

## COMUNICAZIONE PER L'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

### I – ISTRUZIONI GENERALI

#### **In quali casi occorre presentare la comunicazione**

Vi é l'obbligo di presentare la comunicazione se si verifica una delle seguenti circostanze:

Quando si verifica una variazione nella proprietà dell'immobile per esempio a seguito di un contratto di acquisto o vendita, donazione, eredità, permuta o divisione.

Quando sull'immobile viene costituito o estinto uno dei seguenti diritti reali:

- usufrutto: p.es. costituzione, rinuncia, donazione o estinzione per caso di morte;
- diritto d'abitazione o d'uso: p.es. separazione o divorzio dei coniugi, decesso del coniuge, eredità;

- enfiteusi;

- diritto di superficie.

Contratti di leasing

Quando gli immobili hanno modificato le proprie caratteristiche:

- il terreno agricolo diviene area fabbricabile o viceversa;

- il fabbricato non soddisfa più i requisiti per il riconoscimento della ruralità;

- sull'area fabbricabile viene ultimata la costruzione di un edificio (o viceversa il fabbricato diviene area fabbricabile);

- accatastamento di immobili appartenenti al gruppo D;

- immobili, privi di valori catastali ma classificabili nel gruppo D, quando vengono contabilizzati costi incrementativi;

- variazione della rendita catastale del fabbricato a seguito di variazioni strutturali;

- abitazioni non più destinate ad essere abitazione principale, o viceversa che vengono destinate come abitazioni principali;

- variazioni nel valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili;

- gli immobili hanno acquisito o perso il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'ICI.

#### **Quando deve essere presentata la comunicazione**

La comunicazione relativa alle elencate modificazioni soggettive e strutturali deve essere presentata entro il termine deliberato da ciascun Comune con il proprio regolamento.

#### **In quali casi non occorre presentare una dichiarazione**

Quando gli immobili, anche nel caso in cui vengano costituiti diritti reali o vengano ceduti, conservino comunque l'esenzione dall'ICI.

Quando l'unica variazione é data dalla attribuzione o dal cambiamento della rendita catastale.

Inoltre non costituiscono causa di variazione e quindi non determinano l'obbligo della comunicazione:

- la variazione dell'aliquota da parte del comune;

- la variazione della detrazione per l'abitazione principale, a seguito dell'apposita deliberazione adottata dal comune;

- l'applicazione della detrazione o riduzione di imposta per gli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP in locazione semplice;
- l'aumento del valore contabile, per effetto dell'aggiornamento dei coefficienti di attualizzazione dei predetti fabbricati interamente posseduti da imprese.

### Chi deve presentare la comunicazione

Se l'obbligo della comunicazione è dato da un negozio giuridico (ad esempio, a seguito di compra vendita, donazione, successione ereditaria, costituzione od estinzione dei cennati diritti reali di godimento, locazione finanziaria) lo stesso deve essere comunicato distintamente da tutte le parti coinvolte, indicando le relative variazioni.

Le modificazioni strutturali o di destinazione dell'immobile, determinanti un diverso debito di imposta, devono essere dichiarate dal soggetto passivo, ovverosia dal titolare del diritto di proprietà piena oppure, qualora l'immobile sia gravato da diritto reale di godimento o sia oggetto di locazione finanziaria, dall'usufruttuario, enfiteuta, superficiario, locatario finanziario.

#### *Nota:*

- Il diritto di abitazione che fa scattare l'obbligo alla comunicazione ICI è un diritto reale di godimento che non va confuso col diritto di servirsi dell'immobile per effetto di un contratto di locazione, affitto o comodato. Il locatario, l'affittuario o il comodatario non hanno alcun obbligo per quanto riguarda l'Ici.
- La comunicazione deve essere presentata anche dai residenti all'estero, se questi posseggono immobili in Italia.
- **Nel caso in cui più persone siano titolari di diritti reali sull'immobile (es.: più proprietari; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare è tenuto a comunicare la quota ad esso spettante.**

#### **Novità**

A decorrere dal 1 gennaio 2001:

Nel caso di concessione su aree demaniali il soggetto tenuto a presentare la comunicazione ed a versare l'ICI è il **cessionario**.

