ICI

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Istruzioni per la compilazione della dichiarazione

ISTRUZIONI GENERALI 2

1. PREMESSA 2

2. IN QUALI CASI OCCORRE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ICI 2

3. CHI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE 4

4. A CHI VA PRESENTATA LA DICHIARAZIONE 4

5. PAGAMENTO DELL'ICI 5

MODALITÀ DI COMPILAZIONE 5

6. GENERALITÀ 5

7. FRONTESPIZIO 5

8. COMPILAZIONE DEI QUADRI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI 6
   - 8.1. Casi di compilazione di più quadri per lo stesso immobile 6
   - 8.2. Come compilare i singoli campi 7
   - 8.3. Modelli aggiuntivi 8
   - 8.4. Firma 9

9. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE 9

10. SANZIONI AMMINISTRATIVE 9
    - 10.1. Importi delle sanzioni 9
    - 10.2. Ravvedimento 10

APPENDICE 11

DICHIARAZIONE ICI

ISTRUZIONI GENERALI

1. PREMESSA

A partire dall'anno 2008, la dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) deve essere presentata nei casi in cui le modificazioni soggettive ed oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione dell'imposta dovuta attengono a riduzioni d'imposta e in quelli in cui dette modificazioni non sono immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale. Si sono, infatti, realizzate le condizioni che hanno reso possibile la semplificazione prevista dall'art. 37, comma 53, del D. L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che ha stabilito la soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI, di cui all'art. 10, comma 4, del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, a partire dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, che è stata accertata con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio del 18 dicembre 2007.

La semplificazione in questione comporta che non deve essere presentata la dichiarazione ICI quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta comunale dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-*bis* del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI).
Il MUI è, infatti, il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili.
Tutti i notai utilizzano obbligatoriamente il MUI:
- dal 15 giugno 2004 per:
  - gli atti di compravendita di immobili;
  - gli adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione, effettuati a titolo oneroso, dei diritti reali di proprietà e di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie.
- dal 1° giugno 2007 per tutti gli altri atti formati o autenticati da detta data.

Si ricorda che i dati catastali relativi agli immobili possono essere consultati gratuitamente seguendo le modalità di accesso indicate sul sito www.agenziaterritorio.it.

Non è, inoltre, necessaria la presentazione della dichiarazione se il contribuente ha seguito le specifiche modalità per il riconoscimento di agevolazioni stabilite dal comune nel proprio regolamento.

Il modello di dichiarazione è utilizzabile anche per anni successivi a meno che intervengano modifiche che rendano indispensabile l'emanazione di un nuovo modello e di nuove istruzioni.

2. IN QUALI CASI SI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ICI

Le norme di semplificazione innanzi illustrate prevedono che la dichiarazione ICI deve essere presentata quando:

- **GLI IMMOBILI GODONO DI RIDUZIONI DELL'IMPOSTA.**
  Le fattispecie sono quelle previste dal comma 1 dell'art. 8 e dal successivo art. 9 del D. Lgs. n. 504 del 1992, concernenti rispettivamente:
  - **i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.**
    Si richiama l'attenzione sulla circostanza che per l'applicabilità della riduzione dell'imposta al 50% per i fabbricati è necessario che sussistano congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo. Si precisa, inoltre, che l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. In entrambi i casi l'applicazione dell'agevolazione decorre dal momento in cui le procedure sono state attivate ed alla dichiarazione deve essere allegata idonea documentazione.

Il comune, nell'esercizio della propria potestà regolamentare, può, comunque, stabilire ulteriori modalità di attestazione di tale condizione.
Occorre precisare che nella fattispecie in questione le riduzioni vanno dichiarate solo nel caso in cui si perde il relativo diritto, poiché è in questa ipotesi che il comune non dispone delle informazioni necessarie per verificare il venir meno delle condizioni richieste dalla legge per l'agevolazione in questione.

- **i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti.**
  Rientrano in tale tipologia di immobili le aree fabbricabili possedute e condotte da detti soggetti, sulle quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

Le riduzioni vanno dichiarate sia nel caso in cui si acquista sia in quello in cui si perde il relativo diritto;

- **GLI IMMOBILI SONO STATI OGGETTO DI ATTI PER I QUALI NON È STATO UTILIZZATO IL MUI.**
  In questa tipologia rientra anche il caso degli **immobili ubicati nei comuni dove le funzioni amministrative statali in materia di catasto sono delegate alle province autonome di Trento e di Bolzano – Bozen.** Il MUI, infatti, è utilizzato per il solo adempimento della registrazione, mentre la sua estensione alla voltura catastale deve essere ancora attuata con provvedimenti del Direttore dell'Agenzia del territorio, d'intesa con i medesimi enti territoriali, nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 280.

- **IL COMUNE NON È COMUNQUE IN POSSESSO DELLE INFORMAZIONI NECESSARIE PER VERIFICARE IL CORRETTO ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGAZIONE TRIBUTARIA.**
  Le fattispecie più significative sono le seguenti:
  - **l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria.**
    Si precisa che se è stato stipulato un contratto di locazione finanziaria riguardante fabbricati il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi del comma 3 dell'art. 5 del D. Lgs. n. 504 del 1992, poiché la variazione della soggettività passiva si verifica nell'anno successivo alla data della stipula del contratto stesso, la dichiarazione deve essere presentata nell'anno che segue l'intervenuta variazione;
  - **l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;**
  - **l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile.**
    In questi casi, nonostante che il dato relativo alla variazione catastale sia fruibile dal comune, tuttavia l'informazione relativa al valore dell'area deve essere dichiarata dal contribuente, così come devono essere dichiarate le variazioni del valore dell'area successivamente intervenute, poiché detti elementi non sono presenti nella banca dati catastale.
  - **il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;**
  - **l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;**
  - **l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa), in via provvisoria;**
  - **l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio.**
    Ciò avviene, ad esempio, nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;
  - **l'immobile è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.**
    Ciò avviene, ad esempio, nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;
  - **l'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'ICI;**
    Non si deve comunque presentare la dichiarazione nel caso in cui l'esenzione riguardi l'abitazione principale disposta dall'art. 1 del D. L. 27 maggio 2008, n. 93, convertito dalla legge 24 luglio 2008, n. 126.
  - **l'immobile ha acquisito oppure ha perso la caratteristica della ruralità;**
  - **per il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato,** sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
  - **l'immobile, già censito in catasto in una categoria del gruppo D, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, è stato oggetto di attribuzione di rendita d'ufficio;**
  - **l'immobile è stato oggetto in catasto di dichiarazione di nuova costruzione ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (DOC-FA);**
  - **è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto;**

- **è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie,** a meno che tale estinzione non dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- **l'immobile è di interesse storico o artistico** ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- **le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma.**
  Nel caso in cui venga costituito il condominio la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini;
- **l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D. Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà).**
  L'art. 19, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ha, infatti, stabilito che solo il pagamento dell'ICI deve essere effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione, mentre l'obbligo di presentazione della dichiarazione resta a carico dei singoli soggetti passivi;
- **l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;**
- **si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge** (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
- **l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria;**
- **l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.**

Per quanto non espressamente indicato nell'elenco sopra riportato, il contribuente può assumere le necessarie informazioni sul corretto adempimento dell'obbligazione tributaria presso il competente ufficio del comune di ubicazione degli immobili.

3. CHI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE

I mutamenti di soggettività passiva avvenuti nel corso dell'anno a cui si riferisce la dichiarazione devono essere dichiarati, nei soli casi in cui sussiste il relativo obbligo, sia da chi ha cessato di essere soggetto passivo e sia da chi ha iniziato ad esserlo.
Si ricorda che:
- soggetto passivo del tributo è anche il gestore dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi del D. L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito nella legge 23 novembre 2001, n. 410;
- nel caso in cui venga costituito il condominio, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini. Qualora l'amministrazione riguardi più condomini, per ciascuno di essi va presentata una distinta dichiarazione, escludendo in ogni caso gli immobili appartenenti all'amministratore;
- nel caso di multiproprietà l'obbligo di presentazione della dichiarazione è a carico dei singoli soggetti passivi;
- nel caso in cui l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa la dichiarazione deve essere presentata dal curatore o dal commissario liquidatore.

NOTA BENE:
- nel caso in cui più persone siano titolari di diritti reali sull'immobile (es.: più proprietari; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare è tenuto a dichiarare la quota ad esso spettante. Tuttavia, è consentito ad uno qualsiasi dei titolari di presentare la dichiarazione congiunta, purché comprensiva di tutti i contitolari;
- la dichiarazione deve essere presentata anche dai residenti all'estero che posseggono immobili in Italia.

4. A CHI VA PRESENTATA LA DICHIARAZIONE

La dichiarazione ICI deve essere presentata, con le modalità che saranno specificate al paragrafo 9, al comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili.
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 sua superficie.

5. PAGAMENTO DELL'ICI

A differenza dell'Irpef, l'ICI viene pagata nello stesso anno in cui si realizza il presupposto impositivo.
La dichiarazione, invece, deve essere presentata nell'anno successivo a quello in cui il pagamento è stato effettuato.

Si precisa che, nel caso in cui sia stato stipulato un contratto di locazione finanziaria riguardante fabbricati il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi del comma 3 dell'art. 5 del D. Lgs. n. 504 del 1992, il pagamento dell'ICI da parte del locatario finanziario deve essere effettuato nell'anno successivo alla data della stipula del contratto stesso, poiché in tale anno si è verificata la variazione della soggettività passiva.

Per gli immobili in multiproprietà, sui quali, cioè, sono stati costituiti diritti di godimento a tempo parziale, l'art. 19 della legge n. 388 del 2000, come già chiarito nei paragrafi 2 e 3, stabilisce che il pagamento dell'ICI deve essere effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione.

MODALITÀ DI COMPILAZIONE

6. 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 presentata una dichiarazione congiunta, nonché dell'eventuale "dichiarante", qualora diverso dal contribuente.
La seconda facciata è destinata alla descrizione degli immobili per i quali sussiste l'obbligo della dichiarazione.
Se un 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 ed un terzo riservato al contribuente.
La compilazione va effettuata con la massima chiarezza e ciascun esemplare deve contenere gli stessi dati.
I modelli possono essere ritirati gratuitamente presso gli uffici comunali e sono anche disponibili sul sito internet www.finanze.gov.it.

7. FRONTESPIZIO

Sul frontespizio deve essere indicato il comune destinatario della dichiarazione, quello, cioè, 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, oppure a titolo di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, locazione finanziaria, concessione su aree demaniali) nel corso dell'anno di riferimento gli immobili dichiarati.
  Il quadro è unico e serve sia per le persone fisiche che per le persone giuridiche, 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 e dell'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 "dichiarante"** deve essere compilato nel caso in cui il soggetto che presenta la dichiarazione sia diverso dal contribuente. Ciò avviene quando ad adempiere all'obbligo dichiarativo sia, ad esempio, il rappresentante legale o negoziale, il socio amministratore, il commissario giudiziale, il liquidatore in caso di liquidazione volontaria, l'amministratore del condominio.
  La natura della carica deve essere indicata nell'apposito rigo.
  Anche nell'ipotesi di utilizzazione 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 la dichiarazione congiunta.
  Per l'indicazione dei dati relativi a ciascun contitolare, si vedano le corrispondenti istruzioni fornite nel quadro dedicato al "contribuente".

