



SCADENZA SALDO ICI 20 DICEMBRE 2004

Ricordiamo brevemente le modalità di calcolo per il saldo ICI che può essere effettuato dal 1° al 20 DICEMBRE dai seguenti soggetti :

- proprietari di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli situati nel territorio dello Stato;
- dai titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli stessi beni;
- dai locatari in caso di locazione finanziaria (leasing); dai concessionari di aree demaniali.

Fase 1 : individuazione della tipologia di immobile

Gli immobili possono essere soggetti o non soggetti all'ICI.

Immobili soggetti: sono essenzialmente:

- i fabbricati iscritti o che devono essere iscritti nel catasto edilizio urbano;
- terreni agricoli: sono quelli effettivamente destinati all'impresa agricola (si veda oltre i casi di esclusione);
- aree fabbricabili: le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi o in base alle possibilità effettive di edificazione(es. espropriazione per pubblica utilità).

Immobili non soggetti:

- i fabbricati rurali residenziali: se adibiti ad abitazione del coltivatore diretto e ricorrono i requisiti di ruralità (superficie del terreno agricolo, e requisiti minimi dell'attività agricola);
- i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola(es.conservazione dei prodotti, custodia macchine e attrezzi);
- terreni incolti (accatastati con attribuzione di reddito agrario);
- terreni agricoli e montani, orticelli, aree non reputate edificatorie.

Fase 2 : determinazione della base imponibile

Individuata la tipologia di immobile occorre determinare la base imponibile che sarà così determinata:

- fabbricati iscritti in catasto (cat. A,B,C e D): rendita catastale risultante al primo gennaio dell'anno in corso aumentata del 5% e moltiplicata per il coefficiente 100 per tutti gli immobili, ad eccezione di quelli classificati come C/1 – negozi e botteghe - per i quali il coefficiente è 34, e per gli immobili classificati come A/10 e D per i quali il coefficiente è 50 .
N.B. Se il fabbricato non e' iscritto in catasto si dovrà applicare la rendita presunta avendo come riferimento la rendita attribuita a fabbricati similari già censiti
- terreni agricoli : reddito dominicale aumentato del 25% e moltiplicato per 75;
- aree fabbricabili: valore in comune commercio al 1 gennaio dell'anno in corso.



Fase 3 : calcolo imposta in acconto

Si ricorda che l'ICI e' dovuta per ciascun anno solare in proporzione ai mesi di possesso. La frazione superiore a 14 giorni vale come mese intero. Il versamento e' previsto in due soluzioni:

- la prima rata, da pagare tra il 1° e il 30 giugno, è pari al 50% dell'imposta dovuta, calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente;
- la seconda rata, da pagare tra il 1° e il 20 dicembre a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, è calcolata applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno in corso e sottraendo quanto già versato a titolo di acconto.

Di conseguenza, qualora non vi siano stati mutamenti nella proprietà immobiliare o modifiche degli altri parametri il saldo e' dello stesso importo di quanto già versato a giugno. Diversamente il saldo sarà un conguaglio sulla rata di acconto già versata.

Aliquote, detrazioni e riduzioni

Per le aliquote si rimanda al sito in calce. Per quanto riguarda le detrazioni dall'imposta ricordiamo che per l'abitazione principale spetta al contribuente una detrazione di €103,29 che il Comune, con propria deliberazione, può elevare fino a € 258,23 in alternativa alla riduzione fino al 50% dell'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale;

Inoltre, il Comune può aumentare detta detrazione anche oltre € 258,23 fino a concorrenza dell'intera imposta dovuta per l'abitazione principale.

Fase 4 : versamento

Il pagamento va effettuato con i bollettini in euro presso gli uffici postali o presso il concessionario della riscossione o presso le banche convenzionate con il concessionario stesso, salvo diverse disposizioni del Comune.

La dichiarazione

Si ricorda inoltre entro gli stessi termini previsti per la presentazione della dichiarazione dei redditi (per le persone fisiche il 31 luglio se presentata a mezzo posta o banca ed entro il 31 ottobre se a mezzo invio telematico) deve essere presentata la dichiarazione ICI se, nel corso dell'anno precedente, si sono verificate variazioni nei soggetti passivi o nella struttura o destinazione degli immobili tali comunque da comportare un diverso debito d'imposta.

Per esempi di calcolo e aliquote si rinvia al sito www.finanze.it