



**COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO**

**I TRIBUTI COMUNALI**

# **Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)**

## **Informativa anno 2010**

**PER INFORMAZIONI**

**A chi rivolgersi:** UFFICIO TRIBUTI – ICI

**Indirizzo:** Piazza Guido Puchetti, n. 1

**Telefono:** 049/8733926-8733905-8733914-8733913

**Fax:** 049/8733990

**E-mail:** [tributi@comune.selvazzano-dentro.pd.it](mailto:tributi@comune.selvazzano-dentro.pd.it)

**Internet:** [www.comune.selvazzano-dentro.pd.it](http://www.comune.selvazzano-dentro.pd.it)

**Orario:** dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 13.00 – lunedì dalle 16.00 alle 18.00.

## ESENZIONE ICI PER ABITAZIONE PRINCIPALE ED ALTRI IMMOBILI ASSIMILATI

Il decreto legge n. 93 del 27 maggio 2008, ha introdotto l'esenzione dall'Imposta comunale sugli immobili per l'abitazione principale, intendendosi come tale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica.

Quindi il contribuente che possiede la sola abitazione principale non è più soggetto ad Ici e non deve fare alcun versamento.

L'esenzione prevista per l'abitazione principale si estende anche alle pertinenze, accatastate in categoria C/6, fino ad un massimo di due, così come stabilito dal regolamento comunale.

L'esenzione è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione di abitazione principale (es. se l'immobile, posseduto per 12 mesi nel corso dell'anno, diventa abitazione principale dal 1° aprile, l'imposta è dovuta con aliquota ordinaria per i primi tre mesi).

L'esenzione è estesa per legge anche ai seguenti casi:

- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- Alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari;
- Abitazioni di soggetti che a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risultano assegnatari della casa coniugale, a condizione che non siano titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.

L'esenzione si applica anche alle unità immobiliari assimilate ad abitazione principale dal Comune con Regolamento o delibera comunale vigente alla data del 29.05.2008, e cioè:

- Abitazioni (e pertinenze in categoria C/6 fino ad un massimo di due) concesse in uso gratuito a parenti entro il primo grado in linea retta (genitori/figli), purchè il parente vi dimori abitualmente. Nel caso in cui l'abitazione concessa in uso gratuito sia in comproprietà, l'esenzione spetta solo ai contribuenti per i quali sussiste il vincolo di parentela di cui sopra.
- Abitazioni (e pertinenze in categoria C/6 fino ad un massimo di due) possedute da anziani e disabili che abbiano trasferito la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risulti locata.

L'esenzione non si applica invece per i seguenti immobili:

- Abitazioni principali di categoria catastale A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) con due pertinenze in categoria C/6, che continuano ad essere soggetti ad Ici con aliquota agevolata e detrazione ordinaria.
- Abitazioni principali di cittadini italiani residenti all'estero, purchè non locate, con due pertinenze in categoria C/6, che continuano ad essere soggette ad Ici con aliquota agevolata e detrazione ordinaria.

In caso di decesso di uno dei coniugi, l'art. 540 del Codice Civile riconosce al coniuge superstite il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare. Tale abitazione risulta pertanto esente da Ici anche nell'ipotesi in cui la proprietà sia di altri, per esempio dei figli.

## CHI PAGA L'ICI

L'imposta deve essere pagata da tutti coloro che possiedono **fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli** come proprietari oppure come titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi).

Se l'immobile è posseduto da più proprietari, l'imposta deve essere ripartita proporzionalmente in base alle quote di proprietà.

Se l'immobile è gravato da un diritto reale di godimento, l'imposta deve essere pagata dal titolare di tale diritto, in proporzione alla sua quota. Per esempio: con un usufrutto totale l'imposta è per intero a carico dell'usufruttuario, mentre se l'usufrutto è del 25% l'imposta è a carico dell'usufruttuario per questa percentuale e del proprietario per il restante 75%.