> ***NOTA BENE:***
>
> **In caso di fusione**, la società incorporante (o risultante) deve 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 deve, inoltre, provvedere a presentare la dichiarazione per conto delle società incorporate (o fuse) per denunciare la cessazione del possesso. A questi ultimi effetti, nel quadro relativo al dichiarante, vanno indicati i dati del rappresentante della stessa società incorporante (o risultante); nel quadro relativo al contribuente vanno indicati i dati della società incorporata (o fusa) e nello spazio riservato alle annotazioni devono essere fornite le ulteriori informazioni per l'individuazione della società incorporante (o risultante).
>
> **Nel caso di scissione totale**, ciascuna delle società risultanti dalla scissione deve presentare la propria dichiarazione per gli immobili ricevuti a far data dal momento di decorrenza degli effetti dell'atto di scissione ai sensi dell'art. 2506-*quater* del codice civile. Una delle società risultanti dalla scissione deve 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).

8. COMPILAZIONE DEI QUADRI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI

Ogni quadro descrittivo del singolo immobile si compone di tre settori:

- **il primo settore**, che comprende i campi da **1 a 17**, serve per identificare l'immobile;
- **il secondo settore**, che comprende i campi da **18 a 21**, concerne la situazione esistente alla data del 31 dicembre dell'anno di riferimento.
  In Appendice, alla voce *"Esempi di compilazione dei quadri descrittivi"*, a pagina 15 e seguenti, sono riportati esempi che chiariscono le modalità di compilazione di questi due settori.
- **il terzo settore** serve per indicare gli estremi del titolo di acquisto o di cessione.

8.1. 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, a titolo di esempio, le seguenti ipotesi:

a) terreno agricolo che è diventato area edificabile dal 20 settembre dell'anno di riferimento.
Il contribuente deve compilare due quadri:
- nel primo quadro deve descrivere il terreno agricolo, indicando come periodo di possesso 9 mesi. Non deve essere compilato il secondo settore relativo alla situazione al 31 dicembre dell'anno di riferimento, poiché a questa data il terreno ha perso tale caratteristica;
- nel secondo quadro deve descrivere l'area edificabile, indicandone il possesso in 3 mesi e deve compilare anche il settore relativo alla situazione al 31 dicembre dell'anno di riferimento, poiché a tale data il terreno presenta la caratteristica di area fabbricabile.

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 diventata terreno agricolo dal 10 giugno dell'anno di riferimento.
Il contribuente deve seguire gli stessi criteri innanzi esposti:
- nel primo quadro deve descrivere l'area edificabile, indicando un periodo di possesso di 5 mesi. Non deve compilare il secondo settore relativo alla situazione al 31 dicembre dell'anno di riferimento, poiché a questa data il terreno ha perso tale caratteristica;
- nel secondo quadro deve descrivere il terreno agricolo, indicando un periodo di possesso di 7 mesi, e compilare anche il settore della situazione al 31 dicembre dell'anno di riferimento.

c) l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato avvenuta il 10 novembre dell'anno di riferimento.
Il contribuente deve seguire le stesse indicazioni innanzi riportate:
- nel primo quadro deve descrivere il fabbricato, indicando un periodo di possesso di 10 mesi. Non deve compilare il secondo settore relativo alla situazione al 31 dicembre dell'anno di riferimento, poiché a tale data il fabbricato risulta demolito;

- nel secondo quadro deve descrivere l'area edificabile, indicandone il possesso in 2 mesi. Deve compilare anche il settore relativo alla situazione al 31 dicembre dell'anno di riferimento, poiché a tale data il terreno presenta la caratteristica di area fabbricabile.

8.2. Come compilare i singoli campi

Settore di identificazione dell'immobile

Nel **campo 1** relativo alle caratteristiche dell'immobile, va indicato il numero:

- 1, se si tratta di un terreno agricolo;
- 2, se si tratta di un'area fabbricabile;
- 3, se si tratta di un fabbricato il cui valore è determinato, come sarà chiarito meglio in seguito, moltiplicando la rendita catastale per 140, o per 100, o per 50, o per 34, a seconda della categoria catastale di appartenenza;
- 4, se si tratta di fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente appartenente ad impresa, distintamente contabilizzato;
- 5, se si tratta di fabbricato riconosciuto rurale ai fini fiscali.

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 8.1).

Nel **campo 2** va indicata l'esatta ubicazione dell'immobile descritto e cioè la località, la via o la piazza, il numero civico, la scala, il piano e l'interno. Non deve essere indicato il comune ove è sito l'immobile non potendo esso essere diverso da quello risultante dal frontespizio ed al quale è destinata la dichiarazione.

Nel riquadro **"dati catastali identificativi dell'immobile"** vanno indicati i dati catastali relativi al fabbricato o al terreno.

Nel **campo 3** va indicata la sezione, ove esistente.

Nel **campo 4** va indicato il foglio.

Nel **campo 5** occorre indicare il numero di particella, come risulta dalla banca dati catastale.

Nel **campo 6** va indicato il subalterno ove esistente.

Nel **campo 7** va indicata la categoria per i fabbricati e la qualità per i terreni (es. seminativo, vigneto, seminativo arboreo, ecc.).

Si ricorda in proposito che i fabbricati sono suddivisi 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.

Nel **campo 8** va indicata la classe dei fabbricati o la classe di redditività delle singole particelle di terreno.

> I dati da indicare nei campi da 3 ad 8 sono desumibili dalle consultazioni della banca dati catastale, fornite gratuitamente dall'Agenzia del territorio. Per le modalità di accesso alle informazioni si può consultare il sito www.agenziaterritorio.it.

Nei **campi 9 e 10**, in via eccezionale, in mancanza degli estremi catastali, occorre indicare il numero di protocollo e l'anno di presentazione della domanda di accatastamento.

I campi da 3 a 10 non vanno compilati se si tratta di fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, interamente posseduto da impresa e distintamente contabilizzato, il cui valore deve essere determinato sulla base delle scritture contabili.

> ***ATTENZIONE***
> Per i comuni nei quali è in vigore il catasto fondiario 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.

Nel **campo 11** deve essere barrata la casella se si tratta di immobile di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. n. 42 del 2004.

Nel **campo 12** deve essere riportato 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. L'imposta, infatti, deve essere calcolata sull'intero valore ed è 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 oppure sia un'area demaniale oggetto di concessione. In tal caso, infatti, soggetto passivo ICI è esclusivamente il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, oppure il locatario finanziario o il concessionario di aree demaniali.
Per i criteri di determinazione del valore si rinvia a quanto precisato in Appendice, alla voce *"Valore degli immobili agli effetti dell'ICI"*, a pagina 13 e seguenti.

Nel **campo 13** 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, la somma delle quote del dichiarante e dei contitolari deve essere, ovviamente, pari a 100.
Per le parti comuni dell'edificio che devono essere dichiarate dall'amministratore del condominio, va indicata come quota di possesso 100 e non va compilato il quadro dei contitolari.

Nel **campo 14** vanno indicati i mesi di possesso nel corso dell'anno di riferimento. Il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto per almeno 15 giorni l'immobile, mentre non è computato in capo al soggetto che lo ha posseduto per meno di 15 giorni. I mesi di possesso da indicare possono anche essere 12 oppure 0.

Nel **campo 15** vanno indicati i mesi durante i quali si sono eventualmente verificate le condizioni di esclusione o di esenzione dall'imposta o per i quali l'immobile si deve considerare come rurale. Per le condizioni di ruralità, esclusione o esenzione si veda quanto riportato in Appendice alle voci *"Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo"* a pagina 11 e seguenti, *"Esenzioni ed esclusioni"* a pagina 164 e seguente ed *"Esempi di compilazione dei quadri descrittivi"*, a pagina 15 e seguenti.

Nel **campo 16** vanno indicati i mesi durante i quali si sono eventualmente verificate le condizioni per l'applicazione di riduzioni. Le riduzioni di imposta sono quelle previste nel comma 1 dell'art. 8 e nel successivo art. 9 del D. Lgs. n. 504 del 1992, 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 professionali e dai medesimi condotti.
Si richiama a questo proposito quanto già affermato all'inizio del paragrafo 2.

Nel **campo 17** va indicato l'importo della *"Detrazione per l'abitazione principale"* e deve essere utilizzato solo nel caso in cui si è verificata una situazione in cui sussiste l'obbligo dichiarativo.

Settore della situazione al 31 dicembre dell'anno di riferimento.

Nel **campo 18** va indicato [SI] o [NO] a seconda che l'immobile sia stato posseduto o meno alla data del 31 dicembre dell'anno di riferimento. Se non è stato posseduto, vanno lasciati in bianco i successivi campi.

Nel **campo 19** va indicato [SI] o [NO] a seconda che l'immobile sia risultato o meno escluso, esente o rurale alla data del 31 dicembre dell'anno di riferimento. Se l'immobile era escluso, esente o rurale, vanno lasciati in bianco i successivi campi.

Nel **campo 20** va indicato [SI] o [NO] a seconda che spetti o meno la riduzione di imposta prevista per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, ovvero la riduzione per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali e dai medesimi condotti.

Nel **campo 21** va indicato [SI] o [NO] a seconda che si tratti o meno di abitazione principale.

Settore degli estremi del titolo.

Va barrato il **campo 22** se il contribuente ha acquistato il diritto sull'immobile.

Va, invece, barrato il **campo 23** se il contribuente ha ceduto detto diritto.

È sufficiente, inoltre, indicare soltanto l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate presso il quale è stato registrato l'atto o dichiarato il fatto che ha determinato l'acquisto o la perdita della soggettività passiva ICI nel corso dell'anno di riferimento.
In mancanza, vanno indicati gli estremi dell'atto, del contratto o della concessione.

8.3. 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 ed il codice fiscale del contribuente.

8.4. Firma

La dichiarazione deve essere firmata, utilizzando l'apposito rigo, dalla persona indicata come "contribuente" sul frontespizio della dichiarazione stessa oppure dal "dichiarante" diverso dal contribuente se è stato compilato l'apposito quadro (in quest'ultimo caso, se è stato indicato come dichiarante un soggetto diverso dalla persona fisica, la dichiarazione deve essere 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.

9. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

La dichiarazione, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, deve essere consegnata direttamente al comune indicato sul frontespizio, il quale deve rilasciarne apposita ricevuta.
La dichiarazione può anche essere spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio tributi del comune, riportando sulla busta la dicitura Dichiarazione ICI, con l'indicazione dell'anno di riferimento.
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, a mezzo lettera 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 entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento.

Per i soggetti passivi dell'IRES con periodo di imposta coincidente con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento, con conseguente applicazione delle disposizioni contenute nel comma 2, dell'art. 2 del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322.

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

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

10. SANZIONI AMMINISTRATIVE

10.1. Importi delle sanzioni

Si applica, ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. n. 504 del 1992, la sanzione amministrativa:

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

Nei casi di omesso, insufficiente o ritardato versamento in acconto o a saldo, alle prescritte scadenze, dell'ICI risultante dalla dichiarazione, si applica la sanzione amministrativa pari al 30% di ogni importo non versato o versato in ritardo, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471.
Quest'ultima sanzione non si applica quando i versamenti sono stati tempestivamente eseguiti ad ufficio o affidatario del servizio di riscossione diverso da quello competente.

