamento sia dato in affitto.

Risoluzione Ministero delle finanze 19 novembre 1993, prot. 2/585

ICI - Art. 7 del d.lgs. n. 504/92 - Richiesta di esenzione.

Preso atto di quanto comunicato con la nota sopradistinta la Scrivente ritiene che gli immobili posseduti da codesto Istituto sperimentale per la floricoltura e destinati all'esercizio delle attività di ricerca e sperimentazione

agraria non possono rientrare nell'ambito di applicazione della norma esonerativa recata dalla lettera 1) del primo comma dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili, atteso che tale norma (non suscettibile di interpretazione analogica, al pari di qualsiasi altra disposizione di carattere agevolativo) si riferisce agli immobili utilizzati dagli "enti non commerciali" per lo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione o di culto di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20/5/1985, n. 222. E l'attività di ricerca e sperimentazione agraria, per la quale sono utilizzati gli immobili posseduti da codesto Istituto, non rientra tra quelle tassativamente elencate dalla norma in esame.

Peraltro, i terreni di codesto Istituto potrebbero eventualmente essere esclusi od esentati dalla tassazione ICI per effetto di disposizioni diverse da quella contenuta nella lettera i) del predetto articolo 7. In proposito si fa rinvio ai chiarimenti forniti con la circolare n. 9 del 14/6/93 pubblicata sul supplemento ordinario alla Gazzetta ufficiale n. 141 del successivo 18 giugno.

Circolare Ministero delle finanze 26 novembre 1993, n. 35, prot. 2/1013

ICI - Alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello stato.

In relazione a quesiti posti da varie Intendenze di Finanza, la Scrivente (nel ribadire che gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dello Stato non possono farsi rientrare nell'ambito di applicazione della norma di esenzione dall'ICI recata dalla lettera a) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 e che soggetto passivo, agli effetti di tale imposta, è lo Stato anche nel caso in cui gli alloggi ad esso appartenenti siano affidati in gestione agli Istituti autonomi per le case popolari) esprime l'avviso che qualora siffatti alloggi siano concessi in locazione con patto di futura vendita e riscatto soggetto passivo dell'imposta comunale sugli immobili è non più lo Stato proprietario bensì l'assegnatario.

Indubbiamente ci si trova, nella fattispecie, in presenza di un procedimento negoziale molto articolato caratterizzato, nelle sue fasi essenziali, dall'assegnazione dell'alloggio in locazione con pattuizione di futura vendita, dal pagamento rateale del canone in conto prezzo da parte dell'inquilino-promissario e, infine, dal perfezionamento dell'operazione con la stipulazione dell'atto che sancisce il trasferimento della proprietà dal locatore-promittente all'assegnatario.

Pur non potendo, civilisticamente, essere qualificato diritto di proprietà quello radicato in capo all'assegnatario nel corso del periodo antecedente al pagamento dell'ultima rata di prezzo, tuttavia, sotto il profilo tributario, siffatto diritto può essere assimilato al diritto reale di abitazione; pertanto, degradando il diritto dello Stato a quello di nuda proprietà, soggetto obbligato al pagamento dell'ICI, quale titolare del predetto diritto reale di abitazione, è soltanto l'assegnatario fin dal momento della concessione in locazione compatto in futura vendita e riscatto ovvero fin dalla data di entrata in vigore dell'ICI, se successiva al detto momento.

D'altro canto il complesso delle disposizioni fiscali vigenti, particolarmente in materia di imposte sui redditi, di IVA e di INVIM, denota l'esistenza nel sistema del diritto tributario di un principio di carattere generale, giustificato dalle peculiari esigenze e finalità del sistema stesso, in forza del quale le locazioni con patto di futura vendita e riscatto e le vendite con riserva della proprietà vanno considerate, ai fini impositivi, come atti immediatamente traslativi del dominio.

Ovviamente non sono interessati alla problematica in discorso gli alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione semplice, essendo in tal caso il locatario completamente estraneo al rapporto ICI, né quelli assegnati in proprietà con pagamento rateale del prezzo e con garanzia ipotecaria, verificandosi in tal caso immediatamente il trasferimento della proprietà piena.

Quanto sopra esposto è utile per risolvere anche l'ulteriore, particolare fattispecie prospettata, concernente le abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti costruite ai sensi della legge n. 1676 del 30 dicembre 1960 ed assegnate a riscatto; anche in tal caso soggetto passivo ICI è l'assegnatario.

Le Intendenze di Finanza terranno conto della posizione assunta con la presente circolare operando gli opportuni conguagli tra i versamenti in acconto ed a saldo dell'ICI 1993, con riferimento ai debiti e crediti di imposta per immobili ubicati sul territorio del medesimo comune. Delle somme che eventualmente dovessero risultare ancora a credito dello Stato sarà data comunicazione a questo Ministero, in attesa della emanazione, ai sensi del comma 3 dell'articolo 18 del decreto legislativo n. 504/1992, del decreto interministeriale con il quale saranno stabilite, in via generale, le modalità per il rimborso della particolare ICI 1993 indebitamente versata.

Risoluzione Ministero delle finanze 26 novembre 1993, prot. 2/936

ICI - Variazione aliquota per l'anno 1993.

