

**Informativa per la clientela di studio**

N. 12 del 14.09.2011

Ai gentili Clienti  
Loro sedi

**OGGETTO: Dichiarazione ICI: entro il 30 settembre la presentazione**

Gentile cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza che è **in scadenza il prossimo 30 settembre 2011 il termine per la presentazione della dichiarazione ICI nei casi in cui la stessa è prevista.**

Riteniamo, pertanto utile approfondire l'argomento e informarLa che, entro il **30 settembre 2011, data in cui i contribuenti devono presentare** telematicamente il modello Unico 2011 redditi 2010, **si dovrà presentare anche la dichiarazione ICI relativa agli immobili già in possesso** del contribuente qualora nel 2010 siano intervenute delle modifiche o delle variazioni che comportino un diverso ammontare dell' imposta.

**La presentazione della dichiarazione ICI**

Il **30 settembre 2011**, termine di scadenza per la presentazione della dichiarazione dei redditi, **scade anche il termine per la presentazione della dichiarazione ICI**, per la comunicazione delle eventuali variazioni intervenute.

**Quando va fatta la denuncia**

La denuncia, in linea di massima, va presentata se nel 2010 **si sono verificati eventi che hanno modificato la propria situazione relativa al possesso immobiliare**, tale obbligo in realtà è stato dal 2008 soppresso **per buona parte dei trasferimenti immobiliari**. Infatti quando gli atti aventi oggetto gli immobili, **transitano per il canale notarile**, gli stessi vengono acquisiti direttamente in via telematica attraverso il MUI **modello unico informatico**.

In questo modo, i dati vengono messi a disposizione dei Comuni in tempo reale, e così il contribuente viene esonerato dall'adempimento di presentare la dichiarazione.

**Scadenza presentazione della dichiarazione ICI**



**Entro il 30 settembre 2011**

## Chi presenta la dichiarazione ICI

---

### Devono presentare la dichiarazione ICI:

- tutti coloro che hanno acquistato la proprietà oppure la titolarità del diritto di usufrutto, uso o abitazione su un immobile nel corso dell'anno 2010;
- l'amministratore del condominio, per le parti comuni accatastate autonomamente;
- **il superficario o l'enfiteuta o il locatario finanziario**; *in caso di leasing, se l'immobile non è iscritto in catasto e si considera il suo valore contabile, il locatario finanziario diventa soggetto passivo dall'anno successivo a quello di stipula del contratto*;
- tutti coloro che hanno **venduto la proprietà** di un immobile nel corso dell'anno 2010, oppure hanno estinto il diritto di usufrutto, uso o abitazione o superficie o cessato contratti di enfiteusi o locazione finanziaria;
- chi è titolare di un immobile che ha acquisito o perso il diritto all'esenzione o all'esclusione dell'I.C.I. nell'anno 2010;
- chi possiede un terreno divenuto edificabile o che, già edificabile, **ha avuto una variazione del valore venale**;
- chi è titolare di un immobile che ha cambiato le sue caratteristiche nell'anno 2010 (es. **fabbricato che ha subito modificazioni strutturali per il quale si deve adeguare la rendita catastale, appartamento che è divenuto o ha cessato di essere abitazione principale**).

## La presentazione della dichiarazione

---

La dichiarazione di variazione ICI, deve essere presentata "entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui le modificazioni si sono verificate" ai sensi dell'art. 10, comma 4 del DLgs. 30 dicembre 1992 n. 504, **salvo diverse disposizioni previste dal competente Comune.**

L'obbligo di denuncia è venuto meno per tutti quegli atti per i quali **vengono utilizzate le procedure informatiche** previste dall'articolo 3-*bis* del DLgs. n. 463/1997 (cfr. DM 12 maggio 2009). Articolo, quest'ultimo, che disciplina il "**modello unico informatico**", ovvero il c.d. "**MUI**" che viene utilizzato dai notai per effettuare, con procedure informatiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili.

**I casi in cui non serve presentare la dichiarazione:**

- Atti di compravendita e dichiarazioni di successione di fabbricati;
- Acquisto dell'abitazione principale;
- Acquisto di un terreno agricolo;
- Attribuzione di ufficio di una nuova rendita catastale.

