

IN QUALI CASI SI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ICI

Le norme di semplificazione innanzi illustrate prevedono che la dichiarazione ICI deve essere presentata quando:

• **GLI IMMOBILI GODONO DI RIDUZIONI DELL'IMPOSTA.**

Le fattispecie sono quelle previste dal comma 1 dell'art. 8 e dal successivo art. 9 del D. Lgs. n. 504 del 1992, concernenti rispettivamente:

– **i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.**

Si richiama l'attenzione sulla circostanza che per l'applicabilità della riduzione dell'imposta al 50% per i fabbricati è necessario che sussistano congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo. Si precisa, inoltre, che l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. In entrambi i casi l'applicazione dell'agevolazione decorre dal momento in cui le procedure sono state attivate ed alla dichiarazione deve essere allegata idonea documentazione. Occorre ad ogni modo precisare che il comune, nell'esercizio della propria potestà regolamentare, può stabilire ulteriori modalità di attestazione di tale condizione;

– **i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti.**

Rientrano in tale tipologia di immobili le aree fabbricabili possedute e condotte da detti soggetti, sulle quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

Le riduzioni vanno dichiarate sia nel caso in cui si acquista e sia in quello in cui si perde il relativo diritto;

• **GLI IMMOBILI SONO STATI OGGETTO DI ATTI PER I QUALI NON È STATO UTILIZZATO IL MUI.**

Si tratta in particolare degli:

– **immobili oggetto di atti notarili formati o autenticati prima del 1° giugno 2007 per i quali è stato esteso l'utilizzo obbligatorio del MUI solo da tale data.** Si tratta dei seguenti atti:

- assegnazione divisionale a conto di futura divisione;
- conferma (quando previsto da leggi speciali);
- cessioni di beni ai creditori;
- cessioni di diritti reali a titolo gratuito;
- convenzioni matrimoniali;
- costituzione di diritti reali a titolo gratuito;
- costituzione di fondazione;
- costituzione di fondo patrimoniale;
- divisioni;
- donazioni;
- permuta;
- prestazione in luogo dell'adempimento con trasferimento di diritti di cui all'art. 1197 del codice civile;
- quietanza con trasferimento di proprietà;
- retrocessione;
- ricognizione di diritti reali di cui agli artt. 177 e 178 del codice civile;
- riconoscimento di proprietà di cui agli artt. 2653, n. 5 e 2944 del codice civile;
- rinuncia di legato;
- acquisto di legato;
- costituzione di fondo patrimoniale per testamento.

– **immobili ubicati nei comuni dove le funzioni amministrative statali in materia di catasto sono delegate alle province autonome di Trento e di Bolzano – Bozen.** Il MUI, infatti, è utilizzato per il solo adempimento della registrazione, mentre la sua estensione alla voltura catastale deve essere ancora attuata con provvedimenti del Direttore dell'Agenzia del territorio, d'intesa con i medesimi enti territoriali, nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 280.

Si deve, inoltre, presentare la dichiarazione ICI **nei casi in cui il comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.**

Le fattispecie più significative sono le seguenti :

- **l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria.**

Si precisa che se è stato stipulato nel corso dell'anno 2006 un contratto di locazione finanziaria riguardante fabbricati il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi del comma 3 dell'art. 5 del D. Lgs. n. 504 del 1992, la dichiarazione deve essere presentata nell'anno 2008, poiché, in tal caso, è solo dall'anno 2007 che si è avuta la variazione della soggettività passiva;

- **l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;**

- **l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile.**

In questi casi, nonostante che il dato relativo alla variazione catastale sia fruibile dal comune, tuttavia l'informazione relativa al valore dell'area deve essere dichiarata dal contribuente, così come devono essere dichiarate le variazioni del valore dell'area successivamente intervenute, poiché detti elementi non sono presenti nella banca dati catastale.

Non deve, invece, essere presentata la dichiarazione ICI nel caso di alienazione di un'area fabbricabile, purché non sia mutato il suo valore in comune commercio rispetto a quello dichiarato in precedenza;

- **il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;**

- **l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;**

- **l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa), in via provvisoria;**

- **l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio.**

Ciò avviene, ad esempio, nel caso di prima assegnazione oppure nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;

- **l'immobile è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.**

Ciò avviene, ad esempio, nel caso di prima assegnazione oppure nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;

- **l'immobile ha perso oppure ha acquistato il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'ICI;**

- **l'immobile ha acquisito oppure ha perso la caratteristica della ruralità;**

- **per il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;**

- **l'immobile, già censito in catasto in una categoria del gruppo D, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, è stato oggetto di attribuzione di rendita d'ufficio;**

- **l'immobile è stato oggetto in catasto di dichiarazione di nuova costruzione ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (DOC-FA);**

- **è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto;**

- **è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di enfiteusi o di superficie, a meno che tale estinzione non dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI;**

- **l'immobile è di interesse storico o artistico** ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- **le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma.** Nel caso in cui venga costituito il condominio, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini;
- **l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D. Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà).** L'art. 19, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ha, infatti, stabilito che solo il pagamento dell'ICI deve essere effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione, mentre l'obbligo di presentazione della dichiarazione resta a carico dei singoli soggetti passivi;
- **l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;**
- **si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge** (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori)
- **l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria;**
- **l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.**