Per gli immobili con diritti di godimento a tempo parziale (c.d. **multiproprietà** ex DLgs 427/1998) la comunicazione ed il versamento dell'ICI è effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione.

### Dove va presentata la comunicazione

La comunicazione deve essere presentata al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili. Se l'immobile è situato nel territorio di più Comuni, la comunicazione va presentata al Comune nel quale si trova la maggior parte della superficie.

## II. MODALITÀ DI COMPILAZIONE

### 1) Quadro „contribuente“

Nel quadro dedicato al "contribuente" (da compilare sempre) vanno riportati i dati identificativi di chi comunica una variazione, oppure comunica un'acquisizione o cessione di possesso (a titolo di proprietà piena oppure, qualora l'immobile sia gravato da diritto reale di godimento o sia oggetto di locazione finanziaria, o titolo di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, leasing).

Il quadro serve sia per le persone fisiche che per le società, gli enti pubblici o privati, le associazioni e fondazioni, i condomini, ecc.

Le persone non residenti in Italia, devono indicare, nello spazio riservato al domicilio fiscale, lo Stato estero di residenza con la specificazione della relativa località ed indirizzo.

In caso di presentazione della comunicazione da parte dell'amministratore del condominio per le parti comuni dell'edificio va indicato il codice fiscale del condominio e la sua denominazione nonché, in luogo del domicilio fiscale, l'indirizzo del condominio stesso.

## 2) Quadro „denunciante“

Questo quadro va compilato quando il „denunciante“ é diverso dal contribuente.

Tale fatto può verificarsi qualora:

- il contribuente sia rappresentato o in forza della legge o a seguito di titolo negoziale;
- la comunicazione vada compilata dal rappresentante legale o negoziale, dal socio amministratore, dal commissario giudiziale dal liquidatore in caso di liquidazione volontaria, dall'amministratore del condominio, ecc.;
- il contribuente sia deceduto ovvero sia stato privato della disponibilità dei suoi beni. In tal caso, questo quadro va compilato dal successore (in caso di più successori, saranno indicati i dati di uno di essi).

La natura della carica deve essere indicata nell'apposito rigo.

Anche nell'ipotesi di compilazione di questo secondo quadro, il quadro intestato al contribuente andrà comunque compilato

Si ricorda nuovamente che ogni comproprietario deve compilare una propria comunicazione.

## 3) Quadro „tipo comunicazione“

Si avverte, che in questo quadro potrà essere barrata solamente una delle tre caselle disponibili.

**Acquisizione:** questa casella deve essere barrata quando si tratta di prima comunicazione. p.e.: acquisto, accettazione di donazione o eredità, usufrutto, ecc.

**Cessione:** questa casella deve essere barrata quando si tratta di vendita o cessazione della intera quota di possesso dell'immobile.

**Modifica:** questa casella sarà barrata in tutti gli altri casi, p.e.:

- Acquisizione o cessazione di una parte dell'immobile
- Variazione del valore contabile per fabbricati senza rendita classificabili nel gruppo catastale D e interamente posseduti da imprese
- Accorpamento o separazione di più unità immobiliari
- Destinazione o cessazione dell'immobile come abitazione principale
- Altre variazioni per le quali é prevista la comunicazione.

**Se è stata barrata la casella „modifica“, nelle annotazioni deve in ogni caso essere indicata brevemente anche la causale della modifica**

**Data:** la data da indicare si riferisce al giorno, a partire dal quale ha effetto la variazione segnalata

*Nota:*

Se é stata ultimata la costruzione di un'unitá abitativa, per la relativa area fabbricabile deve essere comunicata la cessazione (casella cessione) e per l'abitazione l'acquisizione (casella acquisizione). In caso di accorpamento di due o piú unitá abitative, per queste dovrà essere data comunicazione di cessazione (casella cessione), e per la nuova unitá dovrà essere redatta una separata comunicazione (casella di acquisizione).

