



L'imposta interessa i proprietari di immobili come case, negozi, capannoni industriali, aree fabbricabili e terreni agricoli. Pagano l'ICI coloro che godono su un immobile del diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie. Gode del diritto di abitazione il coniuge superstite che utilizza l'abitazione di famiglia.

Per gli immobili con diritto di godimento a tempo parziale (multiproprietà) il versamento dell'ICI deve essere effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione di beni.

Per gli immobili condotti in locazione finanziaria (leasing) il soggetto passivo è il locatario-utilizzatore. Qualora si tratti di fabbricati di categoria D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, l'utilizzatore diviene soggetto passivo ICI a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale la relativa rendita è stata annotata negli atti catastali e il locatore deve tempestivamente fornirgli i dati dell'immobile necessari per il calcolo dell'imposta.

In caso di concessione su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario.

Non devono pagare l'ICI gli inquilini.



DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

La base imponibile è data dal valore dell'immobile, che si calcola come segue:

- per i fabbricati iscritti in catasto la rendita catastale, aumentata del 5%, si moltiplica per il coefficiente previsto: 100, per le categorie A - B - C (escluse A/10 e C/1); 50, per le categorie A/10 e D; 34, per la categoria C/1;
- per i fabbricati non iscritti in catasto non è più possibile utilizzare la rendita presunta ma si deve esclusivamente richiedere all'Agenzia del Territorio l'attribuzione della rendita definitiva;
- per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore commerciale al 1° gennaio 2007, con riguardo ai prezzi medi rilevati sul mercato per la vendita di aree aventi caratteristiche simili;
- per i terreni agricoli la base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio 2007, aumentato del 25% e moltiplicato per 75.

CALCOLO DELL'IMPOSTA IN CASO DI UNICO PROPRIETARIO

Una volta determinata la base imponibile, tenendo conto dei moltiplicatori previsti e dell'eventuale riduzione, l'imposta si calcola applicando l'aliquota prevista per la categoria alla quale appartiene l'immobile.

Ciascun Comune stabilisce proprie aliquote e detrazioni, anche in modo differenziato in relazione alla tipologia dell'immobile e alle condizioni personali dei proprietari. Possono essere stabilite aliquote agevolate per l'abitazione principale (che, salvo prova contraria, è quella di residenza anagrafica) o per casi particolari (ad esempio per anziani o disabili ricoverati presso istituti di cura, per negozi o botteghe artigiane, ecc.). Qualora siano previste aliquote agevolate può essere necessario presentare al Comune la documentazione attestante il possesso dei requisiti richiesti per fruirne.

La Finanziaria 2007 fissa a € 12,00 l'importo minimo per il versamento dei tributi locali salvo che il Comune non abbia deliberato un importo diverso. E' quindi opportuno che il contribuente si informi presso il Comune di ubicazione dell'immobile per verificare se sia stato stabilito un importo minimo di versamento inferiore a quello sopra indicato.

CALCOLO DELL'IMPOSTA IN CASO DI PIÙ PROPRIETARI O DI VARIAZIONE DEI REQUISITI NELL'ANNO

Per suddividere l'imposta in base alla quota di possesso, in caso di comproprietà, ciascun comproprietario deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero immobile, applicando l'aliquota prevista per il suo caso, e successivamente calcolare l'importo dovuto in proporzione alla quota posseduta. L'eventuale detrazione spettante per l'abitazione principale deve essere suddivisa in parti uguali tra i soli comproprietari occupanti l'abitazione. Per suddividere l'imposta in base al periodo di possesso il proprietario deve prima calcolare l'imposta dovuta per l'intero anno, applicando l'aliquota prevista nel suo caso, quindi dividere il risultato per dodici e moltiplicarlo per il numero dei mesi di possesso dell'immobile (un mese si considera intero se il possesso si è protratto per almeno 15 giorni).

L'imposta deve essere calcolata con lo stesso criterio qualora nel corso dell'anno si verificano variazioni dei requisiti dell'immobile o del soggetto tenuto al pagamento.

QUANDO

Il pagamento deve essere effettuato in due rate:

- la prima, da versare entro il 16 giugno, di importo pari al 50 per cento dell'imposta dovuta, calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dell'anno precedente;
- la seconda, da versare dal 1° al 16 dicembre, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata.

L'importo dei versamenti deve pertanto essere determinato come segue:

- prima rata (acconto):

- applicare al valore degli immobili posseduti (vedi paragrafo "QUANTO") l'aliquota relativa all'anno 2006 per ottenere l'imposta lorda,
- sottrarre dall'imposta lorda le detrazioni eventualmente spettanti per il 2006,
- dividere per 2 l'importo così ottenuto;

- seconda rata (saldo):

- applicare al valore degli immobili posseduti l'aliquota relativa all'anno 2007 per ottenere l'imposta lorda,
- sottrarre dall'imposta lorda le detrazioni eventualmente spettanti per il 2007,
- sottrarre dall'importo ottenuto quanto già versato a titolo di acconto.

Si può anche pagare entro il 16 giugno l'importo dovuto per l'intero anno, applicando l'aliquota e le detrazioni stabilite dal Comune per il 2007.

Il versamento deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo.

I versamenti, uno per ogni Comune ove sono ubicati gli immobili, possono essere effettuati chiamando il numero verde gratuito 800 422 687.

In questo caso i mezzi di pagamento previsti sono:

- carta di credito (ammesse: Visa - esclusa Visa Electron - e Mastercard costo € 3,36 ad operazione, comprensivo delle spese per l'invio della quietanza - importo massimo consentito per ogni transazione € 516,46);
- RID (autorizzazione permanente di addebito in conto corrente - costo € 1,81 ad operazione, comprensivo delle spese per l'invio della quietanza - servizio fruibile solo se attivato dal contribuente almeno un mese prima del pagamento).

Le transazioni effettuate dopo le ore 17 avranno come data di versamento quella del primo giorno lavorativo successivo.

Alle medesime condizioni è possibile pagare tramite il sito Internet www.geritspa.it, con la possibilità di utilizzare anche il servizio di home banking (riservato ai correntisti della Banca Monte dei Paschi di Siena e delle altre banche del Gruppo MPS - fruibile dal lunedì al venerdì dalle 3.00 alle 22.30, sabato e domenica 24 ore su 24 - costo € 1,03 ad operazione, comprensivo delle spese per l'invio della quietanza).

Il pagamento dell'imposta può essere effettuato anche presso le banche convenzionate, gli uffici postali e gli sportelli dell'Agente della riscossione - Gerit SpA, compilando in ogni loro parte:

- i bollettini allegati, predisposti per la lettura ottica dei dati. Il numero di conto corrente, la denominazione dell'Agente della riscossione, il codice fiscale e l'indirizzo del contribuente, sono prestampati sui bollettini; qualora venga utilizzato un bollettino non predisposto, queste informazioni devono essere indicate.
- i modelli F24 per coloro che intendano liquidare l'imposta comunale sugli immobili in sede di dichiarazione delle imposte sui redditi e procedere al versamento della stessa avvalendosi della compensazione con i tributi erariali.

PARTICOLARITÀ

ACQUISTO O VENDITA DELL'IMMOBILE IN CORSO D'ANNO

Chi ha acquistato o venduto l'immobile nel corso dell'anno 2007 deve pagare la quota relativa ai mesi per i quali è stato proprietario. Chi invece ha venduto e acquistato nello stesso anno deve pagare l'ICI per l'immobile ceduto e per quello

acquisito, con riferimento ai rispettivi periodi di possesso. A partire dall'anno 2007 non è più obbligatoria la presentazione della dichiarazione ICI per il caso di acquisto o vendita dell'immobile intervenuto nello stesso anno.

POSSESSO DELL'IMMOBILE CEDUTO NEL CORSO DEL PRIMO SEMESTRE 2007

Qualora il possesso dell'immobile sia venuto meno nel corso del 1° semestre del 2007, modalità e termini di versamento non variano (vedi paragrafi precedenti) e l'importo deve essere commisurato ai dodicesimi di possesso.

