## Imposta sugli immobili
IL SALDO 2008

**La scadenza.** Entro il 16 dicembre il versamento della seconda rata

**Sul territorio.** Milano e Ravenna agevolano chi ha subìto il blocco degli sfratti

# Sull'esenzione Ici gli alloggi assimilati dividono i Comuni

## Per le case in comodato, ad esempio, ordine sparso sulle parentele ammesse

**Silvio Rezzonico**
**Giovanni Tucci**

Amministrazioni comunali in ordine sparso sugli alloggi assimilati all'abitazione principale ai fini del pagamento, o dell'esenzione, dell'Ici. Non solo. Una sostanziale difformità nei metodi di applicazione si registra anche sulle regole da seguire per le pertinenze, in particolare per quanto riguarda le limitazioni che i Comuni hanno posto all'estensione dell'esenzione totale spettante per l'abitazione principale. E intanto incombe la scadenza del 16 dicembre, termine ultimo per versare la seconda rata dell'imposta comunale sugli immobili. Questo, almeno, per chi non ha saldato l'importo annuale entro il 16 giugno scorso. È una buona occasione per approfondire la grande novità del 2008, l'esenzione totale dell'Ici per l'abitazione principale.

Chi ne ha diritto? La risposta, in teoria, non è difficile, se si analizzano con attenzione i chiarimenti forniti dalla risoluzione 5 giugno 2008 n. 12 adottata dalla Direzione Federalismo fiscale del ministero dell'Economia e delle finanze. In pratica non è affatto così, perché sull'Ici i Comuni hanno larghissima autonomia impositiva. Nell'occhio del ciclone non sono tanto gli alloggi adibiti a dimora principale del contribuente e dei suoi familiari (che sono, tutto sommato, abbastanza facili da identificare), quanto quelli che tali non sono, ma sono «assimilati», e quindi esenti anch'essi dall'imposta.

Le regole fissate dalla circolare n. 12/2008 affermano che sono, appunto, «assimilati» gli alloggi dichiarati come tali nei regolamenti comunali Ici vigenti al 29 maggio 2008, mentre per quelli in vigore dal giorno dopo in poi un'eventuale assimilazione non porta all'esenzione, tuttalpiù all'aliquota agevolata e alle detrazioni previste, come accade per le abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Il Comune, oltre a non poter cambiare le regole per il futuro, non può farlo neppure per il passato: piaccia o non piaccia all'amministrazione locale, gli alloggi che erano assimilati restano esenti dall'Ici. Peccato però che non sempre i regolamenti Ici varati siano chiari a proposito.

A questo proposito è utile dare uno sguardo alla fotografia scattata dal Sole 24 Ore alla situazione vigente nelle 30 città italiane più popolose e che offre il quadro delle interpretazioni fornite da ciascuna amministrazione municipale sulle proprie stesse regole tributarie (la cui sintesi è riportata nella cartina a lato). Un censimento sul territorio dal quale sono risultati ben quindici differenti criteri di "assimilazione", applicati in maniera assolutamente disparata a seconda della località.

Le tipologie più ricorrenti sono le abitazioni date in comodato a parenti stretti e da loro abitate stabilmente. Ma anche in questo caso il grado di parentela varia dal primo in linea retta (ammessi solo figli e genitori) fino a parenti e affini molto lontani. Frequente anche l'esenzione per anziani e disabili in ricovero permanente, che non abbiano locato la casa.

A Milano e Ravenna sono agevolati anche i proprietari di casa che subiscono il blocco degli sfratti previsti per inquilini con handicap, o anziani in condizioni disagiate (legge 9/2007). A Cagliari e a Reggio Calabria i «soggetti che la legge obbliga a risiedere in altro comune per ragioni di servizio», come per esempio i poliziotti o il personale della Difesa.

