



## SERVIZI “FAI DA TE”

### L'ICI

L'Ici, l'imposta comunale sugli immobili, deve essere pagata da tutti coloro che possiedono fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli in qualità di proprietari ovvero in qualità di titolari di diritti reali di godimento.

Nell'applicazione dell'imposta possono verificarsi questi casi:

Se l'immobile è posseduto da più proprietari, l'imposta deve essere ripartita proporzionalmente fra loro in base alle quote di proprietà, ma versata separatamente;

Se l'immobile è gravato da un diritto reale di godimento, l'imposta deve essere pagata dal titolare di tale diritto, in proporzione alla sua quota. Ad esempio, nel caso di un usufrutto pari al 25%, imposta sarà a carico dell'usufruttuario per tale percentuale e a carico del nudo proprietario per il 75%; se l'usufrutto è totale, invece, l'imposta sarà totalmente a carico dell'usufruttuario;

Se l'immobile è in multiproprietà di proprietà turnaria, l'imposta dovrà essere versata dall'amministratore di condominio o dalla comunione.

Per calcolare l'Ici è necessario, innanzitutto, definire il “valore tassabile”, ossia la base imponibile, che dovrà essere calcolata, moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5 %) per un determinato coefficiente, diverso a seconda della categoria dei beni immobili in questione:

- 110, per la prima casa
- 120, per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1)
- 60, per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D
- 40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

L'imposta si paga in due rate e si determina applicando alla base imponibile l'aliquota stabilita dal Comune ove è ubicato l'immobile (di regola, compresa tra il 4 e il 7 per mille).

Alcuni Comuni possono fissare aliquote diverse in relazione al tipo di immobile e prevedere anche delle aliquote agevolate, per tre anni dall'inizio

dei lavori in favore dei proprietari che eseguono interventi rivolti ai fini:

- Recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili;
- Recupero di immobili di interesse artistico o architettonico dei centri storici;
- Realizzazioni di autorimesse o posti auto;
- Utilizzo di sottotetti.

L'Ici è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. Il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni è calcolato per intero.

Il versamento dell'imposta complessivamente dovuta è previsto in 2 rate (per l'anno in corso 2006):

la prima, entro il 30 giugno 2006, pari al 50% dell'imposta dovuta calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni del 2005;

la seconda, tra il 1° e il 20 dicembre 2006, calcolata applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per il 2006 ed eseguendo il conguaglio con quanto già versato a titolo di acconto.

E' possibile anche scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, entro il 30 giugno 2006, in questo caso applicando aliquote e detrazioni valide per il 2006.

I contribuenti non residenti in Italia possono optare per il pagamento entro il 20 dicembre 2006 in unica soluzione, ma in questo caso devono versare l'imposta applicando gli interessi del 3%.

Il pagamento dell'imposta può essere effettuato con una delle seguenti modalità:

versamento diretto al concessionario della riscossione competente per territorio;

versamento diretto alla tesoreria comunale, se l'ente locale ha deliberato in tal senso;

versamento tramite conto corrente postale intestato al concessionario della riscossione ovvero - se il Comune ha deliberato in tal senso - alla tesoreria del Comune impositore;

versamento presso una qualsiasi azienda di credito convenzionata con il concessionario della riscossione;

versamento tramite il servizio telematico gestito dalle "Poste italiane S.p.A.";

versamento tramite modello F24, se il Comune ha sottoscritto l'apposita convenzione con l'Agenzia delle Entrate.

Si rammenta, inoltre che, per l'abitazione principale viene concessa una detrazione di imposta pari a euro 103,29, rapportata ai mesi nei quali l'immobile è stato utilizzato come dimora abituale.

Per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, l'imposta è ridotta al 50 %.

I Comuni, inoltre, hanno il potere di disciplinare casi particolari di tassazione, infatti, possono:

Considerare abitazione principale quella concessa in uso gratuito a un familiare;

Prevedere differenti termini dei versamenti per particolari situazioni;

Introdurre l'uso dell'accertamento con adesione, ad esempio;

Introdurre riduzioni o esenzioni particolari per le ONLUS.

## CALCOLO DELL'ICI

Abitazione principale del proprietario con rendita catastale pari a euro 1.358,20, posseduta per l'intero anno; aliquota Ici del 5 per mille; detrazione "prima casa" euro 103,30.

Valore imponibile: euro 1.358,20 x 115 = euro 156.193,00

Imposta dovuta: (5 per mille di 156.193,00) - 103,30 = euro 677,67

## CALCOLO DELL'ICI: prima rata

Se nel 2005 il contribuente ha versato l'imposta di euro 245,00 per il possesso di 3 mesi della propria unità immobiliare, per l'anno 2006 dovrà versare un acconto di euro 490,02.

Infatti, l'importo dovrà essere prima ragguagliato ai 12 mesi e, successivamente, diviso per due:

Euro 245,00 : 3 = euro 81,67

Euro 81,67 x 12 = euro 980,04 (Ici dovuta per l'anno precedente)

Euro 980,04 : 2 = euro 490,02 Importo dell'acconto