

CASA & FISCO

IMPOSTA COMUNALE

Nelle casse dei sindaci 10 miliardi di Ici

È l'introito atteso per il 2004 - Versamenti entro lunedì 20

Chiamata alla cassa dei Comuni. Ancora una settimana, ed entro lunedì 20 dicembre verranno effettuati circa 20 milioni di versamenti a saldo dell'Ici, ovvero l'imposta che oggi pesa per quasi 10 miliardi di euro sui portafogli degli italiani e costituisce la principale fonte di entrate dei Comuni. Su un complesso di gettito tributario pari a circa 12 miliardi, si sfiora l'80% del totale. E la quota potrebbe incrementarsi se i municipi riuscissero a scovare i 2,7 milioni di case rilevate dall'Istat, ma sconosciute al Catasto (si veda il «Sole-24 Ore» del 17 novembre 2003).

Nel 2003 ogni italiano ha sborsato in media 170 euro

Secondo gli ultimi dati disponibili, nel 2003 ogni italiano ha pagato in media 170 euro di Ici. A versare di più sono stati gli abitanti del Centro (215 euro a testa), seguiti da quelli del Nord-Ovest (204) e del Nord-Est (200). Più indietro le regioni del Sud (101) e le Isole (94). I proprietari meno fortunati abitano in Liguria (in media 288 euro procapite), quelli con Ici mediamente più leggera in Calabria (67 euro).

Anche se i proprietari di «abitazione principale» godono in genere di aliquote agevolate, le associazioni della proprietà chiedono da tempo l'abrogazione dell'imposta. Con scarso successo, sia per motivi di «buco» da coprire in caso di mancato incasso e sia perché non esiste alcun appiglio giuridico: la Corte costituzionale, infatti, ha da tempo dichiarato la legittimità dell'imposta. Addio all'Ici. La vicenda dell'Ici prende le mosse molti anni prima del suo debutto, nel 1993, perché da tempo si ragionava sull'inadeguatezza dell'Ilor, l'imposta locale sui redditi. Questa veniva pagata insieme all'Irpef e fruttava all'Erario circa 22-23 mila miliardi di lire complessivi (circa 12 miliardi di lire); i privati pagavano la loro parte solo sui redditi immobiliari, che alimentavano i trasferimenti ai Comuni. La sua scomparsa avrebbe segnato l'inizio dell'autonomia impositiva dei Comuni, grazie a un'imposta le cui aliquote avrebbero potuto essere tarate sulle reali esigenze locali. L'Ici, appunto.

Le nuove rendite. L'introduzione di questa imposta, che venne co-



struita sulla base del possesso o del godimento di diritti reali su proprietà immobiliari, necessitava però di una radicale revisione delle rendite catastali. E proprio fra il 1991 e il 1992 furono varati i nuovi estimi, frutto di un complesso lavoro durato anni e che aveva portato ad au-

menti sostanziosi. Le tariffe d'estimo, articolate per categorie (da A1 ad A9 per le abitazioni) e classi (in numero variabile a seconda dei Comuni e delle zone censuarie per i centri maggiori) sono infatti la chiave di volta del calcolo della rendita catastale. Un calcolo

che fino a quel momento non aveva interessato nessuno, perché le rendite risalivano al 1939 e da allora avevano subito solo aggiornamenti percentuali uguali per tutti. La mini-rivoluzione degli estimi costrinse gran parte degli italiani a misurarsi con parole come «vano»,

Il «bottino» di 12 anni

Gettito Ici dal 1993 al 2004

Anno	Entrate (in euro)
1993	7.280.372.533
1994	7.281.803.250
1995	7.445.006.636
1996	7.836.354.434
1997 (1)	8.612.616.526
1998	8.800.467.910
1999 (2)	9.158.956.654
2000 (2)	9.353.995.052
2001 (2)	9.414.519.153
2002 (2)	9.586.186.781
2003 (3)	9.682.048.648
2004 (2)	9.849.488.608

Note: 1) rivalutazione delle rendite catastali e dei redditi dominicali e agrari; 2) dati stimati; 3) sulla base dell'incremento registrato a livello del comune; capoluogo di Regione, si è esteso all'intero universo l'ipotesi di una crescita dell'1%, rispetto al 2002, del gettito presunto. Fonte: Anci Cnc

moltiplicarla per la consistenza (questi ultimi dati, per fortuna, reperibili nel rogito).

