

La dichiarazione ICI per l'anno 2009

Nuovo modello

Il modello di dichiarazione ICI relativo al 2008 e per gli anni successivi e le istruzioni alla sua compilazione sono stati approvati con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 12 maggio 2009, emanato ai sensi dell'art. 10, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992. Il nuovo modello sostituisce quello approvato con D.M. 23 aprile 2008.

A partire dall'anno 2008, la dichiarazione ai fini dell'ICI deve essere presentata nei casi in cui le **modificazioni soggettive ed oggettive** che danno luogo ad una diversa determinazione dell'imposta dovuta attengono a **riduzioni d'imposta** e nelle ipotesi in cui dette modificazioni non sono immediatamente fruibili da parte dei Comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale.

Si ricorda che l'art. 37, comma 53, del D.L. n. 223/2006 ha **soppresso l'obbligo**, facente capo al contribuente, di presentare:

- la dichiarazione o denuncia di variazione ICI di cui all'art. 10 comma 4 del D.Lgs. n. 504/1992;
- ovvero, per i Comuni il cui regolamento dell'imposta avesse disposto in tal senso, la comunicazione di cui all'art. 59, comma 1, lett. l) n. 1) del D.Lgs. n. 446/1997.

La **soppressione dell'adempimento dichiarativo** non riguarda la generalità dei casi, bensì le sole ipotesi in cui le variazioni soggettive ed oggettive influenti sull'ammontare dell'imposta dovuta siano desumibili da atti per la cui registrazione, trascrizione e volturazione catastale risulta applicabile il **modello unico informatico** (MUI) di cui all'art. 3-bis del D.Lgs. n. 463/1997.

Infatti, le variazioni connesse a tali atti, quale il trasferimento della proprietà immobiliare che avviene a seguito di compravendite, permuta, conferimenti, ecc. possono essere conosciute dai Comuni tramite l'accesso alle banche dati catastali.

L'Agenzia del Territorio, con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio 18 dicembre 2007, ha accertato lo stato di effettiva operatività del sistema di condivisione, da parte dei Comuni, delle banche dati catastali, sancendo così la decorrenza della soppressione dell'obbligo dichiarativo.

Il MUI è, infatti, il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili.

Tutti i notai utilizzano obbligatoriamente il MUI:

- **dal 15 giugno 2004** per:

- gli atti di compravendita di immobili;
- gli adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione, effettuati a titolo oneroso, dei diritti reali di proprietà e di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie.

- **dal 1° giugno 2007** per tutti gli altri atti formati o autenticati da tale data.

Non è, inoltre, necessaria la presentazione della dichiarazione se il contribuente ha seguito le specifiche modalità per il riconoscimento di agevolazioni stabilite dal Comune nel proprio regolamento.

Il modello di dichiarazione è **utilizzabile anche per anni successivi** a meno che intervengano modifiche che rendano indispensabile l'emanazione di un nuovo modello e di nuove istruzioni.

Obbligo di presentazione della dichiarazione

Le dichiarazioni ICI deve essere presentata quando:

- **gli immobili godono di riduzioni dell'imposta** (art. 8, comma 1 e art. 9 D.Lgs. n. 504/1992) quali:

- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. Al fine dell'applicazione 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 l'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. n. 445/2000. 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. Il Comune, nell'esercizio della propria potestà regolamentare, può, comunque, 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 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.** In questa tipologia rientra anche il caso degli 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 **Comune non** è comunque **in possesso** delle **informazioni necessarie** per **verificare il corretto adempimento** dell'obbligazione tributaria, quali:
 - l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria. Si precisa che se è stato stipulato 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. 504/1992, poiché la variazione della soggettività passiva si verifica nell'anno successivo alla data della stipula del contratto stesso, la dichiarazione deve essere presentata nell'anno che segue l'intervenuta variazione;
 - 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 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.
 - 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, 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. n. 616/1977. Ciò avviene, ad esempio, 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 durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'ICI. Non si deve comunque presentare la dichiarazione nel caso in cui l'esenzione riguardi l'abitazione principale disposta dall'art. 1 del D.L. n. 93/2008;
 - 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 abitazione, uso, 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. n. 42/2004;
- 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. n. 427/1998 (multiproprietà). L'art. 19 della legge n. 388/2000 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.