#### **4) Quadro „immobile“**

**In questo quadro deve essere indicata l'attuale situazione dell'immobile, al momento della data sopra esposta.**

#### **Come compilare i singoli campi**

**Nel campo 1** (caratteristiche)

Indicare 1, se si tratta di terreno agricolo,

indicare 2, se si tratta di area fabbricabile;

Indicare 3, qualora si tratti di un fabbricato il cui valore è determinato, moltiplicando la rendita catastale per 100, oppure per 50, oppure per 34, a seconda della categoria catastale di appartenenza del fabbricato;

Indicare 4, qualora si tratti di un fabbricato, interamente appartenente ad impresa e distintamente contabilizzato, classificabile nel gruppo catastale D e sfornito di rendita catastale oppure al quale sia stata attribuita la rendita, effettiva o „proposta“.

**Nel campo 2** (indirizzo) va indicata l'esatta ubicazione dell'immobile descritto (località, via o piazza, numero civico, ecc.). Oltre al numero civico, deve essere indicato, se presente, l'entrata (barra), la scala, il piano e l'interno.

**Nel campo 3** deve essere barrata la relativa casella per particella edificabile (P.ed.) o particella fondiaria (P.f).

**Nei campi da 4 a 12** vanno indicati gli estremi catastali dei fabbricati, ossia delle aree edificabili (risultanti dall'estratto catastale) e rispettivamente Comune catastale, numero e denominatore, subalterno, foglio, zona censuaria, categoria, classe e consistenza. I campi da 4 a 12 non vanno compilati se si tratta di fabbricato senza rendita catastale interamente posseduto da impresa e distintamente contabilizzato, classificabile nel gruppo catastale D.

**Nel campo 8** va barrata la casella S/J se trattandosi di fabbricato sfornito di rendita catastale o con rendita non piú adeguata, il valore é stato determinato sulla base della rendita attribuita a fabbricati simili giá iscritti in catasto. Negli altri casi barrare la casella N/N.

**Nel campo 14** deve essere indicato il valore dell'immobile descritto. Il valore deve essere indicato per intero, indipendentemente dalla quota e dal periodo di possesso nel corso dell'anno. E' sull'intero valore, infatti, che deve essere calcolata l'imposta la quale, poi, sarà dovuta in rapporto alla quota ed ai mesi di possesso.

Si avverte che il valore deve continuare ad essere espresso in lire (e non può, quindi essere indicato in euro), come precisato, nella circolare ministeriale n. 291/E del 23.12.1998 (su supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 4 del 7.1.1999).

Il valore degli immobili viene determinato come segue

Fabbricati: Per i fabbricati (intendendosi per tali le singole unità immobiliari iscritte o che devono essere iscritte nel catasto edilizio urbano e quindi anche, distintamente, l'abitazione, la cantina, il garage, cui sia stata attribuita o, in caso di non ancora avvenuta iscrizione in catasto, sia attribuibile un'autonoma rendita catastale) il valore è costituito dall'intera rendita catastale moltiplicata:

- per 100, se trattasi di fabbricati classificati nei gruppi catastali A (abitazione) B (collegi, convitti, ecc) e C (magazzini, depositi, laboratori, stabilimenti balneari, ecc.), con esclusione delle categorie A/10 e C/1;
- per 50, se trattasi di fabbricati classificati nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, banche, ecc.) e nella categoria A/10 (uffici e studi privati);
- per 34, se trattasi di fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi e botteghe).

Se il fabbricato è sfornito di rendita oppure se la rendita a suo tempo attribuita non è più adeguata in quanto sono intervenute variazioni strutturali o di destinazione permanenti, anche se dovute ad accorpamenti di più unità immobiliari, il contribuente dovrà far riferimento alla categoria ed alla rendita attribuite a fabbricati similari.

**Le rendite da assumere sono quelle risultanti in catasto, aumentate del 5 per cento. Si tenga presente che la rendita annotata negli atti catastali, anche se di recente attribuzione, non comprende il predetto aumento del 5 per cento.**

Fabbricati di interesse storico o artistico: Se si tratta di immobile di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1° giugno 1939, n. 1089 e successive modificazioni deve essere barrata la casella S/J del **campo 13**. Per tali fabbricati si assume la rendita (ovviamente, aumentata del 5 per cento), determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato.