L'Ici. Il banco di prova, nel settembre 1992, fu l'Ici (imposta straordinaria sugli immobili), in pratica identica all'Ici ma con un'aliquota fissa uguale in tutta Italia, del 2 per mille. Un successo di incassi: a dicembre i versamenti erano attestati a 6.933 miliardi di lire — 500 oltre la previsione — corrispondenti a 3,6 miliardi di euro, poco meno della metà del futuro gettito Ici. Come se non bastasse, tutti i proprietari di immobili quell'anno dovettero compilare una speciale «dichiarazione dei terreni e dei fabbricati», la «mamma» della dichiarazione Ici, che costituì un primo gigantesco censimento immobiliare.

L'imposta comunale immobiliare. Nel 1993 debuttò l'Ici, e fu un anno pesante. Perché fra l'altro toccò pagare anche l'Ilor, dato che si riferiva al 1992. Il gettito fu alto fin dal principio: 7,28 miliardi di euro (si veda la tabella in questa pagina), che ormai sono diventati 9,84. Un incremento del 35% a fronte di un'inflazione del 33 per cento.

E considerando che i trasferimenti ai Comuni sono calati di parecchio, va riconosciuto che i municipi hanno cercato di contenersi.

SAVERIO FOSSATI

DALLA PRIMA PAGINA

Un grande banco di prova

Ebbene, nulla di nuovo si dice quando si afferma che il livello di condivisione dei cittadini rispetto al prelievo fiscale tanto più sale quanto più il cittadino possa favorevolmente accettare «di persona» le conseguenze del prelievo che egli ha subito. E pure nulla di nuovo si dice se si sottolinea che l'Ici, che è prelevata localmente ed è localmente spesa, è un ottimo esercizio per sperimentare questo banco di prova.

A suo discipolo l'Ici ha indubbiamente il problema che la sua parcellizzazione, Comune per Comune, mette in obiettiva difficoltà i contribuenti (e i loro consulenti) che debbono gestire posizioni immobiliari divaricate in una pluralità di territori diversi, per la necessità di acquisire dati (ad esempio, aliquote, detrazioni e regole particolari di dichiarazione e di versamento) diversi da luogo a luogo.

Ma a suo vantaggio l'imposta vanta l'indubbia considerazione che tanto più il carico imposto dal Comune è ritenuto «sopportabile» tanto più elevata è la qualità della vita che quel Comune offre: è dunque una partita che si gioca sulla capacità del sindaco di far percepire ai suoi concittadini che il prelievo che essi subiscono è ben speso e ridon-



In edicola a 5 euro oltre al prezzo del quotidiano

da sia a vantaggio della collettività nel suo insieme sia a vantaggio del singolo cittadino che domandi di fruire di un dato servizio comunale e ne cerchi l'efficienza e la capacità di soddisfare i bisogni.

La parcellizzazione dell'Ici, quindi, può diventare anche un punto a favore di questa imposta sotto il profilo dello sviluppo delle comunità nelle quali l'imposta comunale viene riscossa e quindi sotto il profilo del suo «non gradimento» da parte dei cittadini: manovrando su aliquote e detrazioni il Comune può infatti incentivare o disincentivare politiche di insediamento abitativo, professionale o imprenditoriale e può contribuire a supportare quelle peculiarità locali che si intendono valorizzare: ecco che allora il premio per il bel balcone fiorito può passare da una superficiale considerazione in termini di stravaganza a un più fondato giudizio in termini di lodevole tentativo della pubblica amministrazione (se ben organizzato a livello di controlli e di rispondenza tra risultato sperato e risultato ottenuto) di coinvolgimento dei cittadini nello sforzo di miglioramento della qualità del loro territorio.