**Casi in cui la dichiarazione è obbligatoria**

- Acquisto dell'abitazione principale se si tratta dell'immobile di dimora abituale diverso da quello di residenza anagrafica;
- Concessione di una casa di abitazione in uso gratuito a parenti, assimilata all'abitazione principale da un regolamento comunale vigente alla fine di maggio 2008;
- **Acquisto di area edificabile;**
- **Mutamento del valore di mercato dell'area edificabile al primo gennaio 2010;**
- **Cambiamento della situazione urbanistica dell'area edificabile** (ad esempio rilascio della concessione edilizia) che incida sul valore di mercato del bene;
- Terreno agricolo che è diventato area edificabile;
- Consolidamento dell'usufrutto, ad esempio per decesso dell'usufruttuario;
- Fabbricato che è diventato rurale o che ha perso i requisiti di ruralità;
- Immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali per le finalità tassativamente indicate nell'articolo 7, lettera i), Dlgs 504/92;
- Le altre ipotesi di esenzione di cui all'articolo 7, Dlgs 504/92;
- Immobili **inagibili o inabitabili**.
- Immobile oggetto di dichiarazione di nuova costruzione ovvero di modifica strutturale, mediante il Docfa presentato agli uffici del Territorio. *(Le istruzioni ministeriali affermano che in tali ipotesi la denuncia è obbligatoria, malgrado i dati dovrebbero essere a disposizione dei comuni mediante il sistema di interscambio dei dati catastali)*
- Aree edificabili possedute e coltivate da un imprenditore agricolo a titolo principale. *In tale eventualità, l'imponibile è quello del terreno agricolo e non dell'area edificabile;*
- Acquisto di un **immobile d'interesse storico - artistico**. La base imponibile è determinata sulla base delle minori delle tariffe d'estimo vigenti nella zona di ubicazione dell'immobile.

**Terreno agricolo diventato area edificabile**

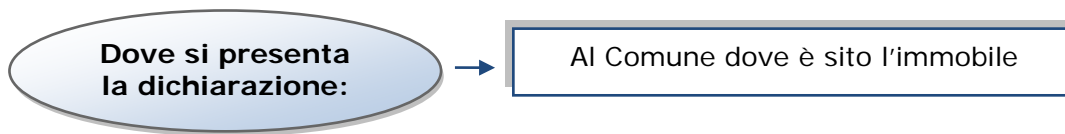
*Nel caso di un Terreno agricolo che è diventato area edificabile, si ricorda che il **comune ha l'obbligo di spedire una comunicazione informativa della attribuzione della qualifica di edificabilità al bene**. Si ricorda che il contribuente ha in ogni caso diritto di presentare un'istanza al comune per **accertarsi dell'eventuale condizione di edificabilità**.*

### Immobili inagibili o inabitabili

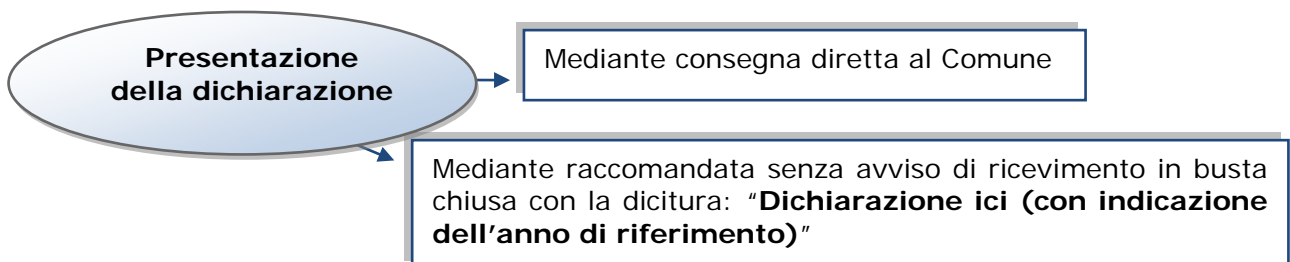
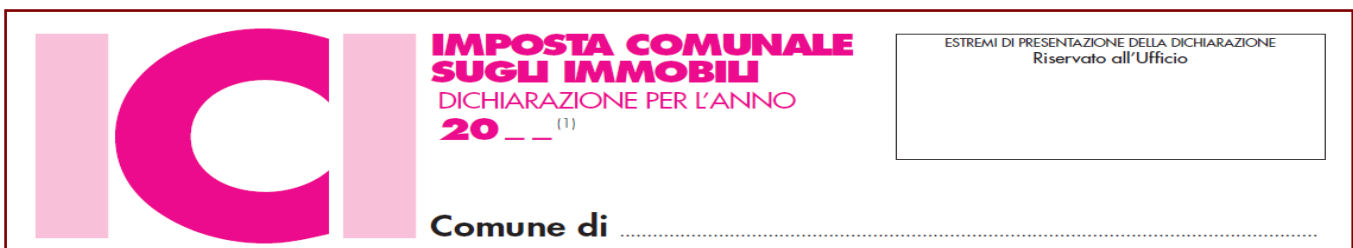
Si ricorda che in caso di immobili inabitabili o inagibili oltre alla dichiarazione ICI occorre presentare una **apposita dichiarazione sostitutiva di notorietà**, che attesti le condizioni di inagibilità o inabitabilità

### *Dove va presentata*

La dichiarazione ICI **deve essere presentata** al Comune dove è sito l'immobile, oppure può essere spedita tramite raccomandata all'ufficio tributi del Comune stesso.