Nella tabella a fianco sono segnalati anche i proprietari che locano a canone agevolato, quando esenti da Ici (a Bologna, Parma, Firenze e Foggia), anche se non sempre si tratta di un'assimilazione formale. Per il resto, alcuni Comuni recitano a soggetto, prevedendo ulteriori assimilazioni. Solo Catania è avara di esenzioni: nessuna previsione è ammessa oltre quella indicata dalla legge nazionale.

Sotto la lente di ingrandimento sono finite anche le pertinenze dell'abitazione principale: ma anche qui, come si nota dalla cartina a lato, si recita a soggetto. Diciassette Comuni su trenta non creano limitazioni né al numero né al tipo di pertinenze possibili per ciascuna abitazione. Si tratterà comunque sempre di magazzini o cantine (categoria catastale C/2), box, garage o stalle (categoria catastale C/6) oppure tettoie (categoria catastale C/7). Gli altri 13, invece, limitano o il numero di pertinenze, o il tipo di categoria (esclusione dei C/7), o la dislocazione (per esempio, nello stesso edificio o vicino) o, infine, nel caso di Milano, anche la superficie.

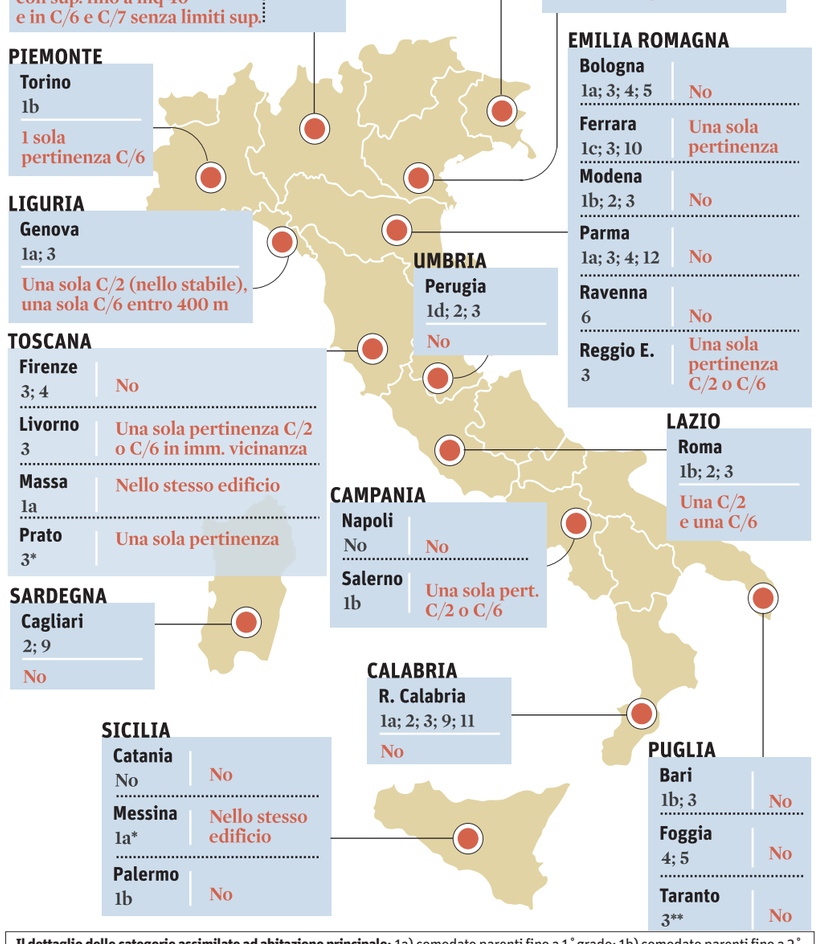
### VERIFICA CONTINUA
## E 3.600 sindaci hanno ritoccato cifre e requisiti

