

Attualità

Saldo di fine anno per l'Ici su seconde case, ville e castelli

13 Dicembre 2010

Giovedì 16 dicembre è l'ultimo giorno utile per il pagamento relativo al 2010 da parte dei proprietari di immobili



Si avvicina il momento in cui si devono chiudere i conti con l'imposta comunale sugli immobili riguardante il 2010. Entro giovedì 16 va effettuato il versamento del saldo da parte dei contribuenti che non siano stati esentati, a partire dal 2008, dall'assolvimento del tributo.

Chi è chiamato all'appello

Non tutti i proprietari di immobili sono coinvolti in questa scadenza.

La legge 126/2008 ha limitato la platea dei contribuenti interessati, stabilendo l'esenzione dal pagamento per l'abitazione principale.

Restano debitori del tributo, però, i proprietari di immobili rientranti nelle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli, palazzi di pregio artistico e storico). Per loro, è pur sempre possibile fruire della detrazione di 103,29 euro (elevabile fino a 258,23 euro su decisione del Comune di residenza), se la casa è la loro abitazione principale, quella, cioè, in cui è stabilita la residenza anagrafica.

Non è dovuta l'Ici per le "pertinenze" dell'immobile esentato (si tratta di cantine, box, posti auto collegati all'abitazione principale) anche se iscritte autonomamente in catasto, nei limiti stabiliti dai diversi regolamenti comunali. Il ruolo del Comune, percettore finale, è molto importante nella definizione dell'applicazione del tributo. Ogni singolo Comune può stabilire, ad esempio, l'equiparazione di altri fabbricati ad abitazione principale, esenzioni nei confronti di chi concede un immobile in uso gratuito a un parente che vi abbia stabilito la propria residenza, agevolazioni a chi

pone al servizio della propria abitazione impianti di energia rinnovabile.

L'obbligo del pagamento resta per:

- i proprietari di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli situati nel territorio dello Stato (se non rientrano nelle categorie esentate dalla legge 126/2008)
- gli utilizzatori degli immobili in locazione finanziaria (leasing)
- i titolari di diritti reali di godimento degli immobili (usufrutto, diritto di superficie, enfiteusi, diritto di uso o di abitazione)
- i concessionari di aree demaniali.

Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati, l'Ici è ridotta del 50% per il periodo in cui sussistono tali condizioni. Lo stato di inagibilità dell'immobile è accertato dall'ufficio tecnico del Comune e può essere autocertificato dal contribuente.

Conti alla mano

Per calcolare l'Ici, bisogna innanzitutto determinare la "base imponibile", costituita, per gli immobili, dalla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata, in base alla tipologia dell'immobile, per i seguenti coefficienti:

- 100 - unità immobiliari appartenenti ai gruppi catastali A (abitazioni) e C (magazzini, depositi, laboratori, autorimesse eccetera)
- 140 - immobili inseriti nel gruppo catastale B (collegi, convitti, uffici pubblici eccetera)
- 50 - unità immobiliari classificate nel gruppo catastale D (fabbriche, alberghi teatri, cinema, banche eccetera) e nella categoria A10 (uffici e studi privati)
- 34 - immobili classificati nella categoria C1 (negozi e botteghe).

Calcolato l'imponibile, si procede ad applicare l'aliquota stabilita dal Comune (normalmente compresa tra il 4 e il 7 per mille, con una punta del 9 per mille per gli immobili sfitti) e le eventuali detrazioni.

Il saldo da pagare è pari alla differenza tra l'importo dovuto per l'intero anno e quanto già versato a giugno scorso.

Nel calcolo va considerato sia il periodo di possesso (l'intero anno o proporzionalmente ai mesi

dell'anno durante i quali si è stati titolari del diritto reale, considerando intero il mese per il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni) sia la quota di proprietà dell'immobile.

E ora ... alla cassa

Dopo tutte le verifiche, arriva il momento del pagamento e qui si può scegliere tra diverse modalità. Si può utilizzare il modello F24 che permette di pagare l'Ici con un unico modello anche per immobili situati in comuni diversi, con in più la possibilità di compensare altri crediti erariali o contributivi.

I contribuenti possono presentare l'F24 presso banche convenzionate, agenzie postali, agenti per la riscossione o ricorrere alla modalità telematica, quest'ultima obbligatoria per i titolari di partita Iva.

I codici tributo da utilizzare per la compilazione dell'F24 nella sezione "Ici ed altri tributi locali" sono:

- 3901 - Ici per l'abitazione principale
- 3902 - Ici per i terreni agricoli
- 3903 - Ici per le aree fabbricabili
- 3904 - Ici per gli altri fabbricati.

Resta comunque possibile utilizzare il tradizionale bollettino di conto corrente postale, che alcuni Comuni inviano ai propri cittadini con l'intestazione dell'agente per la riscossione a cui effettuare il versamento.

I contribuenti non residenti possono versare l'Ici direttamente dall'estero effettuando un bonifico bancario o un vaglia internazionale intestati al "Consorzio nazionale obbligatorio tra gli agenti della riscossione".

Per i ritardatari c'è il ravvedimento operoso

Per coloro che dovessero mancare l'appuntamento del 16 dicembre, restano ancora due possibilità per "rimediare" tramite il ravvedimento operoso, che consente di beneficiare dell'applicazione di sanzioni ridotte.

Se il versamento viene effettuato entro 30 giorni dalla scadenza, la sanzione è pari al 2,5% dell'imposta; se si va oltre, ma entro il termine di presentazione della dichiarazione Ici relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione (ravvedimento "lungo"), la sanzione passa al 3%.

di

Lilia Chini