Per realizzare un'adeguata pianificazione dell'entrata Ici e, parallelamente, un prelievo equo, occorre però che il sistema di riscossione e controllo sia efficiente e che come al solito i più «furbini» non approfittino delle inefficienze.

ANGELO BUSANI

ALLO SPORTELLO

Identikit dei proprietari (e gli altri) chiamati al saldo

Chi paga. Soggetto all'Ici è il proprietario dell'immobile o comunque il suo comproprietario. Ciascun titolare è obbligato a versare l'imposta per la sua quota. I Comuni possono (ma non debbono) considerare regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un titolare anche per conto degli altri. Sono obbligati al pagamento anche coloro che detengono un altro diritto reale sull'immobile: l'usufrutto, l'uso o il diritto di abitazione (è il caso del coniuge separato che ha avuto la casa assegnata dal giudice o del coniuge del defunto). Dal 1° gennaio 1998 sono «soggetti passivi» anche il superficiario, l'enfiteuta e chi ha l'immobile in leasing (si veda il glossario). Per chi ha sottoscritto una locazione finanziaria conta non la data di firma del contratto, ma il momento in cui ha ricevuto in consegna l'immobile (circolare del ministero delle Finanze 109/1999). Si trovano nella medesima condizione gli assegnatari di un alloggio in una cooperativa a proprietà divisa e gli assegnatari

dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concesso in locazione con patto di futura vendita e riscatto. In un contratto si può prevedere che chi ha ricevuto la casa gratis paghi le imposte, ma si tratta di patto valido solo tra i due sottoscrittori e il Comune non ne resta coinvolto. Secondo una recente sentenza della Cassazione (16130/2004) deve pagare l'Ici anche chi ha firmato solo il compromesso di acquisto, ma ha il permesso del proprietario a entrare nella casa, per esempio per ristrutturarla. Anche gli, infatti, è «possessore» dell'immobile. **Chi non paga.** Non pagano l'Ici gli inquilini, i nudi proprietari, chi ha ricevuto la casa in comodato. **Prima casa: i comproprietari.** Sono molto diffusi gli errori di calcolo dell'imposta in caso di proprietà comune, ma con diverse quote, dell'abitazione principale: l'Ici si paga, infatti, in proporzione alla quota posseduta. Della detrazione, invece, i comproprietari

beneficiano in parti uguali. Per esempio, due titolari di una casa a Milano, uno al 70% e l'altro al 30%, con Ici da pagare di mille euro e detrazione di 104 euro, dovranno versare: il primo 648 euro (700 meno 52 di detrazione), il secondo 248 euro (300 meno 52 euro di detrazione). **I limiti d'imposta.** Non è dovuto alcun versamento se l'Ici da versare è uguale o inferiore a 2,07 euro. Il Comune può, però, deliberare un importo minimo superiore a 2,07 euro. **I giorni di possesso.** L'Ici si paga in proporzione al periodo dell'anno durante il quale si è posseduto l'immobile. Se in un mese il possesso è durato almeno 15 giorni, il mese viene calcolato per intero; se, invece, in un mese i giorni di possesso risultano uguali o inferiori a 14 giorni, nulla è dovuto. **La multiproprietà.** Nel caso di multiproprietà, l'Ici viene versata dall'amministratore, che poi distribuisce le quote fra i singoli proprietari.

ALBERTO STRINGHI

GLOSSARIO abcdef

- ENFITEUTA.** Chi ha il diritto, per almeno vent'anni, di disporre di un fondo con l'obbligo di migliorarlo, pagando un canone in denaro o in derrate, con la possibilità di affrancare il fondo, divenendo proprietario.
- INQUILINO IN LEASING.** Chi prende in locazione un bene per un certo periodo, al termine del quale può usufruire di un'opzione di riscatto (acquisto) per una cifra pattuita, inferiore al valore di mercato del bene stesso.
- SUPERFUTUARIO.** Chi ha il diritto (alienabile) a edificare sul suolo altrui una costruzione. Alla fine di un periodo (90 o 60 anni in genere), la costruzione diviene di proprietà di colui a cui il suolo appartiene.
- USUFRUTTUARIO, USUARIO, CON DIRITTO DI ABITAZIONE.** Colui che può beneficiare, vita natural durante o per un certo periodo, di un bene altrui, pur non essendone proprietario. Il diritto più completo è l'usufrutto, che prevede anche l'eventuale vendita dello stesso diritto sull'immobile ad altri (impossibile nel caso degli altri due istituti), nonché la locazione (vietata per il diritto di abitazione).

Il pagamento / Dal bollettino cartaceo al modello online

Tutte le istruzioni per non sbagliare

Per agevolare il pagamento i Comuni o i concessionari inviano direttamente a casa il modello per pagare l'Ici. Se non arriva, si può pagare il tributo usando, di regola, il modulo ordinario, in distribuzione presso poste, concessionari della riscossione e banche convenzionate (tutte le aliquote sul sito www.ancinc.it).

Il bollettino. Si usa per i versamenti a favore del concessionario della riscossione; del Comune che ha optato per la riscossione diretta del tributo; del Comune che si vale dei servizi accessori al conto corrente postale. Deve essere usato anche quando il versamento viene eseguito presso le aziende di credito convenzionate con il concessionario della riscossione. Se l'Ici è riscossa dal concessionario della riscossione, il conto corrente postale deve essere intestato al concessionario, mentre in caso di riscossione diretta, il conto corrente deve essere intestato al Comune.

Online alle Poste. I contribuenti possono pagare anche tramite il servizio telematico gestito da Poste Italiane Spa. La conferma dell'avvenuta operazione arriva al contribuente mediante una comunicazione presso la propria casella postale elettronica, nella quale è contenuta l'immagine virtuale del bollettino conforme al modello Ici approvato per i pagamenti. Chi non riesce a trovare il bollettino Ici può anche pagare con i normali bollettini postali (oltre a indicare i dati del concessionario o del Comune, dovrà specificare sul retro del modello la parte di Ici che paga per i terreni, le aree fabbricabili e i fabbricati). I Comuni possono anche avere disposto nuove modalità di pagamento agguinate non sostitutive del tradizionale pagamento.

Risparmia chi usa il nuovo F24 più semplice

F24 predeterminato. Da quest'anno è possibile pagare l'Ici anche con il modello "F24 predeterminato" che affianca l'F24 ordinario e risponde alla duplice esigenza di agevolare gli adempimenti dei contribuenti che devono fare il solo pagamento dell'Ici, utilizzando un modulo semplificato e dedicato esclusivamente a questo fine, e migliorare l'attività di riscossione da parte degli intermediari, anche per il contenimento dei relativi costi. Gli intermediari ai quali si può presentare il modello F24 predeterminato sono gli stessi a cui si

Le variazioni slittano

I termini per presentare denunce di variazioni verificate nel 2004

La dichiarazione delle variazioni Ici verificate nel corso del 2004 deve essere presentata l'anno prossimo, entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa allo stesso anno 2004.

I tempi giusti. Le persone fisiche e le società di persone e studi associati e gli altri soggetti che presentano l'Unico 2005 a posta o banche devono presentare la denuncia delle variazioni Ici del 2004 entro il 1° agosto 2005. Hanno tempo fino al 31 ottobre 2005 i contribuenti che inviano telematicamente, per obbligo o per scelta, il modello Unico 2005. Per sapere se esiste ancora l'obbligo della dichiarazione delle variazioni Ici, è opportuno chiedere chiarimenti al Comune. Gli enti possono infatti eliminare l'obbligo della dichiarazione e introdurre quello della comunicazione degli acquisti, delle cessioni o delle modificazioni della soggettività passiva, con la sola individuazione dell'immobile interessato.

Successioni. Eredi e legatari che hanno presentato la dichiarazione di successione (dal 25 ottobre 2001) contenente beni immobili, sono esonerati dalla presentazione della dichiarazione di variazione Ici. L'ufficio locale delle Entrate ha il compito di trasmettere una copia della denuncia di successione a ciascun Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili.

La compilazione telematica

Le regole di compilazione del modello telematico

I cittadini residenti nei Comuni convenzionati possono pagare l'Ici con il modello telematico F24. I contribuenti che usano il modello F24 ordinario e che, quindi, possono eseguire la compensazione tra debiti e crediti, devono compilare la sezione Ici e altri tributi locali, tenendo presente che nei righi del modello si indicano i seguenti dati:

- colonna:** «Codice ente/codice Comune», il codice catastale del Comune ove sono ubicati gli immobili, che è costituito da quattro caratteri; questo codice è specificato nella tabella dei Comuni convenzionati per il pagamento dell'Ici;
- colonna:** «Immob. variati», si barra se sono intervenute variazioni per uno o più immobili che richiedono la presentazione della dichiarazione di variazione Ici;
- colonna:** «anno di riferimento», l'anno cui si riferisce il versamento, ad esempio 2004 per il versamento relativo al 2004; nel caso in cui sia barrata la casella «Ravv», si indica l'anno in cui l'imposta doveva essere versata;
- colonna:** «Importi a debito versati», l'importo a debito dovuto; nel caso di abitazione principale, si indica l'Ici al netto delle detrazioni per l'abitazione principale, che si riporta nella specifica colonna della stessa sezione in basso a sinistra «Detrazione Ici abitazione principale».

presentano il modello F24 ordinario o l'F24 accise". Il "predeterminato" può essere usato esclusivamente per pagare l'Ici dovuto ai Comuni convenzionati con l'agenzia delle Entrate, se il contribuente esegue il pagamento senza avvalersi della facoltà di compensare i debiti con i crediti.

Compensazione vietata. Fatta eccezione per alcuni Comuni che lo prevedono espressamente, è vietata la compensazione tra debiti e crediti Ici. Perciò, se in anni precedenti sono stati eseguiti versamenti Ici non dovuti, ai contribuenti è vietato procedere alla compensazione con l'Ici da versare per il 2004. In questi casi, è possi-

bile ottenere il rimborso delle somme pagate e non dovute, chiedendo il rimborso al Comune.

F24 Ici. Una novità già in vigore dallo scorso anno riguarda l'introduzione dell'F24 Ici con la possibilità di effettuare lo scambio tra dare e avere tra tributi diversi. Per i Comuni che hanno sottoscritto la convenzione, il pagamento può essere fatto con l'F24 Ici presso gli sportelli bancari e postali e presso i concessionari della riscossione. Per alcuni Comuni, è anche possibile pagare l'Ici con il modello telematico F24.

TONINO MORINA

DA SAPERE

Slalom tra le parole-chiave e le ipotesi particolari

ARROTONDAMENTI

Per i pagamenti dell'Ici si applica la regola dell'arrotondamento al centesimo di euro. Perciò, l'importo complessivo da versare deve essere arrotondato al centesimo più vicino. L'operazione deve essere effettuata tenendo conto del valore del terzo decimale: 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.

CONDONO EDILIZIO

Per i fabbricati sanati con il condono edilizio, l'Ici è dovuta solo per gli anni 2003 e 2004, 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. Il pagamento dell'Ici per gli anni 2003 e 2004 deve essere effettuato a titolo di acconto, salvo conguaglio, in due rate di uguale importo entro i termini ordinari di pagamento 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 (circolare del 7 giugno 2004, del Dipartimento delle politiche fiscali).

