

# MODELLO ICI : ISTRUZIONI

## 1. Premessa (le novità sui soggetti passivi)

A decorrere dal primo gennaio 1998, in forza dell'articolo 58 del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997, la soggettività passiva ICI è stata estesa al superficiario ed enfiteuta, nonché al locatario finanziario (si avverte che il contratto di locazione finanziaria - cd. leasing - ha una connotazione giuridica caratteristica e ben diversa dal contratto di locazione semplice; il locatario semplice rimane completamente estraneo al rapporto di imposta ICI).

L'assunzione della soggettività passiva ICI in commento avviene a decorrere dalla data della concessione del diritto reale di superficie sull'area, ovvero della concessione del diritto reale di enfiteusi sul suolo, ovvero della stipula del contratto di locazione finanziaria, laddove siffatti diritti siano acquisiti successivamente al 31 dicembre 1997; avviene, invece, a decorrere dal primo gennaio 1998, qualora i diritti medesimi siano stati acquisiti anteriormente a quest'ultima data.

Una eccezione è prevista per l'ipotesi in cui il contratto di locazione finanziaria si riferisca ad un fabbricato il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi del comma 3 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992; in tal caso (ferma restando l'assunzione della soggettività passiva in capo al locatario finanziario a decorrere dal primo gennaio 1998 per i contratti, del tipo in commento, stipulati antecedentemente a tale data) qualora il contratto sia stipulato successivamente al 31 dicembre 1997, la soggettività passiva si trasferisce dal locatore al locatario finanziario a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipulato il contratto (pertanto, ai fini della presente dichiarazione, se la stipula del contratto in esame è avvenuta nel 1998, la soggettività passiva per l'anno 1998 continua a rimanere in testa al locatore finanziario; sarà soltanto a decorrere dal 1999 che il locatario finanziario subentrerà nella soggettività passiva ICI)

Per quanto concerne il diritto di superficie, si avverte che nulla è innovato, con il predetto articolo 58, per il periodo in cui deve essere assunto ad oggetto della tassazione il fabbricato. Infatti, come chiarito nella circolare riportata in Appendice sotto la voce "Superficie (diritto di ...)" il concessionario che ha realizzato la costruzione è soggetto passivo ICI relativamente alla stessa, in quanto ne è proprietario.

L'innovazione si ha, invece, per il periodo in cui deve essere assunto ad oggetto della tassazione il suolo, ovvero sia nel periodo che va dalla costituzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se precedente, fino a quella di utilizzo del fabbricato. Per gli anni di imposta antecedenti al 1998 soggetto passivo per tale suolo era il proprietario con diritto di rivalsa sul superficiario, con la conseguenza che, laddove il proprietario fosse il Comune e il suolo insistesse sul suo territorio, non essendo il comune soggetto passivo ICI di se stesso e quindi non potendo esserci rivalsa, si verificava una esclusione da imposizione del suolo. A partire dall'anno 1998, invece, soggetto passivo ICI per il suolo concesso in superficie è il superficiario e, quindi, in particolare, la cooperativa edilizia concessionaria del diritto di superficie su aree di proprietà comunale.

## 2. In quali casi occorre presentare la dichiarazione ICI

La presente dichiarazione ICI deve essere prodotta limitatamente agli immobili, siti nel territorio dello Stato, per i quali, nel corso dell'anno 1998, si sono verificate modificazioni nella soggettività passiva oppure nella struttura o destinazione determinante un diverso debito di imposta.

A titolo esemplificativo, vi è l'obbligo di presentare la dichiarazione se nel '98 si è verificata una delle seguenti circostanze:

- ?? gli immobili sono stati trasferiti o su di essi è stato costituito (o estinto) un diritto reale di usufrutto, uso abitazione, enfiteusi, superficie, ovvero un diritto di locazione finanziaria. Si ricorda che è un diritto reale di abitazione quello spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del codice civile ed al coniuge separato convenzionalmente o per sentenza sulla casa adibita a residenza familiare, nonché quello del socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa) sull'alloggio assegnatogli, ancorché in via provvisoria, e quello dell'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto (a quest'ultimo riguardo, vedasi in Appendice la voce "Assegnatari");
- ?? gli immobili hanno perso (oppure hanno acquistato) il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'Ici;
- ?? gli immobili hanno cambiato caratteristiche: es., terreno agricolo divenuto area fabbricabile o viceversa; area fabbricabile su cui è stata ultimata la costruzione del fabbricato (o, al contrario, fabbricato divenuto area edificabile); fabbricato la cui rendita catastale deve essere cambiata a seguito di modificazioni strutturali; appartamenti che hanno smesso di essere adibiti ad abitazione principale (o che, viceversa, sono stati destinati ad abitazione principale nel corso del '98); costruzione che ha perso la caratteristica della ruralità;
- ?? il valore dell'area fabbricabile è variato.

*Per quanto concerne i suoli concessi in superficie od enfiteusi e gli immobili dati in locazione finanziaria antecedentemente al primo gennaio 1998, e che si trovino ancora in tale situazione al primo gennaio 1998, poiché, come sopra detto, il 1998 è il primo anno in cui il superficiario, l'enfiteuta ed il locatario finanziario subentrano al proprietario nella soggettività passiva ICI, gli immobili in commento dovranno essere denunciati con la presente dichiarazione. Ovviamente non devono essere denunciati i suoli concessi in superficie, sui quali è stata realizzata la costruzione antecedentemente al primo gennaio 1998 in quanto, come chiarito nella menzionata circolare riportata in appendice, l'oggetto di tassazione ICI è già divenuto il solo fabbricato con assunzione della relativa soggettività passiva da parte del concessionario che ne è divenuto proprietario pieno.*

### **Attenzione**

La dichiarazione va fatta anche se le variazioni, essendo avvenute verso la fine del 1998, non si riflettono sull'ammontare dell'Ici dovuta per tale anno, ma solo su quella dovuta per il '99.

### **NOTA:**

Si precisa che non vanno dichiarati:

- ?? gli immobili comunque esenti o esclusi dall'ICI per l'intero anno 1998, anche se siano stati venduti, o se su di essi siano stati costituiti diritti reali di godimento. Si ricorda che l'ICI colpisce i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli (per la loro definizione vedasi in Appendice la voce "Area fabbricabile, fabbricato e terreno agricolo - definizione") per cui restano esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta gli immobili che non possiedono siffatte caratteristiche (per casi particolari vedasi in Appendice le voci "Terreni agricoli - casi di esenzione"; "Superficie - Trattamento fiscale"). Per informazioni sulle esenzioni vedasi le voci "Esenzioni"; "Terreni agricoli - casi di esenzione";
- ?? i fabbricati per i quali l'unica variazione è rappresentata dall'attribuzione o dal cambiamento della rendita catastale;

- ?? i terreni agricoli per i quali l'unica variazione è rappresentata dal cambiamento del reddito dominicale;
- ?? i fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale, per i quali l'unica variazione nel corso dell'anno 1998 è data dall'attribuzione della rendita, oppure dalla annotazione negli atti catastali della "rendita proposta" a seguito dell'espletamento della procedura prevista nel regolamento adottato con il decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 19 aprile 1994, oppure dalla contabilizzazione di costi aggiuntivi a quello di acquisizione, stante che tale rendita o costi incrementativi influiscono sulla determinazione del valore solo a decorrere dall'anno 1999 (ovviamente devono essere denunciati con la presente dichiarazione i fabbricati in discorso per i quali, nel corso dell'anno 1997, sia stata attribuita la rendita catastale oppure sia stata annotata negli atti catastali la predetta "rendita proposta", oppure per i quali, durante l'anno medesimo, siano stati contabilizzati costi incrementativi).

### **Attenzione**

Non costituiscono causa di variazione e quindi non determinano, di per sé, l'obbligo di presentazione della dichiarazione:

- ?? l'assoggettamento dell'immobile ad aliquota o aliquote diverse rispetto a quella applicata per il 1997;
- ?? l'applicazione, per l'abitazione principale, della detrazione nella misura annua superiore alle lire 200.000, oppure della riduzione dell'imposta fino alla metà, a seguito dell'apposita deliberazione adottata dal comune;
- ?? l'applicazione della detrazione o riduzione di imposta per gli alloggi regolarmente assegnati in locazione semplice dagli IACP;
- ?? l'aumento, rispetto al 1996, del 5 per cento del valore catastale dei fabbricati e del 25 per cento di quello dei terreni agricoli;
- ?? l'aumento del valore contabile, per effetto dell'aggiornamento dei coefficienti di attualizzazione (v. decreto Ministro finanze del 24 marzo 1998, su G.U. n. 86 del 14 aprile 1998), dei predetti fabbricati interamente posseduti da imprese.
- ?? la stipulazione di un contratto di locazione finanziaria nel corso dell'anno 1998, riguardante fabbricati il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi del comma 3 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992, atteso che in tal caso, come già evidenziato, soltanto dal 1999 si avrà la variazione della soggettività passiva.

### **3. Chi deve presentare la dichiarazione**

I mutamenti di soggettività passiva nel corso dell'anno 1998, qualunque ne sia la causa (ad esempio, a seguito di compra vendita, donazione, successione ereditaria, costituzione od estinzione dei cennati diritti reali di godimento, locazione finanziaria) devono essere dichiarati, separatamente, sia da chi ha cessato di essere soggetto passivo che da chi ha iniziato ad esserlo. Le modificazioni strutturali o di destinazione dell'immobile, determinanti un diverso debito di imposta, intervenute nel corso dell'anno 1998, devono essere dichiarate dal soggetto passivo, ovvero 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, superficario, locatario finanziario.

Per quanto concerne i suoli concessi in superficie od enfiteusi e gli immobili dati in locazione finanziaria antecedentemente al primo gennaio 1998, e che si trovino ancora in tale situazione al primo gennaio 1998, essi devono essere dichiarati, separatamente, sia dal concedente che dal

concessionario salvo restando, ovviamente, l'esonero per il comune di presentare la sua dichiarazione qualora sia diretta a sé stesso.

***Nota bene:***

- ?? Il diritto di abitazione che fa scattare l'obbligo alla dichiarazione 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;
- ?? Nel caso che 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 dichiarare la quota ad esso spettante. Tuttavia, è consentito ad uno qualsiasi dei titolari di presentare dichiarazione congiunta, purchè comprensiva di tutti i contitolari;
- ?? La dichiarazione deve essere presentata anche dai residenti all'estero, se questi posseggono immobili in Italia.

#### **4. Come si dichiarano le parti condominiali**

Per le parti comuni dell'edificio indicate nel n. 2 dell'art. 1117 del codice civile accatastate in via autonoma (o di cui è stato chiesto l'accatastamento in via autonoma) la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condòmini. Qualora l'amministrazione riguardi più condòmini, per ciascuno di essi va presentata una distinta dichiarazione, escludendo in ogni caso gli immobili appartenenti all'amministratore.

#### **5. A chi va presentata la dichiarazione**

La dichiarazione Ici deve essere presentata, con le modalità che saranno specificate più avanti, al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili denunciati. Se gli immobili sono ubicati in più Comuni, devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i Comuni (in ciascuna di esse, naturalmente, verranno indicati i soli immobili situati nel territorio del Comune al quale la dichiarazione viene inviata).

Se l'immobile è situato nel territorio di più Comuni, lo si considera interamente situato nel Comune nel quale si trova la maggior parte della superficie (per talune fattispecie, vedasi in Appendice, la voce "fabbricato su più comuni").

#### **6. Pagamento dell'ici**

A differenza dell'Irpef, l'Ici viene pagata nello stesso anno a cui si riferisce e, pertanto, nell'anno 1998 l'ICI relativa a tale anno.

### **MODALITA' DI COMPILAZIONE**

#### **7. Generalità**

La prima delle due facciate del modello Ici è dedicata all'indicazione del Comune destinatario e dei dati identificativi del contribuente (e dei contitolari, laddove venga resa dichiarazione congiunta) nonché dell'eventuale "denunciante", qualora diverso dal contribuente; la seconda è destinata alla descrizione degli immobili per i quali sussiste l'obbligo della denuncia (e cioè - si ripete - non tutti gli immobili posseduti, ma solo quelli che hanno subito variazioni nel corso del '98).

Se il modello non è sufficiente ne vanno utilizzati altri avendo cura, in questo caso, di indicare, nell'apposito spazio posto in calce alla seconda facciata di ciascun modello adoperato, il numero totale dei modelli compilati.

Il modello di dichiarazione è composto di tre esemplari, di cui uno per il Comune, un secondo necessario per l'elaborazione meccanografica (i quali vanno presentati insieme secondo le modalità indicate più avanti) e un terzo riservato al contribuente. Si consiglia di cominciare da questo a compilare la dichiarazione in modo da correggere eventuali errori prima di passare alla compilazione degli altri due esemplari.

La compilazione va effettuata con la massima chiarezza (a macchina o a mano a carattere stampatello) e ciascun esemplare deve contenere i medesimi dati; se viene utilizzata la carta carbone, deve essere assicurata la leggibilità nonché l'esatto allineamento dei dati alle singole voci.

Si consiglia, inoltre, di conservare la "copia per il contribuente", che risulterà necessaria, oltre che per motivi di documentazione personale, per la compilazione di eventuali dichiarazioni di variazione per gli anni successivi.

I modelli possono essere ritirati gratuitamente presso gli uffici comunali.

## **8. Frontespizio**

Sul frontespizio deve essere indicato il Comune destinatario della dichiarazione (e, cioè, come già detto, quello sul cui territorio insiste interamente o prevalentemente la superficie degli immobili dichiarati).

Nel quadro dedicato al "contribuente" (da compilare sempre) devono essere riportati i dati identificativi di chi ha posseduto (a titolo di proprietà piena oppure, qualora l'immobile sia gravato da diritto reale di godimento o sia oggetto di locazione finanziaria, a titolo di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, leasing) nel corso dell'anno 1998, gli immobili denunciati.

Per quanto concerne i suoli concessi in superficie od enfiteusi e gli immobili dati in locazione finanziaria antecedentemente al primo gennaio 1998, e che si trovino in tale situazione alla predetta data, la dichiarazione che, come già anticipato, deve presentare il concedente, riporterà i dati identificativi del concedente medesimo.

Il quadro è unico e serve sia per le persone fisiche che per le società, gli enti pubblici o privati, le associazioni o 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 dichiarazione 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.

Il quadro intestato al "denunciante" (diverso dal contribuente) deve essere compilato nel caso che il contribuente sia deceduto ovvero sia stato privato della disponibilità dei suoi beni; in particolare il quadro va compilato: dall'erede (in caso di più eredi, saranno indicati i dati di uno di essi); dal curatore fallimentare; dal commissario liquidatore in caso di liquidazione coatta amministrativa.

Questo quadro deve essere compilato anche nei casi in cui il contribuente sia rappresentato o in forza della legge o a seguito di titolo negoziale; in particolare, va compilato: dal rappresentante legale o negoziale; dal socio amministratore; dal commissario giudiziale; dal liquidatore in caso di liquidazione volontaria; dall'amministratore del condominio. La natura della carica deve essere indicata nell'apposito rigo.

Anche nell'ipotesi di compilazione di questo secondo quadro va, comunque, sempre compilato il quadro intestato al "contribuente".

Il quadro dei "contitolari" deve essere compilato solo per gli immobili per i quali viene presentata dichiarazione congiunta.

Per l'indicazione dei dati relativi a ciascun contitolare, vedasi le corrispondenti istruzioni fornite per contribuente-dichiarante.

Regole analoghe a quelle sopraindicate per la compilazione della dichiarazione presentata dall'erede di persona fisica per conto del "de cuius" valgono nel caso di presentazione della dichiarazione in presenza di fusione o scissione. In particolare, in caso di fusione, la società incorporante (o risultante) dovrà provvedere a presentare la propria dichiarazione per denunciare l'inizio del possesso degli immobili ricevuti a far data dal momento di decorrenza degli effetti dell'atto di fusione ai sensi dell'art. 2504-bis del codice civile e dovrà inoltre provvedere a presentare la dichiarazione per conto delle società incorporate (o fuse) per denunciare la cessazione del possesso. A questi ultimi effetti, nel riquadro relativo al Denunciante andranno indicati i dati relativi al rappresentante della stessa società incorporante (o risultante); nel riquadro relativo al Contribuente andranno indicati i dati della società incorporata (o fusa) e nello spazio riservato alle Annotazioni dovranno essere fornite le ulteriori informazioni per l'individuazione della società incorporante (o risultante).

Nel caso di scissione totale, ciascuna delle società beneficiarie procederà alla presentazione della propria dichiarazione per gli immobili ricevuti a far data dal momento di decorrenza degli effetti dell'atto di scissione ai sensi dell'art. 2504-decies del codice civile. Una delle società beneficiarie dovrà provvedere a presentare la dichiarazione per conto della società scissa con le stesse regole di compilazione sopraindicate per il caso di dichiarazione da parte della società incorporante (o risultante) per conto della società incorporata (o fusa).

## **9. Compilazione dei quadri descrittivi degli immobili**

Ogni quadro descrittivo del singolo immobile si compone di tre settori. Il primo (che comprende i campi da 1 a 19) serve per indicare come si è andata modificando la titolarità di possesso e la tipologia dell'immobile nel corso dell'anno 1998; il secondo (che comprende i campi da 20 a 23) serve per indicare la situazione esistente alla data del 31 dicembre 1998; il terzo serve per indicare gli estremi del titolo di acquisto o di cessione.

La compilazione del secondo settore (intitolato "situazione al 31 dicembre 1998"), pur non essendo necessaria per la determinazione dell'imposta relativa all'anno 1998, è essenziale in quanto la sussistenza o non di variazioni nel corso dell'anno 1999, con eventuale obbligo di presentazione della relativa dichiarazione nel 2000, va verificata con riferimento alla situazione esistente nell'ultimo giorno dell'anno 1998.

Si faccia, ad esempio, l'ipotesi di un fabbricato, venduto il 20 aprile 1998 ad una persona che lo ha adibito a sua abitazione principale per la restante parte dell'anno. Il venditore, nel primo settore,

indicherà 4 mesi di possesso, nel secondo specificherà che il fabbricato non è più in suo possesso al 31/12/1998 evidenziando così di non avere l'obbligo di dichiararlo nel 2000.

Il compratore, nella sua dichiarazione, indicherà, nel primo settore, 8 mesi di possesso, mentre nel secondo settore specificherà che il fabbricato è destinato ad abitazione principale alla data del 31/12/1998 evidenziando così (a meno che non intervengano variazioni nell'anno 1999) che non gli incombe l'obbligo di dichiararlo nel 2000.

In Appendice, alla voce "Quadri descrittivi (compilazione)" sono riportati altri esempi che chiariscono le modalità di compilazione di questi settori.

### **9.1 Casi di compilazione di più quadri per lo stesso immobile**

Possono verificarsi casi in cui il contribuente debba utilizzare più quadri descrittivi relativamente allo stesso immobile.

Si considerino, fra le più frequenti, le seguenti ipotesi:

a) terreno agricolo al primo gennaio 1998, diventato area edificabile dal 20 settembre 1998.

Il contribuente compilerà due quadri; nel primo descriverà il terreno agricolo, indicando come periodo di suo possesso 9 mesi; nel secondo descriverà l'area edificabile, indicandone il possesso in 3 mesi. Il settore relativo alla "situazione al 31 dicembre 1998" deve essere compilato limitatamente all'area fabbricabile, essendo questa l'ultima caratteristica assunta dall'immobile (va lasciato, quindi, in bianco il predetto settore corrispondente a quello descrittivo del terreno agricolo). Per evidenziare che si tratta dello stesso immobile deve essere dato ai due quadri lo stesso numero d'ordine, con l'aggiunta di una sottonumerazione progressiva (ad esempio: il primo quadro sarà contraddistinto con il numero d'ordine 1/1; il secondo con il numero d'ordine 1/2);

b) area edificabile al primo gennaio 1998, diventata terreno agricolo dal 10 giugno 1998.

Il contribuente seguirà gli stessi criteri sovraenunciati, descrivendo nel primo quadro l'area edificabile, con un periodo di possesso di 5 mesi; nel secondo, il terreno agricolo, con un periodo di possesso di 7 mesi, e compilando il settore della "situazione al 31 dicembre 1998" solo corrispondentemente al terreno agricolo;

c) area edificabile al primo gennaio 1998, sulla quale sono stati ultimati i lavori di costruzione il 25 ottobre 1998.

Il contribuente, analogamente, compilerà due o più quadri; nel primo descriverà l'area edificabile, indicandone in 10 mesi il periodo di possesso; negli altri descriverà i singoli fabbricati (per la nozione di fabbricato, vedere in Appendice la voce "Area fabbricabile, fabbricato, terreno agricolo") con un periodo di possesso di 2 mesi. I settori relativi alla "situazione al 31 dicembre 1998" vanno compilati limitatamente ai fabbricati. Il numero d'ordine che contraddistingue l'immobile, che ha cambiato tipologia nel tempo, sarà lo stesso e sarà seguito da sottonumeri progressivi (ad esempio: 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, ecc.). Ovviamente, se l'area interessata alla costruzione è stata precedentemente dichiarata insieme ad altre aree contigue, con l'indicazione di unico valore, le aree edificabili residue devono ora essere dichiarate in separati quadri con la specificazione del relativo valore;

d) edificio relativamente al quale sono stati iniziati i lavori di demolizione il 18 dicembre 1998.

Saranno compilati due o più quadri; i primi dedicati alla descrizione dei fabbricati, costituenti l'edificio sul quale saranno successivamente iniziati i lavori di demolizione, indicandone il periodo di possesso in 12 mesi; l'ultimo dedicato alla descrizione dell'area fabbricabile, con un periodo di possesso di 0 mesi. Il settore relativo alla "situazione al 31 dicembre 1998" va compilato limitatamente a quest'ultimo quadro descrittivo dell'area;

e) fabbricato la cui quota di proprietà del 100 per cento al primo gennaio 1998 è diventata del 50 per cento a decorrere dal 5 marzo 1998.

Il contribuente compilerà due quadri; nel primo descriverà il fabbricato, indicando 2 mesi di possesso ed in 100 per cento la quota di possesso; nel secondo descriverà lo stesso fabbricato, indicando 10 mesi di possesso ed in 50 per cento la quota di possesso. Il settore relativo alla "situazione al 31 dicembre 1998" deve essere compilato soltanto relativamente al secondo quadro descrittivo dell'ultima posizione di titolarità.

## 9.2 Come compilare i singoli campi

Nel **campo 1** relativo alle caratteristiche dell'immobile, va indicato 1, se il quadro si riferisce ad un terreno agricolo; va indicato 2, se il quadro si riferisce ad un'area fabbricabile; va indicato 3, se il quadro si riferisce ad un fabbricato il cui valore è determinato, come sarà chiarito meglio più avanti, moltiplicando la rendita catastale per 100, oppure per 50, oppure per 34, a seconda della categoria catastale di appartenenza del fabbricato; va indicato 4, se il quadro si riferisce ad un particolare tipo di fabbricato e, cioè, a quello 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 corso dell'anno 1998.

Chiaramente non può che essere indicato un solo numero; se si presenta l'esigenza di indicare più numeri, in considerazione delle mutate caratteristiche dell'immobile nel tempo, vuol dire che ci si trova in uno dei casi per i quali è necessario utilizzare più quadri (si vedano, in proposito, i casi illustrati al punto 9.1).

Nel **campo 2** (indirizzo), va indicata l'esatta ubicazione dell'immobile descritto (località, via o piazza, numero civico, ecc.). Si raccomanda, in caso di fabbricato, di indicare, oltre alla via ed al numero civico, la scala (se ve ne sono più) e l'interno. Non deve essere indicato il comune ove è sito l'immobile non potendo esso essere diverso da quello indicato sul frontespizio ed al quale è destinata la dichiarazione.

Nel **campo 3** deve essere indicata la partita catastale, limitatamente ai terreni, siano essi agricoli od aree fabbricabili.

Nei **campi da 4 a 7** vanno indicati gli estremi catastali dei fabbricati consistenti, rispettivamente, nella sezione (ove esistente), foglio, numero e subalterno. I predetti dati sono ricavabili dai certificati catastali.

Nei **campi 8 e 9**, in mancanza degli estremi catastali, indicare il numero di protocollo e l'anno di presentazione della domanda di accatastamento. Ove il contribuente non sia in possesso degli estremi catastali nè del numero di protocollo della domanda di accatastamento, i predetti campi devono essere lasciati in bianco.

### Attenzione

Per i comuni nei quali è in vigore il catasto tavolare gli estremi catastali vanno indicati secondo le modalità di seguito specificate:

- a) Nel campo SEZIONE va riportato il codice catastale del comune;
- b) Nel campo FOGLIO va riportato il numeratore della particella edificiale qualora frazionata;
- c) Nel campo NUMERO va riportato il denominatore della particella frazionata ovvero il numero che identifica la particella qualora non frazionata;
- d) Nel campo SUBALTERNO va riportato l'eventuale numero del "subalterno" della particella.

I campi da 4 a 7 non vanno, ovviamente, compilati se si tratta di fabbricati sforniti di rendita catastale o per i quali sono intervenute variazioni strutturali o di destinazione permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale a suo tempo attribuita.

Nei **campi 10 e 11** va indicata la categoria catastale e la classe dei fabbricati, anch'esse desumibili dai certificati catastali. Per i fabbricati sforniti di rendita o per i quali la rendita originariamente attribuita non è più adeguata per effetto dei cennati cambiamenti intervenuti, va indicata la categoria e la classe attribuite a fabbricati similari iscritti in catasto.

Si ricorda, in proposito, che i fabbricati sono collocati in 5 gruppi catastali (A,B,C,D,E) a seconda della loro tipologia. Nell'ambito dello stesso gruppo, i fabbricati sono suddivisi, poi, in varie categorie.

### **Nota**

I campi da 4 a 11 non vanno compilati se si tratta di fabbricato interamente posseduto da impresa e distintamente contabilizzato, classificabile nel gruppo catastale D, il cui valore deve essere determinato sulla base delle scritture contabili.

Nel **campo 12** deve essere barrata la casella se si tratta di immobile di interesse storico o artistico ai sensi dell'articolo 3 della legge 1° giugno 1939, n.1089, e successive modificazioni.

Nel **campo 13** deve essere indicato il valore dell'immobile descritto nel quadro. Il valore deve essere indicato per intero, indipendentemente dalla quota e dal periodo di possesso nel corso dell'anno. È sull'intero valore, infatti, che deve essere calcolata l'imposta la quale, poi, sarà dovuta in rapporto alla quota ed ai mesi di possesso nell'anno.

Il valore deve essere indicato per intero anche qualora l'immobile sia gravato da diritto reale di godimento o sia oggetto di locazione finanziaria. In tal caso, infatti, soggetto passivo ICI su tutto il valore dell'immobile è esclusivamente il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, oppure il locatario finanziario, restando il nudo proprietario ed il locatore finanziario completamente estranei al rapporto di imposta.

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).

Nel campo sono stati già stampati 3 zeri finali, per cui il contribuente dovrà esprimere il valore in migliaia di lire (ad esempio: se il valore è di 250 milioni, scriverà 250.000).

Per i criteri di determinazione del valore si rinvia a quanto precisato in Appendice, alla voce "Valore degli immobili agli effetti dell'ICI".

Nel **campo 14** va barrata la casella se, trattandosi di fabbricato sfornito di rendita catastale o con rendita non più adeguata, il valore è stato determinato sulla base della rendita attribuita a fabbricati simili già iscritti in catasto.

Va ugualmente barrata la casella se trattasi di "rendita catastale proposta" non ancora divenuta definitiva.

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

In caso di dichiarazione congiunta va, ugualmente, indicata, nel quadro descrittivo dell'immobile in contitolarità, la sola quota di possesso spettante al contribuente dichiarante. Poiché l'immobile può essere dichiarato congiuntamente, purché interamente, la somma delle quote del dichiarante e dei contitolari deve essere pari a 100.

Per le parti comuni dell'edificio, che deve dichiarare l'amministratore del condominio, va indicata come quota di possesso 100 e non va compilato il predetto quadro dei contitolari.

Nel **campo 16** vanno indicati i mesi di possesso nel corso dell'anno 1998. Il mese nel quale la predetta titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto per più di 14 giorni, mentre non è computato in capo al soggetto che ha posseduto per meno di 15 giorni.

### **Attenzione**

I mesi di possesso possono anche essere 12 oppure 0. Si consideri, ad esempio, un immobile posseduto dal primo gennaio 1998 che sia stato venduto il 20 dicembre 1998. In tal caso il venditore dichiarerà 12 mesi di possesso, mentre il compratore, anch'egli obbligato a dichiarare l'immobile, indicherà 0 mesi di possesso.

Nei **campi 17 e 18** vanno, rispettivamente, indicati i mesi durante i quali per l'immobile descritto si sono eventualmente verificate condizioni di esclusione od esenzione dall'imposta oppure condizioni per l'applicazione di riduzioni. Per le condizioni di esclusione od esenzione vedasi quanto detto in Appendice alle voci "Esenzioni" e "Terreni agricoli". Per le riduzioni di imposta si tratta di quelle previste nel comma 1 dell'articolo 8 del decreto legislativo 30/12/1992, n. 504 (come modificato dal comma 55 dell'art. 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662), e nel successivo articolo 9 concernenti, rispettivamente, i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati ed i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti.

Si richiama l'attenzione sul fatto che per l'applicabilità della riduzione di imposta per i fabbricati è necessario che sussistano congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo.

Si precisa, infine, che l'inagibilità od inabitabilità in discorso deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Nel **campo 19** va indicato l'importo della detrazione spettante per l'abitazione principale descritta nel quadro.

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.

Per chiarire come compilare questo campo può essere utile considerare il seguente esempio, ipotizzando la detrazione nella misura annua, non aumentata dal Comune, di lire 200.000:

- abitazione di proprietà, per l'intero anno 1998, di 3 fratelli (il fratello A è proprietario per il 50%; il fratello B, per il 30%; il fratello C, per il 20%) dei quali soltanto i fratelli B e C vi hanno dimorato dal 10 gennaio 1998 fino al successivo 20 giugno.

Il fratello A non dichiarerà l'immobile in quanto per la sua quota, in assenza di altri tipi di modificazioni, non c'è stata alcuna variazione nell'anno 1998. I fratelli B e C dovranno dichiarare l'immobile essendo per le loro quote di possesso variata la situazione; il fratello B nella propria dichiarazione indicherà 12 mesi di possesso, 30% di quota di possesso e 50.000 lire di detrazione per abitazione principale; il fratello C nella sua dichiarazione indicherà 12 mesi di possesso, 20% di quota di possesso e 50.000 lire di detrazione per abitazione principale.

Se il fratello B vuole dichiarare l'immobile anche per gli altri fratelli indicherà, nel quadro che lo descrive, 12 mesi di possesso, 30% di quota di possesso e 50.000 lire di detrazione per abitazione principale. Compilerà, quindi, il quadro dei contitolari, premettendo il numero d'ordine utilizzato per il quadro descrittivo dell'immobile in questione ed indicando il codice fiscale e l'indirizzo non solo del fratello C ma altresì del fratello A, pur non essendosi per la quota di quest'ultimo verificata alcuna variazione nell'anno 1998. Per il fratello C dovrà essere indicato, oltre a 12 mesi di possesso, la quota del 20% e 50.000 lire di detrazione per abitazione principale; per il fratello A dovrà essere indicato, oltre a 12 mesi di possesso, la quota del 50% e 0 lire di detrazione per abitazione principale.

**Settore della SITUAZIONE AL 31.12.1998:** nel richiamare quanto già detto in precedenza, si aggiunge:

nel **campo 20** va indicato [SI] o [NO] a seconda che l'immobile sia posseduto o non alla predetta data del 31 dicembre 1998. Se non è posseduto, vanno lasciati in bianco i successivi campi. Se è posseduto, va indicato, nel **campo 21**, [SI] o [NO] a seconda che l'immobile, sempre alla suindicata data, sia escluso o esente dall'imposta, oppure no. Se l'immobile è escluso o esente, vanno lasciati in bianco i successivi campi. Se non è escluso nè esente, va indicato, nel **campo 22**, [SI] o [NO] a seconda che competa o non la riduzione di imposta prevista per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, ovvero per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti.

Nel **campo 23**, va indicato [SI] o [NO] a seconda che si tratti o non di abitazione principale.

**Settore degli estremi del titolo:**

In questo settore è sufficiente indicare soltanto l'Ufficio del Registro oppure l'Ufficio unico delle entrate presso il quale è stato registrato o dichiarato il trasferimento o la costituzione di diritti generanti l'acquisto o la perdita della soggettività passiva ICI nel corso dell'anno 1998. In mancanza, vanno indicati gli estremi dell'atto, contratto o concessione.

Va barrata la **casella 24** se il contribuente ha acquistato. Va, invece, barrata la **casella 25** se il contribuente ha ceduto, anche se per causa di morte.

### **9.3 Avvertenza**

Per quanto concerne i suoli concessi in superficie od enfiteusi e gli immobili dati in locazione finanziaria antecedentemente al primo gennaio 1998 e che si trovino in tale situazione alla predetta data:

a) il concedente, nella sua dichiarazione, compilerà i predetti campi, facendo riferimento alla situazione al 31 dicembre 1997; ometterà di compilare i campi 17, 18 e 19; nel campo 16, indicherà 0 mesi di possesso; nel settore della "situazione al 31.12.1998" indicherà, nel campo 20, (NO); ometterà di indicare gli "estremi del titolo"; specificherà nello spazio riservato alle "Annotazioni" che si tratta di suoli concessi in superficie od enfiteusi o di immobili dati in locazione finanziaria antecedentemente al primo gennaio 1998;

b) il concessionario, nella sua dichiarazione, compilerà i campi ed il settore della "situazione al 31.12.1998" secondo le modalità normali precisate ai punti 9, 9.1 e 9.2; ometterà di indicare gli "estremi del titolo"; specificherà nello spazio riservato alle "Annotazioni" che si tratta di suoli acquisiti in diritto di superficie od enfiteusi o di immobili acquisiti in locazione finanziaria, antecedentemente al primo gennaio 1998.

### **9.4 Modelli aggiuntivi**

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.

Sul frontespizio dei modelli aggiuntivi è sufficiente l'indicazione del comune destinatario della dichiarazione e il codice fiscale del contribuente.

### **9.5 Firma**

La dichiarazione deve essere firmata, utilizzando l'apposito rigo, dalla persona indicata come "contribuente" sul frontespizio della dichiarazione stessa oppure dal "denunciante" diverso dal contribuente se è stato compilato l'apposito quadro (in quest'ultimo caso, se è stato indicato come denunciante un soggetto diverso dalla persona fisica, la denuncia sarà firmata dal relativo rappresentante). Analogamente vanno firmati gli eventuali modelli aggiuntivi. Nel quadro dei contitolari, accanto ad ognuno di essi, deve essere apposta la firma del contitolare o del suo rappresentante.

### **PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE (MODALITA' E TERMINI)**

La dichiarazione, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, deve essere consegnata direttamente al Comune indicato sul frontespizio, il quale, anche se non richiesto, deve rilasciare ricevuta.

La dichiarazione può anche essere spedita in busta bianca, a mezzo di raccomandata postale senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio Tributi del predetto Comune, riportando sulla busta stessa la dicitura

"Dichiarazione ICI 1998"; in tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale.

La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, utilizzando il mezzo della raccomandata o altro equivalente dal quale risulti con certezza la data di spedizione.

Si raccomanda di presentare insieme, sia l'originale per il comune che la copia per l'elaborazione meccanografica.

La dichiarazione deve essere presentata, a seguito del disposto differimento dei termini, nel periodo **dal 1° maggio al 31 luglio 1999**.

Per i soggetti all'IRPEG, con periodo di imposta coincidente con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'anno 1998, con conseguente estensione delle disposizioni contenute nei commi 2 e 3 dell'art. 9 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 e succ. modd.

Per le società di capitali ed enti il cui esercizio non coincide con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi per il periodo di imposta che comprende il 31 dicembre 1998.

N.B. I differimenti dei termini, previsti per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'anno 1998 si applicano anche agli effetti della presentazione della dichiarazione ICI. In tal caso va indicata, nello spazio riservato alle "Annotazioni", la causa che legittima il differimento.