Il nudo proprietario e l'inquilino (in affitto o in comodato gratuito) non devono pagare l'imposta.

Nella locazione finanziaria (leasing) soggetto all'ICI è il locatario.

Nel caso di concessioni su aree demaniali, soggetto ICI è il concessionario.

## CALCOLO IMPOSTA

Per calcolare l'imposta si deve prima di tutto determinare la "**base imponibile**", ossia il valore dell'immobile, sulla quale applicare le aliquote e le detrazioni. A questo fine occorre distinguere tra fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli.

1. **FABBRICATI:** La base imponibile è costituita dalla rendita catastale, umentata del 5%, e moltiplicata per un coefficiente pari a:
  - **100** per tutti i fabbricati classificati nelle categorie catastali **A e C** (abitazioni, garage, magazzini) con esclusione delle categorie A/10 e C/1;
  - **50** per i fabbricati classificati nelle categorie catastali **A/10** (uffici, studi privati) e **D** (alberghi, teatri, banche, fabbricati produttivi);  
N.B. Per i fabbricati classificabili nel gruppo D e sprovvisti di rendita catastale, posseduti direttamente da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile si determina moltiplicando i costi (di acquisizione e/o incrementativi, risultanti all'inizio di ciascun anno solare dalle scritture contabili) per i coefficienti annualmente stabiliti dal Ministero delle finanze;
  - **34** per i fabbricati classificati nelle categoria catastale **C/1** (negozi e botteghe);
  - **140** per i fabbricati classificati nelle categoria catastale **B** (caserme, uffici pubblici ecc.)

### Casi particolari:

- Immobili inagibili: l'imposta è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale tali condizioni sussistono. Un immobile è considerato inagibile quando è dichiarato tale dall'ufficio tecnico comunale oppure quando è diroccato, fatiscente, pericolante e come tale dichiarato dal contribuente con apposita dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/00. La riduzione del 50% si applica a partire dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva o dalla data dei provvedimenti comunali.
- Immobili in costruzione, ricostruzione, ristrutturazione: dalla data di inizio dei lavori di costruzione, demolizione o ristrutturazione, fino al momento di ultimazione dei lavori o, se precedente, di utilizzo dell'immobile, la base imponibile Ici è data dal valore dell'area, da considerare sempre come fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera o in ristrutturazione.

- Immobili interessati da lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria: nel caso di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria l'Ici si paga assumendo come base imponibile il valore catastale del fabbricato.
- Fabbricati rurali: l'Agenzia del territorio individua i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché quelli che non risultano dichiarati al catasto, e richiede ai titolari dei diritti reali la presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Se questi ultimi non ottemperano alla richiesta entro sette mesi dalla data di pubblicazione del comunicato nella Gazzetta Ufficiale (27/12/2007 per i fabbricati ex rurali e 26/10/2007 per i fabbricati non dichiarati), gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono alla iscrizione in catasto con oneri a carico dell'interessato. Le rendite catastali dichiarate o attribuite hanno validità a decorrere dall'1 gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale o, in assenza di tale indicazione, dal 1 gennaio dell'anno di notifica della richiesta.

2. **AREE FABBRICABILI**. Il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno d'imposizione, 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.

Un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune (Piano Regolatore Generale – PRG), indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Si tratta di un'interpretazione autentica del D.Lgs. 504/92 e pertanto si applica anche per il passato.

3. **TERRENI AGRICOLI** La base imponibile è costituita dal reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicato per 75.

Alla base imponibile così calcolata andranno applicate le aliquote e le detrazioni previste per l'anno 2010.

<b>ALIQUOTE</b>
-----------------

**ABITAZIONE PRINCIPALE**: aliquota del **4,9%**.

Continuano ad essere soggette ad Ici le abitazioni principali di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, e le abitazioni principali possedute dai cittadini italiani residenti all'estero.