CONTITOLARITÀ

Se l'immobile è posseduto per tutto l'anno dallo stesso soggetto, l'Ici è uguale al prodotto che si ottiene moltiplicando la base imponibile per l'aliquota comunale. Se esiste contitolarità, ciascun contribuente deve raggiungere l'imposta annua alla sua quota. In caso di contitolarità occorrono tanti versamenti quanti sono i contitolari: ciascuno per la propria quota. I Comuni possono però stabilire che sono regolari i versamenti eseguiti da un contitolare che comprendono le quote dovute dagli altri contitolari.

FABBRICATI, AREE, TERRENI

Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'Ici a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o, se antecedente, dalla data in cui il fabbricato è comunque usato. Per area fabbricabile si intende l'area che può essere usata a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti dall'art. 17 della legge n. 488 del 1999. Per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività agricole.

FEDERALISMO FISCALE

Considerata la libertà concessa ai Comuni che possono avere stabilito regole diverse in tema di aliquote, detrazioni o agevolazioni, la prima regola per i contribuenti è che, prima di pagare, essi interpellino sempre l'ufficio tributi

del Comune competente per sapere se è cambiato qualcosa rispetto agli anni precedenti. Anche perché, in sede di saldo annuale, si devono applicare le aliquote, le detrazioni e le regole previste per l'anno in corso. Non è cioè possibile pagare sullo «storico» dell'anno precedente, che, invece, si può fare in sede di prima rata di acconto da versare entro il 30 giugno.

IMPORTI

L'imposta comunale sugli immobili è determinata applicando al valore del fabbricato, dell'area fabbricabile o del terreno agricolo l'aliquota fissata per il 2004 dal Comune nell'ambito del cui territorio è ubicato l'immobile. Presupposto dell'Ici è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

NUOVI PROPRIETARI

Sono chiamati alla cassa i contribuenti neo-titolari di immobili acquistati, donati o pervenuti in successione nei primi 17 giorni del mese di dicembre. L'Ici è infatti dovuta in proporzione alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a questo fine, è computato per intero il mese durante il quale il possesso è durato almeno 15 giorni. Perciò, anche chi, ad esempio, acquista un terreno o una casa il 17 dicembre 2004 deve pagare l'Ici per l'intero mese entro il 20 dicembre. Invece, nessun obbligo di versamento Ici ha il contribuente titolare di soli immobili acquistati, donati o pervenuti in eredità a partire dal 18

PRIMA CASA

Per l'immobile adibito a dimora abituale del contribuente che lo possiede a titolo di proprietà ovvero di diritto reale di usufrutto, uso o abitazione, spetta una detrazione dell'Ici dovuta per lo stesso immobile da rapportare ai mesi durante i quali sussiste tale destinazione. Dal 1° gennaio 2001 il trattamento per l'abitazione principale riguarda anche le relative pertinenze, a prescindere dal fatto che il Comune abbia o meno deliberato l'estensione della riduzione dell'aliquota Ici alle pertinenze. Anche per la detrazione, è opportuno chiedere chiarimenti al Comune, in quanto può variare da un Comune all'altro.

RATE

Il versamento dell'Ici 2004 può essere effettuato: in unica soluzione entro il 30 giugno 2004; o in due rate delle quali la prima, entro il 30 giugno 2004 e la seconda, entro il 20 dicembre 2004; i residenti all'estero possono versare l'Ici 2004 in unica soluzione entro il 20 dicembre 2004, applicando gli interessi del 3% sull'importo dilazionato, cioè sulla prima rata scaduta il 30 giugno.

RESIDENTI ALL'ESTERO

La scadenza riguarda anche i residenti all'estero che possono versare l'Ici in unica soluzione entro il 20 dicembre 2004, applicando gli interessi del 3% sull'importo dilazionato, cioè sulla prima rata in scadenza il 30 giugno 2004.

SALVINA MORINA