## **APPENDICE**

### **Area fabbricabile, fabbricato e terreno agricolo (definizione)**

Agli effetti dell'ICI, si intende:

- per area fabbricabile, l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, considerandosi tuttavia non fabbricabili i terreni, di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, i quali siano dagli stessi proprietari condotti e sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali;

Per coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale devono intendersi, ai sensi del secondo comma dell'art. 58 del decreto legislativo n. 446 del 15 dicembre 1997, le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia (la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo). La predetta definizione normativa ha carattere interpretativo, con efficacia quindi anche per il passato, e vale non soltanto agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni recate dall'art. 9 del decreto legislativo n. 504/1992, ma altresì agli effetti della "finzione giuridica" di non edificabilità dei suoli, di cui è sopra detto:

- per fabbricato, la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano (e quindi anche, distintamente, l'"abitazione"; la "cantina"; il "garage") cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;

?? per terreno agricolo, il terreno, diverso dall'area fabbricabile, utilizzato per l'esercizio delle attività agricole (vedasi in proposito anche le voci "Esenzioni " e "Terreni agricoli").

### **Aree fabbricabili (tassazione in caso di utilizzazione edificatoria)**

In caso di edificazione su area "vergine" dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino al momento di ultimazione degli stessi (ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, qualora siffatto momento di utilizzo sia antecedente a quello della ultimazione dei lavori di costruzione) la base imponibile ICI è data solo dal valore dell'area, da qualificare agli effetti impositivi comunque come fabbricabile indipendentemente dalla sussistenza o meno del requisito dell'edificabilità, senza computare, quindi, il valore del fabbricato in corso d'opera; similmente, in caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione sull'area di risulta oppure in caso di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c, d, e, della legge 5 agosto 1978, n. 457, dalla data di inizio dei lavori di demolizione oppure di recupero fino al momento di ultimazione dei lavori di ricostruzione oppure di recupero (ovvero, se antecedente, fino al momento dell'utilizzo) la base imponibile ICI è data solo dal valore dell'area senza computare quindi il valore del fabbricato che si sta demolendo e ricostruendo oppure recuperando. Ovviamente, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o recupero (ovvero, se antecedente, dalla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o recuperato è comunque utilizzato) la base imponibile ICI è data dal valore del fabbricato.

### **Assegnatari**

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione con patto di futura vendita e riscatto, soggetto passivo dell'imposta comunale sugli immobili diventa l'assegnatario.

Infatti il diritto dell'assegnatario, pur non potendo, civilisticamente, essere qualificato diritto di proprietà fino al pagamento dell'ultima rata di prezzo, tuttavia, sotto il profilo tributario, può essere assimilato al diritto reale di abitazione; pertanto, degradando il diritto del concedente a quello di nuda proprietà, soggetto obbligato alla dichiarazione ed al pagamento dell'ICI, quale titolare del predetto diritto reale di abitazione, è soltanto l'assegnatario fin dal momento della concessione in locazione con patto di futura vendita e riscatto.

Diversa è l'ipotesi, naturalmente, degli alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione semplice, essendo in tal caso il locatario completamente estraneo al rapporto ICI.

Soggetto passivo dell'Ici diventa l'assegnatario anche per quanto riguarda le abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti costruite ai sensi della Legge n. 1676 del 30 dicembre 1960 ed assegnate a riscatto.

### **Fabbricato su più comuni**

Risoluzione del Ministero delle finanze n. 53/E del 9 aprile 1996, concernente un fabbricato a valore contabile sito sul territorio di due comuni.

Come precisato da codesto comune e dalla società AGIP/Petroli con la nota n. 113/T del 2 aprile 1996, nella fattispecie si tratta di una raffineria interamente di proprietà della predetta società, la cui

superficie si estende per circa il 30 per cento sul territorio di codesto comune e per circa il 70 per cento sul territorio del comune di Sannazzaro de' Burgondi.

La raffineria in questione, stando ai criteri catastali fatti propri dalla legge sull'ICI (vedasi art. 2, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504), è un fabbricato e precisamente, come rappresentato dall'AGIP/petroli nella predetta nota n. 113/T, un fabbricato interamente appartenente ad impresa (la Spa AGIP Petroli), sfornito di rendita catastale e classificabile nel gruppo catastale D, per cui, sempre come riferito con la succitata nota n. 113/T, ad esso è stato finora attribuito, agli effetti della tassazione ICI, un valore contabile ai sensi del comma 3 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504/1992.

In tale situazione, stante la inscindibilità dei costi di acquisizione ed incrementativi che vanno a confluire nel valore contabilmente determinato, la raffineria in discorso non può che essere considerata come unico fabbricato. Pertanto, ai sensi del primo periodo del comma 1 dell'art. 4 del decreto legislativo n. 504/1992, l'ICI su di essa raffineria gravante va corrisposta integralmente al Comune di Sannazzaro de' Burgondi, sul cui territorio insiste la prevalenza della superficie della raffineria medesima.

Va da sè che qualora, eventualmente, fossero attribuite nel futuro alla raffineria due separate rendite catastali, l'una per la parte insistente sul territorio di codesto comune e l'altra per la parte sita sul territorio del comune di Sannazzaro de' Burgondi, si sarebbe in presenza di due distinti fabbricati, con la conseguenza che, a decorrere dall'anno successivo a quello nel corso del quale è intervenuta l'attribuzione delle rendite, si dovrebbe assumere per ognuno di essi fabbricati un autonomo valore catastale sul quale calcolare l'imposta da versare al comune sul cui territorio si troverebbe così ad insistere interamente la superficie del singolo fabbricato.

Qualora, invece, fosse attribuita alla raffineria un'unica rendita catastale si continuerebbe ad essere in presenza di un solo fabbricato per cui la situazione, sotto il profilo della individuazione del comune cui spetta il potere impositivo, rimarrebbe uguale a quella attuale.

### **Esenzioni**

Sono esenti dall'Ici, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dalla legge:

a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 4, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'articolo 41 della Legge 23 dicembre 1978, n.833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;

b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.601, e successive modificazioni;

d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 maggio 1929, n.810;

f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla Legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;

h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984.

Per informazioni particolari riguardanti l'esenzione dei terreni agricoli, v. la voce "Terreni agricoli";

i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della Legge 20 maggio 1985, n. 222.

### **"Orticelli" e piccoli appezzamenti**

Se non sono aree fabbricabili, sono esclusi dal campo di applicazione dell'Ici: vedi voce "Terreni agricoli".

### **"Quadri descrittivi (compilazione)"**

Per la compilazione dei quadri descrittivi degli immobili possono essere di orientamento i seguenti esempi.

#### **Esempio 1**

Fabbricato che il 10 ottobre 1998 ha perso le caratteristiche richieste dalla legge per essere escluso od esentato dall'imposta.

Il proprietario, che lo ha posseduto per l'intero anno 1998, indicherà, nel primo settore, 12 mesi di possesso e 9 mesi di esclusione od esenzione mentre, nel secondo settore, specificherà che l'immobile, ancora in suo possesso al 31/12/1998, non è escluso od esente da tassazione alla data medesima per cui, in assenza di variazioni nel corso dell'anno 1999, non sarà dichiarato nel 2000 pur continuando ad essere dovuto il versamento dell'imposta.

#### **Esempio 2**

Abitazione principale data in locazione il 10 aprile 1998.

Il proprietario indicherà, nel primo settore, 12 mesi di possesso e la detrazione di lire 50.000 (o la maggiore detrazione eventualmente deliberata dal comune) mentre, nel secondo settore, specificherà che il fabbricato non è più abitazione principale al 31.12.'98 per cui, in assenza di successive variazioni, nell'anno 1999 sarà versata l'imposta senza detrazione e non verrà presentata, per il fabbricato medesimo, la dichiarazione nel 2000.

#### **Esempio 3**

Fabbricato dichiarato inagibile o inabitabile e di fatto utilizzato a decorrere dal 10 novembre 1998.