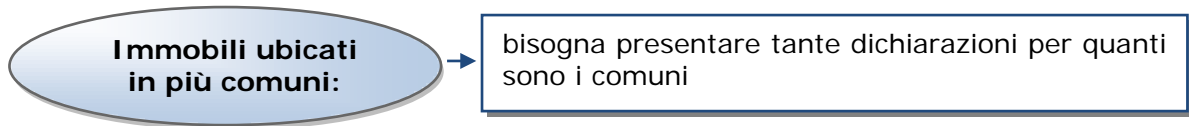


Per la presentazione deve essere utilizzato il **modello ministeriale** approvato dal **Decreto ministeriale del 12 maggio 2009**.



### Ubicazione dell'immobile in più comuni

Se gli immobili sono ubicati in più comuni, **devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i comuni**. Se invece un immobile è ubicato nel territorio di più comuni, **e ha un'unica rendita catastale**, la dichiarazione verrà presentata **al comune nel quale si trova la maggior parte della superficie**.



### Quando la dichiarazione è necessaria

La presentazione della dichiarazione ICI da parte del contribuente è richiesta quindi quando vi sono **modifiche** negli **importi del tributo** a seguito di atti per i quali non risultano applicabili, come già sopra precisato, le procedure telematiche (**o non può essere presentato il MUI**). *Il modello di dichiarazione ICI va inoltre utilizzato anche in tutti i casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta non siano acquisibili dai comuni tramite la consultazione delle banche dati catastali.*



***Il MUI (Modello Unico Informatico)** è utilizzato dai notai 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.*

Immobili che godono della riduzione dell'imposta

- fabbricati dichiarati **inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati**;
- terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale. Rientrano in tale tipologia le aree fabbricabili possedute e condotte dai predetti soggetti.

*Le riduzioni vanno dichiarate sia per l'acquisto che per la perdita del relativo diritto.*

### Importante!!

*Il comune, nell'esercizio della propria potestà regolamentare, **può stabilire altre modalità di trasmissione della dichiarazione, come anche fissare un diverso termine di presentazione della dichiarazione**, più adeguato alle proprie esigenze organizzative, del quale deve dare capillare informazione ai contribuenti al fine di consentire il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.*

**Casi in cui il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria**

→ Immobili oggetto di locazione finanziaria
→ Immobile oggetto di concessione amministrativa su aree demaniali.
→ L'Atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto su un'area fabbricabile.
→ Terreno agricolo divenuto area fabbricabile o viceversa.
→ Area divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato.
→ Immobile assegnato al socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa), in via provvisoria.
→ Immobile assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa, oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio.
→ Immobile concesso in locazione dagli Istituti autonomi per le case popolari (gli Iacp) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica.
→ Immobile che ha perso o ha acquistato il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'Ici.
→ Immobile che ha perso o ha acquistato la caratteristica della ruralità.
→ Fabbricato del gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato.
→ Immobile censito in catasto in una categoria del gruppo D, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, oggetto di attribuzione di rendita d'ufficio.
→ Immobile oggetto in catasto di dichiarazione di nuova costruzione, ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (docfa).
→ Immobile oggetto di riunione di usufrutto.
→ Immobile oggetto di un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, a meno che per tale estinzione non siano state applicate le procedure telematiche del MUI.
→ Immobile di interesse storico o artistico.
→ Parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2, del Codice civile, accatastate in via autonoma. <i>Nel caso di costituzione di condominio, la dichiarazione va presentata dall'amministratore per conto di tutti i condomini.</i>
→ Immobile oggetto di diritti di godimento a tempo parziale (multiproprietà).
→ Immobile posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o da scissione.
→ Acquisto o cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (esempio, usufrutto legale dei genitori).
→ Immobile oggetto di vendita all'asta giudiziaria.
→ Immobile oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.

**Le sanzioni amministrative**

I casi in cui sono previste le sanzioni sono:

- **omessa presentazione della dichiarazione;**
- **dichiarazione infedele.**

**Sanzioni amministrative:**

- dal **100% al 200%** del tributo dovuto, con un minimo di euro 51, in caso di mancata presentazione della dichiarazione. La sanzione è ridotta ad un quarto se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, il contribuente paga, se dovuto, il tributo e la sanzione;
- dal **50% al 100%** della maggiore imposta dovuta, se la dichiarazione è infedele. La sanzione è ridotta ad un quarto se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, il contribuente paga, se dovuto, il tributo e la sanzione;
- da **euro 51 a euro 258** se l'omissione o l'errore attengono ad elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta;
- da **euro 51 a euro 258** per le violazioni concernenti la mancata esibizione o trasmissione di atti e documenti, ovvero per la mancata restituzione di questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o per la loro mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele.

***Distinti saluti***

*Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍*