

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Attualità

Ici 2006. Entro il 20 dicembre la resa dei conti

15 Dicembre 2006

In scadenza il termine per il versamento del saldo dell'imposta comunale sugli immobili

Il prossimo mercoledì, 20 dicembre, scadrà il termine ultimo per il versamento del saldo dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno 2006



Il saldo rappresenta, di fatto, la "liquidazione" dell'imposta dovuta per l'anno in corso. Infatti, l'Ici è dovuta per anni solari, proporzionalmente ai mesi di possesso del fabbricato e, generalmente, si versa in acconto, entro il 30 giugno, per un importo pari al 50 per cento dell'imposta calcolata sulla base delle aliquote e

delle detrazioni in vigore per l'anno precedente, e a saldo, entro il 20 dicembre, utilizzando per il calcolo le aliquote e le detrazioni dell'anno in corso, al netto di quanto versato come prima rata.

Va anche ricordato che il prossimo anno, pur restando ferme le regole di calcolo, i termini per il versamento saranno anticipati: l'acconto dovrà essere versato entro il 16 giugno, mentre il termine per il saldo sarà il 16 dicembre.

Chi è tenuto al versamento

Sono obbligati al pagamento dell'Ici:

- i proprietari di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli situati nel territorio dello Stato
- i titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli stessi beni

- i locatari in caso di locazione finanziaria (*leasing*)
- i concessionari di aree demaniali.

Il presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Come si calcola l'Ici

La base imponibile su cui calcolare l'Ici è determinata in maniera diversa a seconda del tipo di immobile. In particolare, per i fabbricati iscritti in catasto, la base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5 per cento, moltiplicata:

- per 100, per i fabbricati dei gruppi catastali A, B e C (con esclusione delle categorie A/10 e C/1)
- per 50, per i fabbricati del gruppo catastale D e della categoria A/10
- per 34, per i fabbricati della categoria C/1.

Per le aree fabbricabili la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio.

Per i terreni agricoli la base imponibile è data dal reddito dominicale, rivalutato del 25 per cento, moltiplicato per 75.

Per i fabbricati del gruppo catastale D non iscritti in catasto, posseduti interamente da imprese e contabilizzati distintamente, il valore è rappresentato dal costo risultante dalle scritture contabili al lordo delle quote di ammortamento, maggiorato con l'applicazione di appositi coefficienti.

Sulla base imponibile così determinata si applica l'aliquota dell'imposta decisa dal Comune con apposita delibera.

Immobile adibito ad abitazione principale

Per l'unità immobiliare adibita a dimora abituale del contribuente è riconosciuta una detrazione dall'imposta dovuta, pari a 103,29 euro annui, da rapportare ai mesi durante i quali sussiste tale destinazione.

Affinché possa essere riconosciuta tale detrazione, occorre che ci sia identità tra il soggetto obbligato al pagamento dell'Ici e il soggetto che dimora abitualmente nell'immobile.

La detrazione, oltre che rapportata ai mesi di destinazione, deve essere suddivisa in parti uguali, nel caso in cui vi siano più contribuenti che dimorano nell'immobile, prescindendo, quindi, dalle quote di proprietà o di diritto reale di godimento.

Relativamente alle abitazioni principali, è data al Comune una vasta facoltà di differenziare non solo le aliquote ma anche le detrazioni, a seconda del tipo di contribuenti oppure del tipo di immobile e così via.

In particolare, il Comune, con apposita delibera, 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 e accordando a detti immobili l'applicazione dell'aliquota ridotta o anche della detrazione
- elevare l'importo della detrazione fino a 258,23 euro, in alternativa alla riduzione fino al 50 per cento dell'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale
- aumentare detta detrazione anche oltre 258,23 euro, 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.

Come si versa l'Ici

I soggetti passivi, come definiti in precedenza, devono effettuare il versamento dell'imposta complessivamente dovuta al Comune per l'anno in corso in due rate. Il calcolo viene fatto non solo sulla base della percentuale di possesso, ma anche sui mesi di possesso, considerando come mese intero le frazioni superiori a 14 giorni.