Dall'esame della documentazione pervenuta recentemente alla Scrivente si rileva che codesto Comune con delibera giuntale del 17 marzo 1993, a modifica e ad integrazione della delibera del 24 febbraio 1993, ha corretto l'aliquota ICI per l'anno 1993, variandola dal 5 al 4 per mille.

Al riguardo si fa presente che oltre il termine del 28 febbraio 1993 non è consentito variare la misura dell'aliquota ICI per l'anno 1993, già determinata entro il precitato termine, anche se la variazione, come detto nella menzionata delibera del 17 marzo 1993, sia fatta per correggere un precedente errore materiale.

Ed invero decorso il termine perentorio assegnato dalla legge (art. 18, comma 1, del D.L.vo 30 dicembre 1992, n. 504) resta esaurito il potere del comune in ordine alla fissazione dell'aliquota. La delibera adottata in materia nel prescritto termine ha una propria autonoma esistenza, non più tangibile allorquando, essendo decorso il termine entro il quale è riconosciuto all'ente locale il potere di deliberare, il potere stesso è venuto ad estinguersi.

Ne consegue che per l'anno 1993, l'aliquota ICI applicabile per gli immobili siti nel territorio di codesto comune resta fissata al 5 per mille.

Vorrà, pertanto, codesto Comune provvedere alle opportune pubblicizzazioni sul proprio territorio affinché i contribuenti possano tener conto, in sede di saldo 1993, di siffatta aliquota del 5 per mille, peraltro già indicata in tale misura nella pubblicazione diffusa da questo Ministero.

Tale essendo la situazione, il Concessionario in indirizzo ha correttamente assunto l'aliquota del 5 per mille agli effetti della ripartizione delle somme riscosse, ai sensi del Decreto Ministeriale 5 luglio 1993.

Il Comune e il Concessionario daranno un cenno di ricevuta della presente nota.

Risoluzione Ministero delle finanze 13 dicembre 1993, prot. 2/746

ICI - Microripetitori - Trattamento fiscale.

Con istanza del 30 settembre '93, codesta società ha preliminarmente evidenziato che per l'esercizio del servizio radiofonico e televisivo si avvale dei seguenti tipi di impianti:

A) Centri di collegamento e trasmettenti costituiti normalmente da uno o più edifici in muratura e/o da alcuni prefabbricati, nonché da tralicci per sostegno antenne;

B) Ripetitori costituiti da traliccio per sostegno antenne e casetta in muratura o prefabbricata;

C) Microripetitori costituiti da tralicci o palo per sostegno antenne e da un prefabbricato o contenitore stagno di modeste dimensioni situato ai piedi dell'antenna e installato in modo semifisso semplicemente appoggiato sul terreno e fissato con tiranti).

Ha quindi precisato, codesta Società medesima, che mentre non ha alcun dubbio circa l'assoggettabilità ad ICI, come fabbricati, degli impianti indicati nelle lettere A) e B), ritiene che siano al di fuori dell'ambito di applicazione dell'imposta gli impianti di cui alla lettera C).

Al riguardo la Scrivente (vista la copia della nota n. 3/1744 del 22/7/86 della Direzione Generale del Catasto, esibita da codesta Società, nella quale viene affermato che "i ripetitori costituiti da tralicci in ferro e da contenitore stagno non stabilmente fissato sul terreno, mancando dei requisiti che definiscono propriamente l'unità immobiliare urbana e non essendo quindi censibili in catasto urbano, non sono da denunciare") conviene che i microripetitori indicati nella lettera C) non possono essere considerati "fabbricati" secondo la definizione datane dall'articolo 2 del decreto legislativo istitutivo dell'ICI n. 504 del 30 dicembre 1992. Né può essere attratto a tassazione il suolo sul quale insistono i microripetitori medesimi, non essendo esso qualificabile come area fabbricabile ovvero come terreno utilizzato per esercitare attività agricole.

In conclusione, i microripetitori in esame ed i suoli ad essi sottostanti restano oggettivamente al di fuori del campo di applicazione dell'ICI.

Risoluzione Ministero delle finanze 15 dicembre 1993, prot. 2/315

ICI - d.lgs. n. 504/92 - Art. 7

Preso atto di quanto comunicato con la nota sopradistinta la Scrivente ritiene che l'edificio posseduto da codesto Ordine e destinato alla propria sede non può rientrare nell'ambito della norma esonerativa recata dalla lettera i) del primo comma dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili, atteso che tale norma (non suscettibile di interpretazione analogica, al pari di qualsiasi altra disposizione di carattere agevolativo) si riferisce agli immobili utilizzati dagli "enti non commerciali" per lo svolgimento diretto di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione o di culto di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20/5/1985, n. 222. E l'utilizzo di un edificio come sede di uffici non può farsi rientrare tra le modalità d'uso dell'immobile tassativamente elencate dalla norma in esame.

Alla Consorella per gli Affari giuridici si trasmette copia della nota dell'ordine dei medici in discorso con preghiera di voler corrispondere direttamente con l'ordine medesimo per la parte del quesito riguardante l'IRPEG.