La medesima aliquota si applica anche:

- alle **pertinenze** dell'abitazione principale, classificate nella categoria catastale **C/6**, fino ad un **massimo di due**.
- alle abitazioni (e alle pertinenze in categoria C/6, fino ad un massimo di due) date in **uso gratuito a parenti** entro il I° grado in linea retta (genitori o figli) purché il parente vi dimori abitualmente e ciò sia comprovato da residenza anagrafica e, qualora possibile, dalla intestazione delle utenze domestiche. Nel caso in cui l'abitazione concessa in uso gratuito sia in comproprietà, l'applicazione dell'aliquota agevolata spetta solo ai contitolari per i quali sussiste il vincolo di parentela di cui sopra. Se l'immobile è adibito ad abitazione principale da uno dei contitolari, questi sarà l'unico a godere del beneficio.
- alle abitazioni (e alle pertinenze in categoria C/6, fino ad un massimo di due) possedute da **anziani e disabili che abbiano trasferito la residenza in istituti di ricovero o sanitari** a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risulti locata.

- all'abitazione del soggetto che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulti assegnatario della casa coniugale, a condizione che non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune dove è ubicata la casa coniugale;
- la medesima aliquota si applica anche all'unità immobiliare appartenente alla cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale del socio assegnatario.

**ALLOGGI NON LOCATI/SFITTI DA ALMENO 2 ANNI: aliquota del 9 ‰.**

Si considerano tali gli alloggi non utilizzati da almeno due anni precedenti l'anno d'imposta né come abitazione principale o secondaria, né dati in locazione, in comodato o in uso a terzi.

**ALTRI IMMOBILI, COMPRESSE LE AREE FABBRICABILI: aliquota ordinaria del 7 ‰**

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 55 del 31.03.2009 e n. 115 del 19.06.2009 sono stati approvati i nuovi valori minimi di riferimento ai fini della non attivazione delle procedure di accertamento per le aree edificabili sottoposte a tassazione; **sono in vigore dal 01.01.2009.**

**IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE CON CONTRATTO A CANONE CONCERTATO (Ex art. 2, comma 3, della L. 431/98): aliquota 2 ‰.**

L'aliquota, così come previsto dalla delibera di G.C. n. 70 del 17.12.1999, potrà essere applicata unicamente per il periodo di validità del contratto, copia del quale dovrà essere trasmessa all'ufficio tributi del Comune per opportuna conoscenza.

<b>DETRAZIONI</b>
-------------------

**DETRAZIONE TOTALE** dell'imposta

Si applica per gli immobili dati in concessione al Comune e locati con canone concertato a famiglie di sfrattati e bisognosi ai sensi della Legge 431/98, per tutta la durata del contratto, debitamente registrato;

**DETRAZIONE ORDINARIA** pari a **€ 130,00**

Nei casi in cui l'abitazione principale continua ad essere soggetta al pagamento dell'Ici:

si detrae dall'imposta dovuta per abitazione principale (unità immobiliare ove il contribuente ha la residenza anagrafica) e pertinenze (Cat. C/6 fino ad un massimo di due).

La detrazione va rapportata al periodo durante il quale sussiste la destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare. Se il fabbricato è posseduto da più persone, la detrazione spetta solamente a chi lo utilizza come abitazione principale e la detrazione va divisa in parti uguali tra coloro che vi abitano, indipendentemente dalle quote di possesso.

La detrazione ordinaria spetta anche:

- per le abitazioni (e le pertinenze in categoria C/6, fino ad un massimo di due) date in uso gratuito a parenti entro il I° grado in linea retta (genitori o figli);
- per le abitazioni (e le pertinenze in categoria C/6, fino ad un massimo di due) possedute da anziani e disabili che abbiano trasferito la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risulti locata;
- per l'abitazione del soggetto che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, a condizione che non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune dove è ubicata la casa coniugale. In tale caso la detrazione spetta, sia per il coniuge assegnatario che per il coniuge non assegnatario, in proporzione alla quota di possesso e non, come la regola generale, in base alla destinazione dell'immobile ad abitazione principale da parte dei soggetti contitolari.