DECESSO DEL PROPRIETARIO

In caso di decesso del proprietario nel corso dell'anno d'imposta il pagamento dell'ICI deve essere effettuato dagli eredi:

- per il periodo antecedente al decesso, con bollettino intestato al deceduto;
- per il periodo successivo al decesso a loro nome, ciascuno per la propria quota di possesso.

DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE

Tra le variazioni per le quali permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione le più comuni sono le seguenti:

- acquisto o vendita dell'immobile intervenuto nell'anno 2006;
- variazione di valore dell'immobile dovuta a modifiche strutturali;
- perdita o acquisizione del requisito di abitazione principale.

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento		CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Accredito	
€ 280008 (1) d Euro (2)		€ sul C/C n° 280008 (1) d Euro (2)	
(3) (4) GERIT SPA PROV. RM - ICI - AGENTE RISCOSSIONE		(3) (4) GERIT SPA PROV. RM - ICI - AGENTE RISCOSSIONE	
(5) (6) (7)		(5) (6) (7)	
(8)		(8)	
(9)		(9)	
(10) (11)		(10) (11)	
(12) (13)		(12) (13)	
(14) (15) (16) (17)		(14) (15) (16) (17)	
(18)		(18)	
(19)		(19)	
RICEVUTA DI VERSAMENTO da conservare a cura del contribuente		RICEVUTA DI ACCREDITO di pertinenza dell'Agente, della Banca o dell'Ufficio Postale	

(1) Importo in cifre dell'imposta che si versa; (2) importo in lettere dell'imposta che si versa, i centesimi di euro devono essere espressi in cifre separati da una barra; (3) / (4) n° conto e intestazione, campi precompilati a cura dell'Agente della riscossione; (5) cognome e nome o ragione sociale del contribuente; (6) Comune di domicilio fiscale del contribuente; (7) indirizzo del contribuente (via e numero civico); (8) COMUNE DI UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI - senza interpunzioni o spazi in bianco (es.: SANPOLODEICAVALIERI); (9) codice fiscale del contribuente; (10) numero dei fabbricati cui si riferisce il versamento, compresa l'abitazione principale; (11) ultime due cifre dell'anno cui si riferisce il versamento; (12)/(13) barrare, rispettivamente, per pagamento prima rata la casella ACCONTO e per la seconda rata la casella SALDO. Se il versamento è effettuato in unica rata barrare entrambe le caselle (acconto e saldo). Indicare l'importo, arrotondato al centesimo di euro, relativo a: (14) terreni agricoli; (15) aree fabbricabili; (16) abitazione principale (al netto della detrazione); (17) fabbricati diversi dall'abitazione principale. La somma degli importi di cui ai punti 14, 15, 16 e 17 deve corrispondere all'importo complessivamente versato; (18) indicare l'importo della detrazione calcolata per l'abitazione principale; (19) barrare in caso di ravvedimento operoso; (20) spazio riservato alle Poste.

Compilare in modo chiaro e completo il bollettino di versamento, scrivendo a macchina o in stampatello con inchiostro nero o blu: si eviteranno così errori di lettura e conseguenti contestazioni. Verificare con attenzione la correttezza dei dati riportati sui bollettini allegati. Qualora essi contenessero inesattezze, per il pagamento dovranno essere compilati i moduli in bianco disponibili presso gli sportelli dell'Agente della riscossione e gli uffici postali.



www.geritspa.it

Gerit S.p.A. - Agente della riscossione per le province di Roma, Grosseto, L'Aquila, Latina, Livorno, Siena fa parte dal 1 ottobre 2006 del gruppo Equitalia, la nuova Società pubblica creata per la riscossione dei tributi.

A Gerit - come a tutte le società del Gruppo - è stato affidato il compito di contribuire, in modo corretto e trasparente, alla lotta all'evasione e di assicurare, nello stesso tempo, un dialogo costante con il cittadino.



Equitalia

www.equitaliaonline.it