Sono 3.630 i Comuni che nel 2008 sono intervenuti sulle aliquote dell'imposta comunale sugli immobili. Li ha raccolti la «Gazzetta ufficiale» nel supplemento ordinario alla serie generale n.279, pubblicato il 28 novembre scorso. In quasi un Comune su due, insomma, il prelievo è cambiato (prima dell'abolizione dell'imposta sulla prima casa, naturalmente), ma il grande cantiere dell'Ici non si è limitato a questo. Basta sfogliare, ancora una volta, la «Gazzetta Ufficiale», che periodicamente offre un elenco delle modifiche intervenute ai regolamenti dei tributi locali. Si scopre così che nel solo 2008 i ritocchi alle detrazioni, alle regole sulle assimilazioni e su altri dettagli dell'imposta sono stati 2100, pubblicati in «Gazzetta Ufficiale» il 22 luglio (1.300) e il 28 ottobre (800) scorsi.

In aiuto dei contribuenti che, nonostante l'addio all'imposta sull'abitazione principale, devono districarsi fra questa girandola di interventi locali arriva però la telematica. Invocata dalla stessa «Gazzetta», che quando pubblica gli elenchi chiarisce che per cercare aliquote, detrazioni e regolamenti è buona norma rivolgersi al sito Internet delle Finanze (www.finanze.gov.it) o ai singoli Comuni.

### La fotografia nelle metropoli

Criteri di assimilazione ad abitazione principale (in nota il dettaglio delle categorie) e i limiti sulle pertinenze




**Il dettaglio delle categorie assimilate ad abitazione principale:** 1a) comodato parenti fino a 1° grado; 1b) comodato parenti fino a 2° grado; 1c) comodato parenti fino 3° grado e affini 2°;1d) comodato a parenti fino al 4° grado e affini fino al 3°;2) cittadini italiani residenti all'estero; 3) anziani o disabili in ricovero permanente che non abbiano locato la casa; 4) locazione a canone agevolato ad abitazione principale; 5) locazione a canone agevolato a studenti universitari; 6) chi affitta a conduttori individuati nell'art. 1, commi 1 e 3, della L. 9/07; 7) trasferito con la sua famiglia in altro comune per motivi di lavoro; 8) titolare di sfratto ottenuto per uso personale o dei parenti; 9) soggetto che la legge obbliga a risiedere in altro comune per ragioni di servizio; 10) abitazione acquistata da persona fisica, per il cui acquisto sono state concesse le agevolazioni «prima casa», qualora non venga locata; 11) Due abitazioni principali contigue in via di unificazione catastale; 12) Anziani o disabili con residenza presso parenti entro il 3° grado o affini entro il 2°;* Occorre produrre apposita istanza; ** a condizione che il nucleo familiare non possieda su tutto il territorio nazionale altri immobili e terreni agricoli e/o edificabili

Fonte: Ufficio Studi Confappi-Federamministratori

### I chiarimenti delle Finanze

**Risoluzione politiche fiscali 18 ottobre 2007, n. 4**
Non sono estensibili all'Ici le agevolazioni concesse per le compravendite prima casa e per i redditi al personale di Polizia che ha l'obbligo di residenza presso la caserma per un immobile in altro comune

**Risoluzione politiche fiscali 18 ottobre 2007, n. 5**
Il locatario con patto di futura vendita non è tenuto al pagamento dell'Ici, perché è titolare solo di un diritto personale di credito e non di un diritto reale di godimento

**Risoluzione politiche fiscali 7 maggio 2002, n. 6**
Chi dimora in un'unica unità immobiliare che è divisa catastalmente con l'attribuzione di due rendite, può considerare abitazione principale solo una delle due, fino al loro eventuale accatastamento comune

**Circolare fiscalità locale 7 marzo 2001, n. 3**
In caso di multiproprietà il pagamento dell'Ici è effettuato dall'amministratore del condominio

**Circolare Entrate 17 maggio 2000, n. 98**
Ai fini Ici per l'applicazione delle agevolazioni alle pertinenze di una abitazione principale si prescinde dalla sussistenza di un atto formale di destinazione delle pertinenze stesse

# La dimora abituale «trascina» il regime delle pertinenze

**Angelo Busani**

L'abitazione principale trascina le «pertinenze» verso l'esenzione Ici. Solaio, cantina, garage o posto auto possono godere del beneficio disposto dal decreto legge 93/2008. Attenzione, però. Si deve trattare di beni che abbiano stabilmente una funzione di servizio od ornamento dell'abitazione.

Il primo passo, tuttavia, è stabilire cosa si intende per «abitazione principale». E, per la legge 504/92 (istitutiva dell'Ici) è «principale» l'abitazione ove il soggetto passivo dell'Ici (ad esempio, proprietario o usufruttuario) e i suoi familiari dimorano abitualmente. Nel concetto di «familiari» rientrano poi il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado, e quindi figli, genitori, ascendenti fratelli e sorelle, suoceri, nuore e generi.

L'abitazione principale solitamente coincide con la residenza anagrafica. È tuttavia possibile che il contribuente abbia la residenza in un luogo diverso e in tal caso si assume l'onere di provare, rispetto a una contestazione, le ragioni per le quali il luogo di residenza non coincide con quello ove è ubicata la casa nella quale egli ha la sua dimora abituale esentata dall'Ici.

Il concetto di «abitazione principale» non coincide invece con il concetto di «prima casa», cui si fa riferimento quando si acquista un'abitazione e ci si intende avvalere dell'«agevolazione per l'acquisto della prima casa». In quest'ultimo caso i presupposti dell'agevolazione sono due: che l'acquirente non sia proprietario, nel medesimo Comune, di altro edificio a uso abitativo; e che, sull'intero territorio nazionale, non abbia la proprietà di altra abitazione acquistata con la medesima agevolazione.

Cosicché potrebbe darsi il caso del proprietario (per averli ereditati) di 10 appartamenti a Roma e di uno a Milano, il quale compri una casa a Genova, ove egli lavora, continuando a tenere la residenza (e quindi l'abitazione principale) a Milano. Per l'acquisto di Genova egli beneficia dell'agevolazione prima casa, ma, ai fini Ici, la sua abitazione principale resta quella di Milano (cosicché per l'abitazione di Genova non si avvale dell'esenzione Ici). Inoltre, non incide sull'agevolazione prima casa la circostanza che l'acquirente stabilisca la propria residenza nella casa acquistata con l'agevolazione o che vada ad abitarci: potrebbe tenerla sfitta o darla in locazione ad altri.

L'«abitazione principale» torna invece in campo quando si entra nella materia della detraibilità degli interessi passivi del «mutuo prima casa». Infatti, la detrazione dall'Irpef può essere operata se si tratta di un mutuo finalizzato all'acquisto dell'abitazione principale (in cui il contribuente stabilisce la dimora abituale), ma con il limite che questa destinazione deve avvenire entro un anno dall'acquisto; a sua volta, l'acquisto deve essere stipulato nei 12 mesi successivi o antecedenti alla data di stipula del mutuo.

Va poi considerato che, quando si stipula un mutuo, occorre versare al Fisco (tramite la banca) l'«imposta sostitutiva». Ebbene, se il mutuo è finalizzato a comprare una casa diversa dalla «prima casa», l'aliquota è del 2% sul capitale erogato; se invece oggetto di acquisto è la «prima casa», l'aliquota scende allo 0,25 per cento. A questo riguardo, il concetto di «prima casa» è quello che

**IL LIMITE**
È tuttavia necessario che le proprietà accessorie siano stabilmente asservite a quella principale

si usa per beneficiare dello sconto fiscale in sede di rogito.

Tornando all'Ici, occorre precisare infine che l'esenzione per l'abitazione principale non si applica alle unità censite in Catasto nelle categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli); si estende alle unità «assimilate» alla abitazione principale dai regolamenti comunali.

Su quest'ultimo aspetto, va sottolineato che il Comune ha il potere di assimilare all'abitazione principale l'alloggio concesso dal proprietario in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale e l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata.

Esente è pure l'abitazione di proprietà di un soggetto separato o divorziato che sia stata assegnata in abitazione all'altro coniuge. L'esenzione invece non spetta ai cittadini italiani residenti all'estero che possiedono in Italia un'abitazione «a disposizione» (si veda l'articolo nella pagina precedente).

**L'identikit.** I soggetti passivi

# L'usufruttuario paga al posto del proprietario

**Luigi Lovecchio**

L'imposta comunale sugli immobili è dovuta dai soggetti che vantano la proprietà o altro diritto reale su beni immobili. In caso di usufrutto o diritto di abitazione, il soggetto passivo è l'usufruttuario o chi vanta il diritto di abitazione, mentre nulla è dovuto dal proprietario del bene. Sono inoltre soggetti passivi del tributo l'utilizzatore dell'immobile sulla base di un contratto di leasing e i concessionari di beni demaniali.

Il tributo colpisce i fabbricati, le aree fabbricabili e i terreni agricoli. La base imponibile dei fabbricati è costituita dalla rendita risultante in catasto al 1° gennaio di ciascun anno, rivalutata del 5% e moltiplicata per coefficienti variabili in funzione della categoria catastale del bene (per le abitazioni, tale coefficiente è pari a 100). Le aree fabbricabili sono così qualificate se rientrano nel piano regolatore generale adottato dal Comune. L'imposizione avviene sulla base del valore di mercato delle stesse, determinato sempre alla data del 1° gennaio di ciascun anno. In alcuni Comuni, i valori di riferimento sono indicati in una apposita delibera. I terreni agricoli, infine, sono quantificati assumendo il reddito dominicale moltiplicato per 75.

Per calcolare l'imposta si prende innanzitutto il valore imponibile del bene e lo si commisura alla quota e ai mesi di possesso nell'anno (un possesso pari a quindici giorni viene equiparato a un mese). Sull'importo così ottenuto si applicano le aliquote deliberate dal Comune. Le aliquote possono variare da un minimo del 4 per mille sino a un massimo del 7 per mille, con possibilità di arrivare al 9 per mille, ma solo per i fabbricati sfitti.

Le misure dell'imposta possono cambiare di anno in anno. Se il Comune non delibera nulla per l'anno di riferimento, si applicano automaticamente le aliquote adottate nell'anno precedente.

Il pagamento deve avvenire entro il 16 giugno (prima rata) e il 16 dicembre (saldo) di ciascun anno. Il versamento può essere effettuato su modello F24, eventualmente compensando il tributo comunale con crediti vantati sui tributi erariali, oppure su bollettino di conto corrente postale o ancora con le altre modalità previste dal Comune.

L'importo minimo da versare è pari a 12 euro, a meno che il Comune, con proprio regolamento, non abbia previsto diversamente.

I controlli dei Comuni devono avvenire entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata commessa la violazione. I rimborsi, infine, devono essere richiesti entro cinque anni dal pagamento.

### Chi è dispensato

**Le regole base**
Sono esenti:
1) gli alloggi adibiti ad abitazione principale di chi li possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale e dei suoi familiari;
2) le loro pertinenze distintamente accatastale (ma sono possibili esclusioni o limitazioni con regolamento comunale);
3) le abitazioni assegnate dal giudice al coniuge separato o all'ex coniuge divorziato o con matrimonio annullato, purché il proprietario non abbia altra proprietà o diritto reale su altra abitazione principale nel Comune;
4) gli immobili adibiti ad abitazione principale assegnati da cooperative edilizie in proprietà indivisa;
5) gli immobili assegnati dagli ex Iacp.