Nei casi in cui i documenti utilizzati per i versamenti non contengono gli elementi necessari per l'identificazione del soggetto che li esegue e per l'imputazione della somma versata, si applica, ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. n. 471 del 1997, la sanzione da euro 103 a euro 516.

10.2. Ravvedimento

La sanzione è ridotta, sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza:

a) ad 1/12 del minimo nei casi di mancato pagamento del tributo o di un acconto, se esso viene eseguito nel termine di trenta giorni dalla data della sua commissione;

b) ad 1/10 del minimo, se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista la dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore;

c) ad 1/12 del minimo di quella prevista per l'omissione della presentazione della dichiarazione, se questa viene presentata con ritardo non superiore a novanta giorni.

Dette misure sono quelle risultanti dalle modifiche apportate all'art. 13 D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, dal comma 5 dell'art. 16 del D. L. 29 novembre 2008, n. 185, convertito dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, e sono entrate in vigore a decorrere dal 29 novembre 2008.
Esse si applicano a tutte le ipotesi di ravvedimento perfezionate a decorrere dalla suddetta data e, in virtù del principio del *favor rei* di cui all'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 472 del 1997, anche alle violazioni commesse in tempo anteriore che non siano state già constatate e rispetto alle quali non siano comunque iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza.

Il pagamento della sanzione ridotta deve essere eseguito contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, quando dovuti, nonché al pagamento degli interessi moratori calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

Il comune, nell'esercizio della sua potestà regolamentare, può stabilire altre ipotesi di ravvedimento, come previsto dall'art. 50 della legge 27 dicembre 1997, n. 449.

APPENDICE

1. DEFINIZIONE DI FABBRICATO, AREA FABBRICABILE E TERRENO AGRICOLO

Agli effetti dell'ICI:

- **per fabbricato**, si intende la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;

  - *per abitazione principale*, si intende, salvo prova contraria, quella in cui il contribuente ha la residenza anagrafica, come stabilito dall'art. 8, comma 2, del D. Lgs. n. 504 del 1992.

  Si ricorda che l'art. 1 del D. L. 27 maggio 2008, n. 93, convertito dalla legge 24 luglio 2008, n. 126, ha stabilito a decorrere dall'anno 2008, l'esenzione per le unità immobiliari destinate ad abitazione principale del soggetto passivo, nonché quelle ad esse assimilate dal comune con regolamento o delibera comunale vigente alla data del 29 maggio 2008, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9.

- **area fabbricabile** si intende 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 ai fini dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
  A norma dell'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223 del 2006, un'area è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi dello stesso.
  Si considerano, tuttavia, non fabbricabili i terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli professionali, i quali sono condotti dagli stessi proprietari e sui quali persiste 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 la definizione di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale si veda la voce *"terreno agricolo"*.

  - *Aree fabbricabili in caso di utilizzazione edificatoria.*
    In tale ipotesi, 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 sia antecedente a quello dell'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.
    Analogamente, in caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione sull'area di risulta oppure in caso di recupero edilizio ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d), e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (attualmente recepito dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*), la base imponibile ICI - dalla data di inizio dei lavori di demolizione oppure di recupero fino al momento di ultimazione dei lavori di ricostruzione o di recupero (ovvero, se antecedente, fino al momento dell'utilizzo) - è costituita 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;

- **per terreno agricolo** si intende il terreno utilizzato per l'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del codice civile. Si veda in proposito anche la voce *"Esenzioni ed esclusioni"*, a pagina 14 e seguenti. Si tratta delle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento di animali ed alle attività connesse dirette cioè alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese quelle dirette alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero alla ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.
  Come è noto, nel reddito dominicale dei terreni è compreso anche quello dei fabbricati riconosciuti rurali ai fini fiscali in quanto funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

  Si precisa che per coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali devono intendersi, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, 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 dagli elenchi ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo). Detta definizione normativa vale non soltanto ai fini dell'applicazione delle agevolazioni recate dall'art. 9 del D. Lgs. n. 504 del 1992, ma anche a quelli della non edificabilità dei suoli di cui all'art. 2, comma 1, lett. b), del D. Lgs. n. 504 del 1992;

- *per fabbricato rurale* si deve intendere quello individuato ai sensi dell'art. 9, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.
A questo proposito si ricorda che l'art. 23, comma 1-*bis* del D.L. 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, ha stabilito, in via interpretativo, che l'art. 2, comma 1, lettera a), del D. Lgs. n. 504 del 1992, deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del D.L. n. 557 del 1993.

Per quanto concerne la nozione di fabbricato rurale il comma 3 dell'art. 9 del D.L. n. 557 del 1993, stabilisce che ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di **fabbricati destinati ad edilizia abitativa** devono soddisfare le seguenti condizioni:

- il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:
  1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
  2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
  3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
  4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
  5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'art. 2 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;
- i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della legge n. 580 del 1993;
- il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge n. 97 del 1994, detto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
- il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in un comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34 del D.P.R. n. 633 del 1972;
- i fabbricati ad uso abitativo che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 e A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'art. 13, della legge n. 408 del 1949, non possono comunque essere riconosciuti come rurali.

Il comma 3-*bis* dell'art. 9 del D. L. n. 557 del 1993 stabilisce, invece, che ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità **alle costruzioni strumentali** necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del codice civile e in particolare destinate:

a) alla protezione delle piante;
b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;
f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art. 1, comma 2, del D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 228;
l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Il **comma 3-*ter*** dell'art. 9 del D. L. n. 557 del 1993 prevede che le porzioni di immobili innanzi elencate, destinate ad abitazione, sono censite in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A.