Tale rendita, per poter quantificare il valore, va moltiplicata per 100, anche se il fabbricato catastalmente è classificato nella categoria A/10 o C/1 oppure nel gruppo D. Ciò, in quanto, con il sistema suddetto di determinazione della rendita, il fabbricato è stato assimilato ad una abitazione.

La riclassificazione da metri quadri in locali va eseguita dividendo i metri quadri per 18 (valore medio per metro quadro di un locale catastale).

Fabbricati delle imprese: Fanno eccezione agli illustrati criteri di determinazione del valore sulla base della rendita catastale, sia essa effettiva che presunta, i fabbricati interamente posseduti da impresa e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale oppure ai quali sia stata attribuita la rendita, effettiva o „proposta“. Il valore catastale ha efficacia a partire dall'anno successivo a quello di attribuzione.

Per tali fabbricati il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di determinati coefficienti. Si ricorda che il criterio di determinazione del valore sulla base dei costi contabilizzati si applica anche nel caso in cui i predetti fabbricati siano di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e succ. Modificazioni.

Aree fabbricabili. Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Si ricorda che il comune non fa luogo ad accertamenti, se il valore indicato (con tempestivo versamento della relativa imposta) non risulti inferiore a quello deliberato dal comune.

**Nel campo 15** va indicata la quota di possesso esprimendola in percentuale.

Si vuole ricordare, che ogni contitolare deve presentare una propria comunicazione riguardante la sua quota.

Per le parti comuni dell'edificio, che deve dichiarare l'amministratore del condominio, va indicata come quota di possesso 100.

**Nel campo 16**, va indicato S/J o N/N, a seconda che l'immobile sia escluso o esente dall'imposta oppure no.

**Nel campo 17**, va indicato S/J o N/N, a seconda che competa o meno la riduzione prevista per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili.

**Nel campo 18** va indicata la detrazione spettante per l'abitazione principale, espressa in percentuale.

Il campo va utilizzato anche dalla cooperativa edilizia a proprietà indivisa per gli alloggi adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché dagli IACP per gli alloggi regolarmente assegnati in locazione semplice.

Si ricorda che la detrazione non dipende dalla quota di possesso, ma dall'effettivo utilizzo dell'immobile come abitazione principale.

Esempio:

Un'abitazione di proprietà di due persone A e B, dei quali A è proprietario per il 30% e B per il 70%.

Caso 1: se l'abitazione viene utilizzata solamente da A come abitazione principale per tutto l'anno, gli spetta la detrazione intera e nel campo 18 va indicato il cento per cento.

Caso 2: se l'abitazione viene utilizzata da A solamente per 6 mesi come abitazione principale, allora gli compete la metà della detrazione e nel campo 18 va indicato il 50 per cento.

Caso 3: l'abitazione viene utilizzata come abitazione principale per 6 mesi da A e per 12 mesi da B. Pertanto A ha diritto al 25% (la metà di 50%) e deve indicarlo nella sua comunicazione, mentre B ha diritto a 75% (25% per il primo semestre e 50% per il secondo semestre) e lo indicherà nella sua comunicazione.

Se i quadri descrittivi degli immobili non sono sufficienti per cui devono essere utilizzati più modelli, essi vanno numerati progressivamente. Negli appositi spazi posti in calce a ciascun modello va indicato il numero attribuito al singolo modello ed il numero totale dei modelli utilizzati.

**I campi 18 – 21** sono da barrare sempre.

**Nel campo 19** va indicato S/J o N/N a seconda che si tratti o non di abitazione principale.

**Nel campo 20** va indicato S/J o N/N a seconda che il fabbricato dichiarato costituisca o meno pertinenza dell'abitazione principale.

Se i quadri descrittivi degli immobili non sono sufficienti, per cui devono essere utilizzati più modelli essi vanno numerati progressivamente. Negli appositi spazi posti in calce alla seconda facciata di ciascun modello va indicato il numero attribuito al singolo modello e il numero totale dei modelli utilizzati.

Südtiroler  
Gemeindenverband  
Gen.m.b.H.

Consorzio dei Comuni  
della Provincia di Bolzano  
Coop. a r.l.