

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I. C. I.) ANNO 2011

A chi rivolgersi	Ufficio ICI - Servizio Ufficio Unico delle Entrate - Comune di CENTO
Indirizzo	VIA PROVENZALI, 15
Telefono	051/6843-227 – 228
Fax	051/6843209
E-mail	tributi@comune.cento.fe.it
Orario di ricevimento al pubblico	Martedì e giovedì dalle 9:00 alle 13:00

ESENZIONE ICI ABITAZIONE PRINCIPALE

Con decreto legge n. 93 del 27/5/2008, convertito con modificazioni dalla legge 24/7/2008 n. 126, è stata disposta l' esenzione ICI per le abitazioni principali e relative pertinenze, oltre che per i fabbricati assimilati all' abitazione principale con regolamento comunale.

Pertanto dall' 1/1/2008 non devono più corrispondere l' imposta i seguenti fabbricati:

- 1) l'abitazione principale, intesa come abitazione dove il proprietario ha la sua residenza anagrafica. Tale esclusione non spetta alle abitazioni principali di categoria catastale A1 (di tipo signorile), A8 (ville), A9 (castelli), che pertanto continueranno a pagare l'imposta applicando l' aliquota ordinaria del 5,6 per mille e detrazione di 113,00 euro;
- 2) le pertinenze dell'abitazione principale (garage, cantina, posti auto), sempre che il proprietario le utilizzi in modo continuativo a servizio esclusivo della sua abitazione;
- 3) le abitazioni (e relative pertinenze) concesse in uso gratuito ai parenti in linea retta di primo grado (genitori/figli), a condizione che il beneficiario dell'uso gratuito abbia nell'abitazione la propria residenza anagrafica ed abbia presentato o presenti al comune apposita autocertificazione di concessione in comodato;
- 4) le unità immobiliari (e pertinenze) possedute a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che, a seguito di ricovero permanente, acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'abitazione non sia data in locazione a terzi;
- 5) le abitazioni (e pertinenze) delle cooperative edilizie a proprietà indivisa effettivamente utilizzate quale abitazione principale di residenza dai soci assegnatari;
- 6) le abitazioni (e pertinenze) di proprietà degli Istituti autonomi Case Popolari (oggi ACER) regolarmente assegnati;
- 7) le abitazioni (e pertinenze) di proprietà, anche in quota, del coniuge separato/divorziato non assegnatario della ex casa coniugale, a condizione che questi non sia titolare di altro alloggio destinato a sua abitazione principale nel Comune di Cento;

Nel 2010 devono continuare a pagare l'ICI, con le aliquote deliberate dal Comune di Cento, tutti i casi diversi da quelli indicati, ad esempio: abitazioni principali solo se rientrano nelle categorie catastali A1, A8 e A9; alloggi sfitti o tenuti a disposizione (secondo case); alloggi dati in affitto; tutti gli altri fabbricati diversi dalle abitazioni (ad esempio gli uffici, negozi, magazzini, capannoni); aree fabbricabili e terreni agricoli.

ALIQUOTE ANNO 2011

Il servizio ufficio entrate informa che, per l' anno 2011, sono confermate le seguenti aliquote e detrazioni, approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 dell' 11.3.2008:

1. ALIQUOTA ORDINARIA: Abitazione principale e pertinenze (di categoria catastale A/1, A/8, A/9), altri fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili: 5,6 per mille – conferma della aliquota.
2. ALIQUOTA PER GLI ALLOGGI NON LOCATI al 7,00 per mille introdotta a partire dall'1.1.2005. Si precisa che per alloggio non locato deve intendersi l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A e relative pertinenze (con esclusione della categoria A10 –

uffici e studi privati), utilizzabile ai fini abitativi, vuota, non utilizzata (in ogni caso priva di allacciamenti luce acqua e gas), non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto e, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, non locata né data in comodato a terzi. Non rientrano in tale nozione le unità immobiliari tenute a disposizione del soggetto passivo per uso personale e diretto, arredate, per le quali sono pagate le relative utenze compreso il corrispettivo per il servizio di smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

3. ALiquota per alloggi non locati da almeno due anni al 9,00 per mille (nove per mille), come previsto dalla legge 431/1998, limitatamente agli immobili non locati, per i quali al 1° gennaio dell'anno di imposizione, non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni – nuova aliquota introdotta dall' 1/1/2008.
 4. (3) ALiquota agevolata: 4 per mille, come previsto dalla Legge 449/97, a favore di proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ed al di fuori, se vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 e successive modificazioni o appartenenti a catalogo degli edifici storico-culturali adottato con atto di Consiglio n. 57 del 15.4.1993 ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori;
- DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE : Euro 113,00 (per le abitazioni principali di categoria catastale A1, A8, A9)

CHI PAGA L'ICI (SOGGETTO PASSIVO)

Devono versare l'I.C.I. i possessori di fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli, i concessionari di aree demaniali e i locatari di locazione finanziaria (leasing).

