

di Chiara Macchetta

Il 30 giugno è l'ultimo giorno utile per il pagamento dell'acconto dell'ICI. Cerchiamo ora di capire cos'è, quando e come si paga quest'imposta che ogni anno costringe i contribuenti a scervellarsi tra conteggi, rendite catastali, aliquote e detrazioni.

Innanzitutto l'ICI nasce il 1 gennaio 1993 per effetto del D.Lgs. 30/12/1992, n. 504, legge poi successivamente dalla normativa nazionale e dai regolamenti comunali, che, come si sa, possono disciplinare i tributi propri come ritengono più opportuno, nei limiti ovviamente della legge nazionale.

Soggetti passivi dell'Imposta Comunale sugli Immobili sono sia le persone fisiche che giuridiche titolari di proprietà o di diritti reali di godimento, quali l'uso, l'usufrutto, l'abitazione ecc. e l'imposta in esame incide sui fabbricati e sui terreni siano essi agricoli o edificabili.

Ma arriviamo al punto dolente dell'ICI: quando e, soprattutto, come si paga, ossia, quali sono i "passi da compiere nel mondo della matematica" per arrivare alla famigerata cifra da versare. Ebbene, è il caso di dire che a quest'ultimo quesito è più facile rispondere con i fatti che con le parole, ma proviamo a chiarire comunque "l'arcano calcolo aritmetico" che porta all'ICI.

Per prima cosa l'ICI può essere versata in due rate (acconto entro il 30 giugno e saldo entro il 20 dicembre), oppure in un'unica soluzione entro il 30 giugno. Per chi paga l'acconto a giugno e il saldo a dicembre bisogna ricordare che la prima rata deve essere pari al 50% dell'imposta in base alle aliquote e alle detrazioni in vigore nell'anno precedente, provvedendo poi al conguaglio, questa volta con i parametri dell'anno corrente, nel mese di dicembre. Il problema non si pone per chi paga l'intera imposta a giugno. Il calcolo infatti verrà effettuato con aliquote e detrazioni riferite all'anno in corso.

Per eseguire un calcolo corretto bisogna prima di tutto conoscere l'aliquota e le eventuali detrazioni vigenti nel comune di ubicazione degli immobili. Cosa peraltro molto semplice oggi, in quanto tutti questi dati sono reperibili facilmente sul sito www.ancicnc.it, in cui è possibile trovare anche i regolamenti comunali inerenti a quest'imposta.

Ed ora arriviamo all'agognato calcolo dell'ICI. Per quanto riguarda i fabbricati occorre controllare la relativa rendita catastale (presente anche sull'atto di rogito notarile), aggiungere il 5% per la rivalutazione, moltiplicare la cifra ottenuta per 100 ed applicare al valore così ricavato l'aliquota in vigore nel comune di ubicazione. Se si tratta di abitazione principale può essere applicata, sottraendola al valore di cui si è parlato appena sopra, sempre in base a regolamento comunale, una detrazione, fruibile anche per una pertinenza dell'abitazione in questione. Se il fabbricato è inagibile per inagibilità accertata dall'U.T.C., è possibile godere di una esenzione parziale del 50% dell'imposta. Va inoltre ricordato che ogni contribuente deve versare ciascuno per la propria quota con bollettino separato.

Per quanto concerne i terreni agricoli, l'ICI si ottiene rivalutando del 25% il reddito dominicale, moltiplicando il risultato per 75 e applicando l'aliquota del comune di ubicazione, tenendo presente che la legge prevede delle agevolazioni per il coltivatore diretto che conduce personalmente il fondo in esame.

Discorso più semplice meritano le aree fabbricabili, il cui valore di partenza per l'applicazione dell'aliquota è quello venale dell'area stessa al 1 gennaio dell'anno di riferimento. Va tenuto presente che i Comuni possono periodicamente deliberare i valori venali minimi per zone omogenee delle aree edificabili in comune commercio, al fine di limitare l'insorgenza del contenzioso nel caso in cui venisse disposta dal Comune stesso un'azione di accertamento. Occorre quindi moltiplicare questi valori al metro quadrato per la superficie del terreno in questione e applicare la relativa aliquota. Se l'area edificabile è posseduta e condotta da un coltivatore diretto, questi gode delle stesse agevolazioni di cui godrebbe se il fondo fosse agricolo.

Si sono volutamente tralasciati i fabbricati con categorie particolari (ad es. quelli di categoria D) in quanto i coefficienti di moltiplicazione della rendita catastale sono un po' più complessi e risultava difficile sintetizzare tutti i calcoli in un articolo.

Un'ultima incombenza per quanto riguarda l'ICI è la presentazione al Comune di ubicazione dell'immobile della dichiarazione di variazione entro il 31 luglio, o entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi per via telematica, dell'anno successivo a quello in cui l'immobile ha subito delle modifiche oggettive (frazionamenti, ampliamenti, variazioni catastali a seguito di ristrutturazioni) o soggettive (acquisto, vendita, variazioni del diritto di godimento).