Fermi restando i requisiti previsti dal comma 3 dell'art. 9 in questione, il **comma 4** considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.

Il **successivo comma 5** stabilisce che, nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti.
Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente.
Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel comma 3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 mq per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

Il comma 6, infine, prevede che non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni non utilizzate, purché risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 3, dell'art. 9, lettere a), c), d) ed e). Lo stato di non utilizzo deve essere comprovato da apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

2. VALORE DEGLI IMMOBILI AGLI EFFETTI DELL'ICI

1. Valore dei fabbricati

Per i fabbricati il valore è costituito dall'intera rendita catastale moltiplicata:
- **per 140**, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale B (collegi, convitti, ecc.).
  Si ricorda che detto coefficiente, originariamente pari a 100, è stato rivalutato nella misura del 40% per effetto dell'art. 2, comma 45, del D.L. n. 262 del 2006, e che tale rivalutazione decorre dalla data di entrata in vigore del citato decreto-legge, e cioè dal 3 ottobre 2006;
- **per 100**, se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali A (abitazioni) 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).

Le rendite da assumere per l'anno di riferimento sono quelle risultanti in catasto al 1° gennaio dell'anno stesso, aumentate del 5%. Si tenga presente che le rendite annotate negli atti catastali, anche se di recente attribuzione, non comprendono l'aumento del 5%.

1.1. *Fabbricati di interesse storico o artistico*

Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, del D. Lgs. n. 42 del 2004, si assume la rendita, ovviamente aumentata del 5%, determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è situato il fabbricato.
Per poter quantificare il valore dell'immobile tale rendita va moltiplicata per 100, anche se il fabbricato catastalmente è classificato nella categoria A/10 o C/1 oppure nel gruppo B o D. Ciò, in quanto, con detto criterio di determinazione della rendita, il fabbricato è stato assimilato ad un'abitazione.
Un'eccezione a tale sistema si ha nel caso di fabbricati appartenenti al gruppo D sforniti di rendita catastale, per i quali il valore è determinato in base alle modalità indicate nel successivo punto 1.2.

1.2. *Fabbricati delle imprese*

Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, ovvero iscritti, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduti da impresa e distintamente contabilizzati, il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione dei coefficienti determinati annualmente con decreto ministeriale.

2. Valore delle 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.
Si fa presente che il comune, in base all'art. 59, comma 1, lettera g), del D. Lgs. n. 446 del 1997, al fine di ridurre l'insorgenza di contenzioso può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

3. Valore dei terreni agricoli

Per i terreni agricoli il valore è costituito dal reddito dominicale moltiplicato per 75.
Il reddito dominicale da assumere è quello risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di riferimento, aumentato del 25%.
Si ricorda che anche i redditi dominicali negli atti catastali di recente attribuzione non comprendono detto aumento.

3. ESENZIONI ED ESCLUSIONI

Esenzioni

Sono esenti dall'ICI a norma dell'art. 7 del D. Lgs n. 504 del 1992 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'art. 4 del D. Lgs. n. 504 del 1992, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Detta esenzione si deve intendere applicabile anche ai consorzi tra enti territoriali ed altri enti che siano individualmente esenti ai sensi di questa stessa disposizione;
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'art. 5-*bis* del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e successive modificazioni;
d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione e le loro pertinenze;
e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 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'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984. Per informazioni particolari riguardanti l'esenzione dei terreni agricoli, si veda la successiva voce *"Casi di esenzione e di esclusione dei terreni agricoli"*;
i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettera *c)*, del TUIR, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera *a)*, della legge 20 maggio 1985, n. 222.
   Con riferimento a questo ultimo caso, si precisa che l'art. 39 del D.L. n. 223 del 2006, sostituendo l'art. 7, comma 2-*bis* del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, ha stabilito che *"L'esenzione disposta dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si intende applicabile alle attività indicate nella medesima lettera che non abbiano esclusivamente natura commerciale"*.
   Con la circolare n. 2/DF del 26 gennaio 2009 sono stati forniti importanti chiarimenti ai fini dell'applicazione dell'esenzione in esame.
   Occorre, inoltre, precisare che, con le ordinanze n. 429 del 19 dicembre 2006 e n. 19 del 26 gennaio 2007, la Corte Costituzionale, nel dichiarare manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 59, comma 1, lettera *c)*, del D. Lgs. n. 446 del 1997, ha affermato che detta norma non innova la disciplina dei requisiti soggettivi dell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lettera *i)* del D. Lgs. n. 504 del 1992, in quanto l'esenzione deve essere riconosciuta solo all'ente non commerciale che, oltre a possedere l'immobile, lo utilizza direttamente per lo svolgimento delle attività ivi elencate. I comuni, sulla base dell'art. 59, comma 1, lettera *c)* del D. Lgs. n. 446 del 1997, possono, quindi, stabilire unicamente che l'esenzione in questione *"si applica soltanto ai fabbricati"*, escludendo dall'agevolazione le aree fabbricabili ed i terreni agricoli.

Piccoli appezzamenti o "orticelli"

Detti terreni, se non sono aree fabbricabili, sono esclusi dal campo di applicazione dell'ICI, in quanto su di essi le attività agricole vengono esercitate occasionalmente in forma non imprenditoriale.

Casi di esenzione e di esclusione dei terreni agricoli

Nell'elenco allegato alla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1993, (pubblicata sul S.O. n. 53 alla G.U. n. 141 del 18 giugno 1993) sono indicati i comuni, suddivisi per provincia di appartenenza, sul cui territorio i terreni agricoli sono esenti dall'ICI, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera *h)*, del D. Lgs. n. 504 del 1992.