- per l'unità immobiliare appartenente alla cooperativa edilizia a proprietà indivisa, adibita ad abitazione principale del socio assegnatario.

## PERIODO DI POSSESSO

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente ai mesi di possesso.

Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni viene computato per intero.

## QUANDO SI PAGA

Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per il 2010 dovrà essere effettuato in due rate:

**entro il 16 giugno 2010:** con la prima rata di giugno si versa l'acconto pari al 50% dell'imposta dovuta per l'anno in corso.

**dal 1° al 16 dicembre 2010:** con la seconda rata si versa il rimanente 50%.

Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'Imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno 2010.

Deve comunque versare la rata di dicembre chi ha acquisito il possesso di un immobile nel corso del secondo semestre dell'anno.

Chi ha versato più del dovuto con la prima rata di giugno, può compensare tale maggiore importo con il saldo di dicembre.

**Eredità:** nel caso di **decesso** del soggetto passivo, i termini per il versamento d'imposta in acconto o a saldo da parte degli eredi sono differiti di sei mesi. Perciò la scadenza del termine per il pagamento sarà il 16 dicembre per i decessi avvenuti nel primo semestre del medesimo anno e il 16 giugno per i decessi avvenuti nel secondo semestre dell'anno precedente. Per poter usufruire di tale agevolazione gli eredi sono tenuti a segnalare l'avvenuto tardivo versamento e a consegnare al competente ufficio copia della ricevuta del pagamento.

**Possessori residenti all'estero:** i contribuenti italiani residenti all'estero possono versare l'intera imposta entro il 16 dicembre 2010. In questo caso il totale da pagare va aumentato di un interesse pari al 3 %, calcolato sulla prima rata. Può essere considerata abitazione principale, con aliquota agevolata e detrazione, una sola unità immobiliare posseduta purchè non locata.

## COME E DOVE SI PAGA

Il pagamento potrà essere effettuato:

- utilizzando i **bollettini di Conto corrente** che recano il **numero 70087788** intestati a **Comune di Selvazzano Dentro Servizio Tesoreria – ICI** (si invita ad utilizzare il nuovo bollettino predisposto dal Ministero dell'economia), presso:
  - qualsiasi **UFFICIO POSTALE**;
  - Tesoreria comunale, **Cassa di risparmio del Veneto**;
- **VIA INTERNET** con carta di credito collegandosi al sito del Comune [www.comune.selvazzano-dentro.pd.it](http://www.comune.selvazzano-dentro.pd.it), senza applicazione di commissioni ;
- **CON MODELLO F24** presso gli sportelli bancari o postali o tramite internet. (Codice Comune I595)

I codici tributo da utilizzare sono i seguenti:

3901 Ici per abitazione principale;

3902 Ici per terreni agricoli;

3903 Ici per aree fabbricabili;  
3904 Ici per altri fabbricati;  
3906 Ici per interessi (per ravvedimento operoso)  
3907 Ici per sanzioni

In sede di dichiarazione dei redditi è possibile compensare crediti di imposte erariali (es. Irpef) con l'Ici, utilizzando il modello F24.

Non è possibile compensare un credito Ici con debito Ici utilizzando il modello F24. E' opportuno presentare apposita istanza di rimborso al Comune.

Se il contribuente possiede più immobili situati nello stesso Comune, deve effettuare un unico versamento. Se gli immobili sono situati in Comuni diversi, deve effettuare un versamento per ogni Comune di ubicazione degli immobili.

N.B. Il versamento **non può essere effettuato** utilizzando i bollettini intestati al concessionario **Equitalia Polis**.

Si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati dal contitolare anche per conto degli altri, purchè:

- l'imposta sia stata completamente assolta per l'anno di riferimento, tenendo conto delle aliquote e delle detrazioni applicabili da ciascuno dei contitolari;
- vengano comunicati i nominativi dei soggetti passivi contitolari per i quali viene effettuato il pagamento e l'immobile cui il pagamento si riferisce.