Il proprietario indicherà, nel primo settore, 12 mesi di possesso e 10 mesi di riduzione, mentre, nel secondo settore, specificherà che il fabbricato non ha, alla data del 31/12/1998, le caratteristiche per godere della riduzione per cui, permanendo tale situazione, nel corso dell'anno 1999 sarà versata l'imposta per intero ed il fabbricato non sarà dichiarato nel 2000.

Altre ipotesi possono verificarsi in relazione alle variazioni che influiscono sull'ammontare dell'imposta dovuta solo a partire dal 1999. Così, ad esempio, per l'immobile per il quale soltanto a partire dal 23 dicembre 1998 si sono verificate le condizioni di esclusione od esenzione da ICI, il proprietario che l'ha posseduto per l'intero anno indicherà, nel primo settore, 0 mesi di esclusione od esenzione, mentre, nel secondo settore, specificherà che l'immobile è escluso, od esente al 31/12/1998, evidenziando in tal modo che, permanendo tale situazione nell'anno 1999, non sarà presentata la dichiarazione nel 2000.

Inversamente, per l'immobile che soltanto dal 22 dicembre 1998 ha perso le caratteristiche di esclusione od esenzione, il suo proprietario indicherà, nel primo settore, 12 mesi di esclusione od esenzione mentre, nel secondo, specificherà che l'immobile non gode di alcuna esclusione od esenzione al 31/12/1998, preannunciando così, in mancanza di variazioni, il pagamento dell'imposta per l'anno 1999 e l'assenza dell'obbligo della dichiarazione nel 2000.

### **Superficie (diritto di)**

Circolare del Ministero delle Finanze

n. 172/E del 14/06/95

Si fa riferimento ad alcune decisioni con le quali talune commissioni tributarie di primo grado hanno ritenuto che la soggettività passiva ICI per i fabbricati realizzati dalle cooperative edilizie su suoli loro concessi in superficie dal comune resti radicata in testa al comune stesso con conseguente esclusione dal campo di applicazione dell'imposta dei predetti fabbricati laddove, come generalmente accade, il suolo concesso in superficie insista sul territorio del comune concedente.

Al riguardo la Scrivente ribadisce la propria posizione assunta con la circolare n. 4 del 9 giugno 1993, che qui di seguito si trascrive.

Sono pervenuti vari quesiti intesi a conoscere quale sia il trattamento ai fini ICI nel caso di costituzione del diritto di superficie e nel caso di concessione di aree comunali per la costruzione di case di tipo economico e popolare.

Al riguardo occorre premettere che per effetto della costituzione del diritto di superficie la proprietà della costruzione rimane distinta e separata rispetto alla proprietà del suolo sottostante alla costruzione medesima.

Ciò stante, si ipotizzi che il soggetto *A*, proprietario del suolo, abbia concesso al soggetto *B* il diritto di superficie sul proprio suolo.

Durante il periodo che va dalla data di costituzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione della costruzione, e quindi anche nel corso dei lavori di costruzione, la base imponibile ICI è costituita soltanto dal valore venale in comune commercio del suolo sul quale si sta costruendo, il quale è considerato comunque area fabbricabile; il soggetto passivo ICI, ovverosia

colui che è obbligato alla presentazione della dichiarazione ed al versamento dell'imposta, è, per detto periodo, il soggetto A, proprietario del suolo, il quale può rivalersi sul soggetto B dell'imposta pagata.

Nel periodo successivo, che inizia a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, la base imponibile ICI è costituita dal valore del fabbricato; il soggetto passivo ICI, a decorrere da tale data, è il soggetto B quale proprietario del fabbricato. A decorrere dalla data stessa il soggetto A, proprietario del suolo sottostante alla costruzione realizzata, non è più soggetto passivo ICI per tale suolo in quanto trattasi di immobile non avente le caratteristiche né di area edificabile né di terreno adibito all'esercizio di attività agricole e, quindi, al di fuori del campo di applicazione dell'ICI.

Gli stessi criteri sovraenunciati vanno seguiti nel caso in cui il comune concede, sulle aree di cui è proprietario, a terzi (normalmente, cooperative edilizie) il diritto di realizzare la costruzione di case di tipo economico e popolare, stante che nella fattispecie viene a configurarsi la costituzione di un diritto di superficie il quale normalmente ha una durata di 60 oppure 99 anni.

Pertanto, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione il soggetto passivo ICI sul valore del fabbricato è la cooperativa, la quale è proprietaria del fabbricato stesso.

Nella fase antecedente (che va dalla data della concessione fino al momento della ultimazione dei lavori di costruzione) il comune, che dovrebbe essere soggetto all'ICI sul valore dell'area concessa in quanto proprietario della stessa, normalmente non lo è stante che nella generalità dei casi si tratta di aree ubicate interamente o prevalentemente sul territorio del comune concedente, per cui non avendo il comune pagato l'imposta non può, ovviamente, rivalersi sulla cooperativa (si ricorda che, ai sensi del comma 1 dell' art. 4 del Decreto Legislativo n. 504/1992, l'ICI non si applica per gli immobili di cui il comune è proprietario quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio).

Oltre alle argomentazioni svolte in tale circolare, si puntualizza quanto segue, a fondamento dell'assunto secondo il quale soggetto obbligato al pagamento dell'ICI sul valore del fabbricato, realizzato su terreno altrui a seguito di concessione del diritto di superficie, è la società cooperativa, in quanto proprietaria del fabbricato stesso, ovvero il socio assegnatario, in quanto titolare di un diritto reale di abitazione.

La soggettività passiva ICI è esaustivamente stabilita nel primo comma dell'art. 3 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. In tale comma è affermato il principio generale secondo il quale soggetto passivo ICI è il proprietario dell'immobile oggetto della tassazione. Solo eccezionalmente, qualora sia costituito sull'immobile il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione, la soggettività passiva si trasferisce sul titolare di siffatto diritto reale.

Il secondo comma dell'art. 3 non fa che ribadire il predetto principio, per cui in presenza di diritti reali diversi dall'usufrutto, uso od abitazione (quali il diritto di superficie e di enfiteusi) soggetto passivo ICI rimane pur sempre il proprietario. La ragione d'essere della norma sta nel fatto che, in tali casi, il legislatore ha voluto riconoscere al proprietario il potere di rivalersi dell'ICI su lui gravante.

Ai sensi del comma 1, lettera a), dell'art. 2 e del comma 6 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504/1992, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione (ovvero, se antecedente, a decorrere dalla data di utilizzo) l'oggetto della tassazione ICI è rappresentato dal fabbricato, e pertanto, obbligato al pagamento dell'ICI per il fabbricato stesso è il suo proprietario ovvero il soggetto che su di esso abbia il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione. Ora, non può esserci

alcun dubbio che la cooperativa edilizia sia proprietaria del fabbricato realizzato sul suolo concesso in superficie dal comune (il diritto di superficie, ai sensi del codice civile, comporta che la proprietà della costruzione rimane distinta e separata dalla proprietà del suolo sottostante alla costruzione medesima).

Il secondo comma dell'art. 3, nei riflessi del diritto di superficie, è destinato ad operare, quindi, limitatamente al periodo in cui l'oggetto della tassazione ICI è rappresentato dal suolo, per cui obbligato al pagamento dell'imposta su di esso è il suo proprietario. È destinato ad operare, cioè, dalla data di costituzione del diritto di superficie fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione (si ricorda che, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 precitato, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, a decorrere dalla data di inizio dei lavori di costruzione e fino alla loro ultimazione l'oggetto ICI è rappresentato soltanto dal suolo).