Il possesso è dato dal diritto di proprietà oppure dal diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.

QUANDO SI PAGA

Il pagamento deve essere fatto dal soggetto passivo in proporzione alla quota di possesso ed al periodo di possesso per l' anno stesso.

I contribuenti possono versare l'imposta complessiva in due rate:

L'**acconto** deve essere versato entro il **16 giugno 2011**

Il **saldo** entro il **16 dicembre 2011**

L' imposta dovuta per l' anno in corso può essere versata in un'unica soluzione entro il termine di scadenza della rata di acconto.

Il pagamento dell'ICI deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore a questo importo.

DOVE

L'imposta deve essere versata sul c.c.p. n. 41906900 intestato al - COMUNE DI CENTO – I.C.I. SERVIZIO TESORERIA –

I versamenti possono essere effettuati:

- in qualsiasi ufficio postale con addebito delle spese
- presso gli sportelli della CASSA DI RISPARMIO DI CENTO- TESORERIA COMUNALE - senza pagamento di commissioni
- con modello F24

QUANTO

Per calcolare l'importo da pagare per il 2011 è necessario conoscere questi dati:

BASE IMPONIBILE

Fabbricati: la rendita catastale della singola unità immobiliare va aumentata del 5% e moltiplicata per:

- 50 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) e D (fabbricati ad uso produttivo)

- 34 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe);
- 100 per i fabbricati classificati nelle categorie A, e C.
- A decorrere dal mese di ottobre 2006 per la determinazione del valore dei fabbricati classificati nel gruppo catastale B, deve essere utilizzato il moltiplicatore 100 rivalutato del 40%: alla rendita rivalutata del 5% va applicato il moltiplicatore 140 (DL 262/2006 convertito con L. 286/2006)

N.B: Per i fabbricati classificabili nel gruppo D e sprovvisti di rendita catastale, posseduti interamente 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.

Terreni agricoli: il reddito dominicale va aumentato del 25% e moltiplicato per 75.

Aree fabbricabili: si deve considerare il valore venale (di mercato) del terreno alla data del 1/1/2011. La distinzione tra aree fabbricabili e terreni agricoli è data dal Piano Regolatore Generale vigente.

Allo scopo di determinare i criteri di stima e di accertamento del valore delle aree fabbricabili, riducendo al massimo l'insorgenza di contenzioso, il Consiglio Comunale, con delibera n. 155 del 16/12/1998, ha adottato il "Regolamento per la determinazione del valore delle aree edificabili" site nel territorio comunale. Con delibera di Giunta n. 263 del 7/12/2006, è stata approvata una relazione tecnico estimativa che ha proceduto ad un aggiornamento dei valori delle aree edificabili, a partire dall' 1/1/2007. Inoltre annualmente con propria determina il Settore Lavori Pubblici ed Assetto del Territorio del Comune, procede all' aggiornamento del valore medio delle aree fabbricabili, sulla base degli indici ISTAT.

RIDUZIONI E MAGGIORI DETRAZIONI

Non sono previste ulteriori riduzioni e maggiorazioni.

I cittadini che si trovano in situazione di particolare disagio economico o sociale, possono rivolgersi all' UFFICIO SERVIZI SOCIALI DEL COMUNE per la verifica della possibilità di accedere ad un contributo.

CASI PARTICOLARI

Immobili storici.

Per i fabbricati "vincolati" ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.Lgs. 490/99 la base imponibile si calcola assumendo una rendita "agevolata", determinata applicando le tariffe d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria in cui si trova l'immobile (sempre aumentata del 5%).

Immobili inagibili o inabitabili.

Un immobile è considerato inagibile o inabitabile ai fini I.C.I. quando è dichiarato tale dall'Ufficio tecnico comunale o con ordinanza sindacale oppure quando è diroccato, fatiscente, pericolante e/o in stato di degrado igienico-sanitario.

La sussistenza e la data di inizio delle condizioni di non utilizzo per inagibilità od inabitabilità può essere denunciata dal proprietario mediante la presentazione di dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445 del 2000 e successive modifiche ed integrazioni, entro sessanta giorni dal verificarsi delle suddette condizioni.

Dalla data di presentazione della dichiarazione, l'imposta dovuta su quell'immobile è ridotta alla metà.

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 I.C.I. è data dal valore dell'area, da considerare sempre come fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera o in ristrutturazione.

Nel caso invece di lavori di manutenzione ordinaria, l'I.C.I. si paga assumendo come imponibile il valore catastale del fabbricato.

RIMBORSI

Chi ha versato più del dovuto con la prima rata di giugno potrà compensare con il saldo da versare a dicembre l'imposta versata in eccesso.

Chi ha versato più del dovuto per gli anni pregressi deve presentare al comune apposita domanda di rimborso, consegnando all'ufficio protocollo o spedendo a mezzo posta la propria richiesta di rimborso e allegando tutta la documentazione utile all'istruttoria: fotocopie ricevute dei versamenti, eventuali contratti di locazione, altro.

RAVVEDIMENTO OPEROSO E REGOLARIZZAZIONE TARDIVA (chi paga in ritardo)

I contribuenti che si accorgono di non aver adempiuto correttamente o nei termini stabiliti agli obblighi di pagamento dell'ICI possono avvalersi dell'istituto del RAVVEDIMENTO, pagando sanzioni più basse, prima che il Comune intervenga con richieste di chiarimenti od avvisi di accertamento..

La **sanzione è ridotta** (art. 13 DLgs 472/97):

- **per le violazioni commesse fino al 31.01.2011 (quindi per acconti e saldi che dovevano essere versati nel 2010):**
 - Al **2,5% dell'imposta** non pagata se la regolarizzazione avviene **entro trenta giorni** dalla scadenza della rata di acconto o saldo
 - Al **3% dell'imposta** non pagata se la regolarizzazione avviene **entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione** relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione
- **per le violazioni commesse dal 01.02.2011 (quindi per versamenti ICI anno d' imposta 2011):**
 - Al **3% dell'imposta** non pagata se la regolarizzazione avviene **entro trenta giorni** dalla scadenza della rata di acconto o saldo;
 - Al **3,75% dell'imposta** non pagata se la regolarizzazione avviene **entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione** relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione

Il pagamento deve comprendere oltre all'imposta, la sanzione ridotta e gli interessi calcolati sull'imposta al tasso legale (1% annuo dal 01.01.2010 e 1,5% annuo dal 01.01.2011 - con maturazione giorno per giorno).

Il pagamento può essere effettuato con lo stesso bollettino o modello F24 che serve per versare l'ICI in autotassazione, barrando la casella "ravvedimento".

Nel bollettino indicare per "terreni agricoli", "aree fabbricabili", "abitazione principale", "altri fabbricati" gli importi corrispondenti alla sola imposta, mentre nel totale da versare indicare l'importo comprensivo di sanzioni e interessi.

L'errata applicazione del "Ravvedimento" comporta il recupero delle intere sanzioni.

Una volta effettuato il versamento, è opportuno trasmettere all'Ufficio I.C.I anche per fax copia della ricevuta di versamento

ACCERTAMENTO CON ADESIONE

Il contribuente, al quale sia stato notificato avviso di accertamento avente per oggetto aree edificabili, può formulare anteriormente all'impugnazione dell'atto, richiesta di accertamento con adesione in carta libera.

Infatti l'accertamento con adesione presuppone la presenza di materia concordabile e quindi suscettibile di apprezzamento valutativo, per cui oggetto dell'accertamento con adesione può essere solo il valore delle aree edificabili accertato e non anche il valore dei fabbricati determinato in base alle rendite catastali.

PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI

- Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 (istitutivo dell'ICI)
- Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, artt. 58 e 59 (potestà regolamentare comunale)
- Legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto del contribuente)
- D.l n. 93 del 27/5/2008 conv con Legge 24/7/2008 n. 126
- Regolamento Comunale I.C.I. in vigore dall'1.1.2006 (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 16/3/2006)
- Delibera di Consiglio Comunale n. 32 dell' 11/03/2008 (aliquote e detrazioni anno 2008)
- Regolamento per la determinazione del valore delle aree fabbricabili (approvato con atto di Consiglio comunale n. 155 del 16/12/1998)

- Delibera di Giunta comunale n. 263 del 7/12/2006 “Relazione estimativa per l'accertamento del valore medio commerciale delle aree edificabili site nel territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili ai sensi del d.lgs. 30/12/1992 n. 504 per l'anno 2007. Approvazione”.