

# ICI: i chiarimenti in ordine al trattamento delle pertinenze, delle multiproprietà, dei terreni in concessione e alle nuove modalità di calcolo degli acconti

*Nella circolare indicati i nuovi termini per la notificazione degli accertamenti ICI per l'annualità dal 1995 e per le denunce in catasto dei fabbricati rurali*

*Circolare del Ministero delle Finanze - Direzione Centrale per la Fiscalità Locale -  
(CIR) n. 3 FL del 7 marzo 2001*

**OGGETTO: ICI (Imposta comunale sugli immobili) - L. 23/12/2000, n. 388 (Legge finanziaria per l'anno 2001) - Chiarimenti in ordine alle disposizioni relative all'imposta comunale sugli immobili**

La legge 23 dicembre 2000, n. 388, recante «*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2001)*» (in «*Finanza & Fisco*» n. 7/2001, pag. 733), 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 (in «*Finanza & Fisco*» n. 7/2001, pag. 775), sostituisce il comma 2 dell'art. 10 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, dedicato ai «Ver-

samenti 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. È 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*. È 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 im-

positivo - 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) (in *“Finanza & Fisco” n. 1/2000, pag. 75*), 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 (in *“Finanza & Fisco” n. 39/96, pag. 3969*), 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 (in *“Finanza & Fisco” n. 7/2000, pag. 803*) - 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 multiproprietà***

**L'art. 19 (in "Finanza & Fisco" n. 7/2001, pag. 779)** 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: a) "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 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 (in "Finanza & Fisco" n. 7/2001, pag. 822), 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.