Non si fa luogo al versamento quando l'importo annuo complessivo non supera i 12,00 € per ciascun soggetto passivo.

L'I.C.I. va versata senza decimali, con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è uguale o inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo.

(es. 72,49 euro si arrotondano a 72 euro, mentre 72,50 euro si arrotondano a 73 euro)

## RAVVEDIMENTO OPEROSO

I contribuenti che non hanno pagato l'ICI entro la scadenza prevista possono regolarizzarsi attraverso l'istituto del ravvedimento operoso.

La regolarizzazione dei versamenti omessi o parziali è possibile con il pagamento dell'imposta dovuta, delle sanzioni (in misura ridotta) e degli interessi legali, pari all'1% dal 01.01.2010.

Il ravvedimento operoso, disciplinato dall'art. 13 del D.Lgs. 472/97, recentemente modificato dal D.L. 185/08, consente la regolarizzazione entro 30 giorni dall'omissione o dall'errore (con l'applicazione di una sanzione pari al 2,5%) o entro il termine per la presentazione della dichiarazione ICI 2010 (con l'applicazione di una sanzione pari al 3%).

Per i contribuenti che effettuano il pagamento con ravvedimento operoso è richiesta la compilazione di uno specifico modulo da consegnare all'ufficio tributi comunale unitamente a copia della ricevuta di versamento.

## DICHIARAZIONE ICI

La Comunicazione ICI è stata soppressa dal 1° gennaio 2007 e sostituita dalla Dichiarazione ICI.

La Dichiarazione ICI è stata poi soppressa per tutte quelle variazioni nel possesso registrate con atto del notaio, che utilizza a tal fine il cd. “modello unico informatico”. Si tratta quindi delle compravendite, o delle variazioni della percentuale di possesso, o di altri atti relativi a costituzione o trasferimento di diritti reali per i quali le informazioni vengono recepite e trasmesse ai pubblici registri immobiliari dal sistema notarile.

In tutti questi casi il contribuente è esonerato dal presentare la Dichiarazione ICI in quanto i dati sul possesso degli immobili ai fini dell'ICI sono reperibili dal Comune direttamente tramite la consultazione della banca dati catastale.

Le altre variazioni nel possesso, che non sono “registrate” in atti notarili e che generano una diversa base imponibile (es. valore area edificabile), o le variazioni nell'utilizzo del bene che determinano una diversa aliquota, (cessazione di usufrutto, ecc.) devono essere dichiarate utilizzando il modello ministeriale di Dichiarazione ICI.

### ESEMPI

non occorre dichiarare:

gli acquisti, le vendite, le variazioni della percentuale di possesso

devono invece essere dichiarati:

- acquisizione della piena proprietà dell'immobile per cessazione di usufrutto;
- dichiarazione di interesse storico/artistico (vincolo diretto di cui all'art. 10 del D. Lgs. 42/2004) o perdita dei requisiti di interesse storico/artistico;
- variazione della destinazione urbanistica di un terreno, da agricolo ad area edificabile o viceversa;
- trasformazione di fabbricato in area edificabile;
- trasformazione di area edificabile in fabbricato;
- variazione del valore di un'area edificabile;
- variazione della base imponibile per gli immobili di cui all'art. 5 comma 3 del D.Lgs. 504/92 (fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati);
- variazioni strutturali che abbiano comportato la modifica della rendita catastale;
- acquisto o fine del possesso mediante contratto di leasing immobiliare, concessione di aree demaniali;
- aggiudicazione di immobili mediante sentenza giudiziaria, diritto di abitazione a favore di coniuge superstite in caso di successione, assegnazione di alloggi in via provvisoria a soci di cooperativa edilizia a proprietà divisa.

La Dichiarazione ICI va presentata entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno in cui è intervenuta la variazione.