**L'eccezione**
Dai cinque casi sopra elencati sono escluse le abitazioni classificate in Catasto nelle categorie A/1 (lusso), A/8 (ville) e A/9 (immobili di valenza storico-architettonica).

**Non solo abitazioni.** Quando la leva fiscale è usata come un'agevolazione

# Per le attività commerciali sconti sull'aliquota ordinaria

Gli immobili non abitativi assicuravano già l'anno scorso più del 70% del gettito Ici: ora, con l'esenzione della dimora abituale, questa percentuale è destinata a crescere. Di norma, a essi si applica l'aliquota ordinaria che oscilla dal 6 al 7 per mille. Alcuni Comuni utilizzano la leva fiscale per agevolare alcune attività commerciali.

**SUL VALORE DI MERCATO**
Uno dei motivi più frequenti di scontro municipi-contribuenti è sul calcolo dell'imponibile dei terreni edificabili

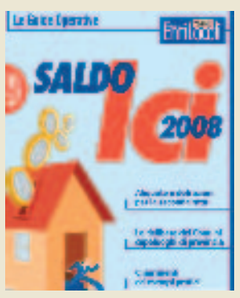
C'è chi, come Pavia, introduce un'aliquota lievemente inferiore a quella normale (6,75 anziché 7 per mille) per tutte le unità classificate nelle categorie catastali A/10; gruppo B; gruppo C (esclusa la C/6) e gruppo D.

A Roma, invece, si scende dal 7 al 4,6 per mille per negozi, laboratori artigianali e autorimesse gestite dal proprietario o dai suoi familiari. Genova premia con una riduzione più consistente (al 2 per mille) i negozi e i laboratori nel centro storico, per attività iniziate nel 2008 e per un periodo di tre anni dall'iscrizione della nuova attività alla Camera di commercio (ma occorre un'apposita istanza). A La Spezia si passa sempre al 4 per mille di aliquota per le nuove costruzioni per le quali sia stata rilasciata concessione edilizia per la costruzione di unità immobiliari destinate a insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali, strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere o ampliamento di attività esistenti, nonché per le aree edificabili che li ospiteranno. Stesso discorso per le costruzioni esistenti in cui sia aperta una nuova attività, con agevolazione triennale, che passa a sei anni se si assume a tempo indeterminato almeno un dipendente. A Rimini l'aliquota si abbassa di un punto (al 6 per mille) per gli alberghi ove vengono effettuati interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. A Bardonecchia (in provincia di Torino) "sconto" dal 6 al 4 per mille per alberghi e pensioni e dal 6 al 5 per le strutture ricettive extralberghiere (affittacamere, agriturismo, bed & breakfast eccetera). Alcuni Comuni (Verona, Roma e Cremona) agevolano le botteghe "storiche".

Uno dei motivi di scontro più frequenti tra municipi e contribuenti resta l'imposizione dei terreni edificabili e riguarda l'identificazione del loro imponibile pari ai valori di mercato. Essi vengono spesso identificati dal Comune da tabelle per zone omogenee che non sempre corrispondono alla realtà, anche perché non tengono conto di costi aggiuntivi (come quelli necessari per scarichi fognari in zone con vincoli) o di limiti all'edificabilità derivanti da distanze legali dalle costruzioni, dalle strade o da zone di rispetto paesaggistico-architettoniche. Inoltre, costa in genere molto di più, in termini Ici, un'area edificabile anziché lo stesso terreno una volta costruito: un paradosso difficile da ingoiare per il contribuente. A Roma si aggiungono aliquote particolarmente onerose (si passa dal 7 al 9 per mille).

**S. Re.**
**G. T.**


### IN EDICOLA




GUIDA OPERATIVA CON LE RISPOSTE AI QUESITI

Instant book del Sole 24 Ore per il saldo Ici 2008 con le risposte degli esperti e le aliquote in corso. A 6 euro oltre il prezzo del quotidiano