In dettaglio, relativamente all'anno 2006, è previsto che:

- l'importo della prima rata, pari al 50 per cento dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente, è stato versato entro il 30 giugno 2006
- l'importo della seconda rata, pari al saldo dell'Ici dovuta per l'intero anno, è comprensivo dell'eventuale conguaglio sulla prima rata. Detto importo deve essere versato dal 1° al 20 dicembre 2006.

La norma riconosce, inoltre, al contribuente la facoltà di versare l'Ici complessivamente dovuta in un'unica soluzione, entro il termine del primo acconto (quindi, entro il 30 giugno). E' ovvio che, in questo caso, il calcolo dell'imposta dovuta è fatto utilizzando l'aliquota e le detrazioni in vigore nel

Comune nell'anno in corso e non quelle deliberate per l'anno precedente.

I pagamenti dell'Ici, il cui importo minimo dovuto è pari a 2,07 euro, devono essere effettuati utilizzando il bollettino di conto corrente postale intestato:

- al concessionario della riscossione
- al Comune che abbia optato per la riscossione diretta del tributo
- al Comune che si avvalga dei servizi accessori al conto corrente postale.

Inoltre, per i Comuni che hanno aderito a un'apposita convenzione, l'Ici può essere versata anche tramite il modello F24, compilando l'apposita sezione "Ici ed altri tributi locali" e utilizzando i seguenti codici tributo:

- 3901 - Imposta comunale sugli immobili (Ici) per l'abitazione principale
- 3902 - Imposta comunale sugli immobili (Ici) per i terreni agricoli
- 3903 - Imposta comunale sugli immobili (Ici) per le aree fabbricabili
- 3904 - Imposta comunale sugli immobili (Ici) per gli altri fabbricati
- 3905 - Imposta comunale sugli immobili (Ici) credito Ici.

In particolare, nel modello F24 devono essere riportati:

- nello spazio codice ente/codice comune, il codice catastale del comune ove sono ubicati gli immobili
- nel campo anno di riferimento l'anno di riferimento dell'imposta.

Anche riguardo alle modalità di versamento, si ricorda che, a partire dal prossimo anno, ci saranno alcune importanti novità, introdotte dal DL n. 223/2006. Infatti, a partire dal 1° maggio 2007, è prevista la possibilità per tutti i contribuenti di effettuare il pagamento dell'Ici, utilizzando il modello di pagamento F24.

Tutti i contribuenti, pertanto, avranno la possibilità, in sede di versamento, di compensare il debito Ici con le eventuali eccedenze di imposta, utilizzando, ad esempio, un credito Irpef risultante dalla dichiarazione dei redditi.

Per il versamento del saldo Ici di quest'anno, invece, restano valide le vecchie regole esposte in precedenza.

Esempio di calcolo del saldo Ici

Si supponga il caso di un contribuente che per tutto il 2006 ha posseduto, al 100 per cento, una abitazione secondaria (categoria catastale A/3), la cui rendita catastale ammonta a 956,32 euro.

Il Comune in cui è sito tale immobile ha disposto le aliquote del 4,9 per mille per l'anno 2005 e del 5,5 per mille per il successivo 2006.

Il contribuente ha versato l'acconto Ici di giugno applicando la vecchia aliquota del 2005. Per chiarezza si riporta anche il calcolo del predetto acconto, presupponendo che, anche per tutto il 2005, il possesso è stato del 100 per cento.

- Valore immobile ai fini Ici: $956,32 * 1,05 * 100 = 100.413,60$
- Imposta dovuta per il 2005: $100.413,60 * 4,9/1.000 = 492,03$
- I rata versata entro il 30 giugno 2006: $492,03 * 50\% = 246,01$
- Imposta dovuta per il 2006: $100.413,60 * 5,5/1.000 = 552,27$
- Il rata da versare entro il 20 dicembre 2006: $552,27 - 246,01 = 306,26$

di

Saverio Cinieri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/ici-2006-entro-20-dicembre-resa-dei-conti>