Né può avere alcun pregio l'osservazione della commissione tributaria secondo la quale il tenore letterale del secondo comma dell'art. 3 condurrebbe a radicare la soggettività passiva ICI sul concedente il diritto di superficie, anche relativamente alla costruzione realizzata. Infatti, detto secondo comma si riferisce testualmente all'immobile concesso in superficie. E l'immobile concesso in superficie non è certamente la costruzione che sarà realizzata (fra l'altro, nessuno può concedere diritti su cose non ancora esistenti e non sue); l'immobile concesso in superficie non può che essere solo ed esclusivamente il suolo, come, del resto, esplicitamente detto nelle leggi sull'edilizia residenziale pubblica, laddove si parla di concessione del diritto di superficie sulle "aree" di proprietà comunale.

Nel secondo comma, più volte citato è stata usata la parola "immobile" e non quella specifica di "suolo" in quanto le fattispecie regolamentate dal comma comprendono anche la locazione finanziaria, la quale può riguardare pure i fabbricati.

Parimenti non può avere alcun pregio l'osservazione della commissione, secondo la quale (accedendo, alla scadenza del diritto di superficie, la proprietà della costruzione alla proprietà del suolo) non può essere soggetto passivo ICI il titolare di un diritto di proprietà "a termine".

Anche il diritto reale di usufrutto, uso od abitazione ha durata limitata e non può certamente esserci alcun dubbio che, in costanza di siffatto diritto reale, soggetto passivo ICI è l'usufruttuario.

(fine della circolare n. 172/E del 14/6/95)

## **ANNOTAZIONE**

**Per le innovazioni arretrate a decorrere dall'anno di imposta 1998, in relazione al periodo in cui deve essere assunto ad oggetto di tassazione il suolo concesso in superficie, vedasi quanto chiarito all'inizio della presente circolare (Premessa - Le novità sui soggetti passivi).**

### **Terreni agricoli (casi di esenzione)**

Nell'elenco allegato alla circolare del Ministero delle Finanze n.9 del 14/6/93, predisposto sulla base dei dati forniti dal Ministero dell'agricoltura e delle foreste, sono indicati i comuni, suddivisi per provincia di appartenenza, sul cui territorio i terreni agricoli sono esenti dall'imposta comunale sugli immobili ai sensi dell'art. 7, lettera h), del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

Se accanto all'indicazione del comune non è riportata alcuna annotazione, significa che l'esenzione opera sull'intero territorio comunale.

Se, invece, è riportata l'annotazione parzialmente delimitato, sintetizzata con la sigla "PD", significa che l'esenzione opera limitatamente ad una parte del territorio comunale; all'uopo, per l'esatta individuazione delle zone agevolate occorre rivolgersi agli uffici locali competenti.

Per i comuni compresi nei territori delle provincie autonome di Trento e Bolzano e della regione Friuli-Venezia Giulia sono fatte salve eventuali leggi di dette provincie o regione che delimitino le zone agricole svantaggiate in modo diverso da quello risultante dall'elenco allegato alla circolare citata.

All'elenco non sono interessati i terreni che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile (v. la voce "Area fabbricabile, fabbricato, terreno agricolo") in quanto tali terreni, indipendentemente dal loro utilizzo e dalle modalità dell'utilizzo medesimo, devono essere tassati non come terreni agricoli bensì come aree edificabili. L'unica eccezione è data dai terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale i quali siano dagli stessi proprietari condotti e sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Questi terreni, non potendo essere considerati aree fabbricabili per definizione legislativa, conservano comunque, sussistendo le predette condizioni, il carattere di terreno agricolo e, quindi, per essi può operare l'esenzione originata dalla loro ubicazione in Comuni compresi nell'elenco allegato.

Non sono, altresì, interessati all'elenco i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, sui quali non vengano esercitate le attività agricole intese nel senso civilistico (art. 2135 del Codice Civile) di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle connesse operazioni di trasformazione o alienazione dei prodotti agricoli rientranti nell'esercizio normale dell'agricoltura: appartengono a questo primo gruppo i terreni normalmente inutilizzati (cosiddetti terreni "incolti") e quelli, non pertinenti di fabbricati, utilizzati per attività diverse da quelle agricole.

Non sono egualmente interessati all'elenco i terreni, sempre diversi dalle aree fabbricabili, sui quali le attività agricole sono esercitate in forma non imprenditoriale: appartengono a questo secondo gruppo i piccoli appezzamenti (cosiddetti "orticelli") coltivati occasionalmente senza struttura organizzativa.

I terreni del primo e del secondo gruppo, non avendo il carattere di area fabbricabile né quello di terreno agricolo secondo la definizione di legge restano oggettivamente esclusi dal campo di applicazione dell'Ici.

N.B. Per la nozione di coltivatori diretti e di imprenditori agricoli a titolo principale vedasi la voce in questa Appendice "Area fabbricabile, fabbricato e terreno agricolo (definizione)".

## **Terreni incolti**

Se non sono aree fabbricabili, sono esclusi dal campo di applicazione dell'Ici: vedi voce "Terreni agricoli".

## **Valore degli immobili agli effetti dell'Ici**

### **1. 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 si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali A (abitazioni) B (collegi, convitti, ecc.) e C (magazzini, depositi, laboratori, ecc.), con esclusione delle categorie A/10 e C/1;
- per 50, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, ecc.) e nella categoria A/10 (uffici e studi privati);
- per 34, se si tratta 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 simili.

Le rendite da assumere per l'anno 1998 sono quelle risultanti in catasto al primo gennaio 1998, aumentate del 5 per cento. Si tenga presente che tali rendite annotate negli atti catastali, anche se di recente attribuzione, non comprendono il predetto aumento del 5 per cento.

Nella stragrande maggioranza dei casi (ovverosia, laddove non sia stata annotata negli atti catastali, nel corso dell'anno 1997, una modificazione della rendita) il valore 1998 sarà pari al valore 1997.

### ***Nota***

Le operazioni di moltiplicazione illustrate sopra vanno effettuate sulla rendita catastale e non sul reddito, per cui non hanno alcuna rilevanza nè gli aumenti o riduzioni di rendita previsti agli effetti dell'applicazione dell'imposizione sul reddito, nè il reddito effettivo. Così, ad esempio, se la rendita catastale di una abitazione, aumentata del 5 per cento, è di 2.100.000, il valore sarà sempre di 210.000.000, sia che si tratti di dimora abituale del contribuente, sia che si tratti di unità immobiliare tenuta a disposizione, sia che si tratti di abitazione sfitta, sia che si tratti di abitazione locata (si ricorda che i fabbricati sono soggetti ad ICI indipendentemente dalla loro destinazione ed indipendentemente dal fatto che siano utilizzati o meno).

### **1.1 Fabbricati di interesse storico o artistico**

Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'articolo 3 della legge 1° giugno 1939, n.1089, e successive modificazioni, 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.

### **1.2 Fabbricati delle imprese**

Fanno eccezione agli illustrati criteri di determinazione del valore sulla base della rendita catastale, 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", nel corso dell'anno 1998. 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.

## **2. 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

## **3. Terreni agricoli**

Per i terreni agricoli il valore è costituito dal reddito dominicale moltiplicato per 75. Il reddito dominicale da assumere per l'anno 1998 è quello risultante in catasto al primo gennaio 1998, aumentato del 25 per cento. Si tenga presente che anche i redditi dominicali negli atti catastali non comprendono il predetto aumento.