Se accanto all'indicazione del comune non è riportata alcuna annotazione, l'esenzione opera sull'intero territorio comunale.
Se, invece, è riportata l'annotazione parzialmente delimitato, sintetizzata con l'acronimo «PD», l'esenzione opera limitatamente ad una parte del territorio comunale; in questi casi, per l'esatta individuazione delle zone agevolate, occorre rivolgersi ai competenti uffici comunali.
Per i comuni compresi nei territori delle province autonome di Trento e Bolzano - Bozen e della regione Friuli-Venezia Giulia sono fatte salve le eventuali leggi degli enti territoriali appena citati che delimitano le zone agricole svantaggiate in modo diverso da quello risultante dall'elenco allegato alla citata circolare.

All'elenco non sono interessati i terreni che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile in quanto tali terreni, indipendentemente dal loro utilizzo e dalle modalità con cui è effettuato, devono essere assoggettati all'ICI non come terreni agricoli bensì come aree edificabili. L'unica eccezione è data dai terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli professionali che siano condotti dagli stessi proprietari 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 condizioni indicate, il carattere di terreno agricolo e, quindi, per essi può operare l'esenzione originata dalla loro ubicazione in comuni compresi nell'elenco allegato alla citata circolare ministeriale.

Non sono, altresì, interessati all'elenco i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, sui quali non vengono esercitate le attività agricole intese nel senso civilistico (art. 2135 del codice civile).
Si tratta di terreni normalmente inutilizzati, cosiddetti terreni "incolti", e di quelli non pertinenziali di fabbricati, utilizzati per attività diverse da quelle agricole.

Non sono egualmente interessati all'elenco i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, sui quali le attività agricole sono esercitate in forma non imprenditoriale come avviene nel caso dei piccoli appezzamenti di terreni, cosiddetti "orticelli", coltivati occasionalmente senza struttura organizzativa.

I terreni che non hanno il carattere di area fabbricabile né quello di terreno agricolo secondo la definizione di legge restano oggettivamente esclusi dal campo di applicazione dell'ICI.
Per la nozione di coltivatori diretti e di imprenditori agricoli professionali si rinvia alla voce *"Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo"* a pagina 11.

4. ESEMPI DI COMPILAZIONE DEI QUADRI DESCRITTIVI

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

ESEMPIO N. 1

FABBRICATO CHE IL 10 OTTOBRE 2008 HA PERSO LE CARATTERISTICHE RICHIESTE DALLA LEGGE PER ESSERE ESCLUSO O ESENTATO DALL'IMPOSTA.

Il contribuente che lo ha posseduto per l'intero anno 2008 deve indicare, nel *"Settore di identificazione dell'immobile"*, 12 mesi di possesso e 9 mesi di esclusione od esenzione e specificare nel settore relativo alla *"Situazione esistente al 31 dicembre dell'anno di riferimento"* che l'immobile, ancora in suo possesso al 31 dicembre del 2008, non è escluso od esente da imposizione.
Tale fabbricato, in assenza di variazioni nel corso dell'anno 2009, non deve essere dichiarato nel 2010 pur continuando ad essere dovuto il versamento dell'imposta.

ESEMPIO N. 2

FABBRICATO DICHIARATO INAGIBILE O INABITABILE E DI FATTO UTILIZZATO A DECORRERE DAL 10 NOVEMBRE 2008.

Il contribuente deve indicare, nel *"Settore di identificazione dell'immobile"*, 12 mesi di possesso e 10 mesi di riduzione e specificare nel settore relativo alla *"Situazione esistente al 31 dicembre dell'anno di riferimento"* che il fabbricato non ha le caratteristiche per godere della riduzione; per cui, permanendo tale situazione, nel corso dell'anno 2009 deve essere versata l'imposta per intero ed il fabbricato non deve essere dichiarato nel 2010.

ESEMPIO N. 3

FABBRICATO PER IL QUALE SI SONO VERIFICATE LE CONDIZIONI DI ESCLUSIONE O DI ESENZIONE DALL'ICI A PARTIRE DAL 23 DICEMBRE 2008.

Il contribuente deve comunque presentare la dichiarazione relativa all'anno 2008, anche se la modifica intervenuta incide sull'imposta dovuta solo a decorrere dall'anno 2009. Pertanto, egli deve indicare, nel *"Settore di identificazione dell'immobile"*, 12 mesi di possesso e 0 mesi di esclusione o di esenzione e specificare, nel settore relativo alla *"Situazione esistente al 31 dicembre dell'anno di riferimento"* che l'immobile è escluso od esente.
In tal modo risulta chiaro che, permanendo detta situazione nell'anno 2008, non deve essere presentata la dichiarazione nel 2009.

Inversamente, per l'immobile che soltanto dal 22 dicembre 2008 ha perso le caratteristiche di esclusione o di esenzione, il contribuente deve indicare, nel *"Settore di identificazione dell'immobile"*, 12 mesi di possesso e 12 mesi di esclusione o di esenzione e specificare nel settore relativo alla *"Situazione esistente al 31 dicembre dell'anno di riferimento"* che l'immobile non gode di alcuna esclusione o esenzione. Anche in questo caso risulta chiaro che, permanendo tale situazione nell'anno 2009, non deve essere presentata la dichiarazione nel 2010, mentre deve essere effettuato il pagamento dell'imposta.

ESEMPIO N. 4

FABBRICATO PER IL QUALE SI SONO VERIFICATE LE CONDIZIONI PER IL RICONOSCIMENTO DELLA RURALITÀ A PARTIRE DAL 20 MARZO 2008.

Il contribuente deve indicare nel:

- settore di identificazione dell'immobile:
  - il numero 5, nel campo 1 relativo alle caratteristiche dell'immobile;
  - 12 mesi di possesso, nel campo 14;
  - 9 mesi di ruralità, nel campo 15;
- settore relativo alla situazione al 31 dicembre dell'anno di riferimento:
  - [SI], nel campo 18, poiché l'immobile è stato posseduto alla data del 31 dicembre 2008;
  - [SI], nel campo 19, poiché l'immobile alla data del 31 dicembre 2008 possedeva le caratteristiche di ruralità;

In tal caso risulta chiaro che, permanendo la situazione appena descritta nell'anno 2009, il contribuente non deve presentare la dichiarazione nel 2010.

ESEMPIO N. 5

FABBRICATO CHE HA PERSO LE CONDIZIONI PER IL RICONOSCIMENTO DELLA RURALITÀ A PARTIRE DAL 20 MARZO 2008.

In tal caso il contribuente deve indicare nel:

- settore di identificazione dell'immobile:
  - il numero 5, nel campo 1 relativo alle caratteristiche dell'immobile;
  - 12 mesi di possesso, nel campo 14;
  - 3 mesi di ruralità, nel campo 15;
- settore relativo alla situazione al 31 dicembre dell'anno di riferimento:
  - [SI], nel campo 18, poiché l'immobile è stato posseduto alla data del 31 dicembre 2008;
  - [NO], nel campo 19, poiché l'immobile alla data del 31 dicembre 2008 non possedeva le caratteristiche di ruralità;
  - nei campi 20 o 21 deve essere indicato [SI] o [NO] a seconda che, alla data del 31 dicembre 2008, spetti o meno la riduzione per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili oppure se si tratti o meno di abitazione principale.

Anche in questo caso risulta chiaro che, permanendo la situazione appena descritta nell'anno 2009, il contribuente non dovrà presentare la dichiarazione nel 2010, mentre dovrà effettuare il pagamento dell'ICI.

ESEMPIO N. 6

ABITAZIONE PRINCIPALE, CLASSIFICATA NELLA CATEGORIA CATASTALE A1, CHE PER L'INTERO ANNO 2008 È STATA POSSEDUTA DA 3 SORELLE PER LE QUALI, RICORRENDO UNO DEI CASI ILLUSTRATI NEL PARAGRAFO 2, PERMANE L'OBBLIGO DICHIARATIVO.

La detrazione per abitazione principale è quella di base pari ad euro 103,29.
La sorella A è proprietaria dell'immobile per il 50%; la sorella B per il 30%; la sorella C per il 20%; ma soltanto B e C vi hanno dimorato dal 10 gennaio fino al 20 giugno 2008. Quest'ultima situazione comporta che solo B e C hanno diritto alla detrazione per abitazione principale di euro 103,29, che deve essere suddivisa tra loro in parti uguali, rapportandola al periodo di utilizzo dell'immobile come abitazione principale, che risulta pari a 6 mesi.
Pertanto, B e C possono godere ognuna della detrazione di euro 25,82 che risulta dal seguente calcolo: euro 103,29 : 12 (mesi) = euro 8,6075 x 6 (mesi) = euro 51,645 : 2 (B e C) = euro 25,82.

La sorella A deve dichiarare l'immobile per la sua quota, senza potere, però, usufruire della detrazione per abitazione principale; pertanto, nel quadro descrittivo dell'immobile deve indicare:

- 50% di quota di possesso, nel campo 13;
- 12 mesi di possesso, nel campo 14;
- 0 euro di detrazione per abitazione principale, nel campo 17.
- [SI], nel campo 18, poichè l'immobile è stato posseduto alla data del 31 dicembre 2008;
- [NO], nei campi 19, 20 e 21, poichè l'immobile alla data del 31 dicembre 2008 non era né escluso, né esente, né rurale, né oggetto di riduzioni o adibito ad abitazione principale.

La sorella B nella dichiarazione deve indicare:

- 30% di quota di possesso, nel campo 13;

- 12 mesi di possesso, nel campo 14;
- euro 25,82 di detrazione per abitazione principale, nel campo 17;
- [SI], nel campo 18, poichè l'immobile è stato posseduto alla data del 31 dicembre 2008;
- [NO], nei campi 19, 20 e 21, poichè l'immobile alla data del 31 dicembre 2008 non era né escluso, né esente, né rurale, né oggetto di riduzioni o adibito ad abitazione principale.

La sorella C nella dichiarazione deve indicare:
- 20% di quota di possesso, nel campo 13;
- 12 mesi di possesso, nel campo 14;
- euro 25,82 di detrazione per abitazione principale, nel campo 17;
- [SI], nel campo 18, poichè l'immobile è stato posseduto alla data del 31 dicembre 2008;
- [NO], nei campi 19, 20 e 21, poichè l'immobile alla data del 31 dicembre 2008 non era né escluso, né esente, né rurale, né oggetto di riduzioni o adibito ad abitazione principale.

Se, ad esempio, la sorella B vuole dichiarare l'immobile anche per le altre sorelle deve compilare il quadro descrittivo dell'immobile come innanzi illustrato e deve, inoltre, compilare anche il quadro dei contitolari nel frontespizio della dichiarazione, premettendo il numero d'ordine utilizzato per il quadro descrittivo dell'immobile in questione.
Per la sorella C deve essere indicato, oltre a 12 mesi di possesso, la quota del 20% ed euro 25,82 di detrazione per abitazione principale; per la sorella A deve essere indicato, oltre a 12 mesi di possesso, la quota del 50% e 0 euro di detrazione per abitazione principale.
Per entrambe deve essere, inoltre, compilato il settore relativo alla situazione al 31 dicembre dell'anno di riferimento, seguendo le modalità sopra descritte.