

Comune di Serdiana

UFFICIO TRIBUTI

Oggetto: ICI 2008

Elementi base per il calcolo dell'ICI per i fabbricati sono:

1. La rendita catastale dell'immobile.
2. Il coefficiente del gruppo catastale cui appartiene l'immobile.
3. L'aliquota stabilita dal Comune.
4. La detrazione per abitazione principale.

La rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5%, viene moltiplicata per il coefficiente relativo al gruppo catastale di appartenenza dell'immobile stesso, ottenendo così la base imponibile. Al valore ottenuto si applica l'aliquota in vigore nel nostro Comune. Calcolata la somma da pagare, si applica, in caso di abitazione principale, la detrazione comunale e la detrazione statale.

La rendita catastale è normalmente specificata nell'atto con il quale è stato acquisito il diritto sull'immobile, oppure è recuperabile rivolgendosi all'*Agenzia del territorio, Ufficio provinciale di Cagliari, ubicato in Pirri, località Santu Nicolau, via Pintus, tel. 070/55091.*

I coefficienti catastali

Coefficienti e gruppi catastali

- 140(*) B collegi e convitti
- 100 A abitazioni A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9, A/11
- 100 C magazzini e depositi C/2, C/3, C/4, C/5, C/6, C/7
- 50 A/10 uffici e studi privati
- 50 D alberghi, teatri e banche (provvisi di rendita catastale)
- 34 C/1 locali commerciali

(*) coefficiente aggiornato dal D. L. 262/2006

Aliquote:

- Abitazione principale: 4 per mille
- Immobili diversi dall'abitazione principale: 4 per mille
- Aree edificabili: 4 per mille
-

Detrazione per abitazione principale:

1. Detrazione ordinaria per abitazione principale Euro 150,00 da indicare nel bollettino di c/c come DETRAZIONE COMUNALE
2. La legge 244/07(finanziaria 2008) ha previsto una ulteriore detrazione per l'abitazione principale. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale si detrae un'ulteriore importo pari all'1,33 per mille della base imponibile. Tale ulteriore detrazione si applica a tutte le abitazioni ad eccezione di quelle di categoria A1(abitazione di tipo signorile), A8 (Abitazioni in ville), A9(Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici). L'importo della detrazione non potrà essere superiore a Euro 200, e andrà indicato nel bollettini di c/c come DETRAZIONE STATALE e nel mod. F24 nella colonna Importi a credito compensati con il codice 3900;

ANNO D'IMPOSTA 2008

NEL CASO DI ABITAZIONE PRINCIPALE PER L'INTERO ANNO, CON UNICO PROPRIETARIO, DETRAZIONE ORDINARIA

VERSAMENTO IN UN'UNICA SOLUZIONE

$$\begin{array}{l} \text{rendita} \\ \text{catastale} \\ \text{€} \end{array} \times 1,05 \times \begin{array}{l} \text{moltiplicatore} \\ 100 \end{array} \times \begin{array}{l} \text{4 per mille} \\ 0,004 \end{array} = \text{€} \quad \mathbf{A} \quad \text{al lordo della detrazione}$$

€ 150,00 **B** detrazione comunale

$$\begin{array}{l} \text{rendita} \\ \text{catastale} \\ \text{€} \end{array} \times 1,05 \times \begin{array}{l} \text{moltiplicatore} \\ 100 \end{array} \times 0,00133 = \text{€} \quad \mathbf{C} \quad \text{detrazione statale limite massimo € 200,00}$$

A-B-C= ICI ANNO 2008

1. L'INDIVIDUAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE.

L'individuazione della base imponibile sulla quale calcolare l'ulteriore detrazione a carico dello Stato disciplinata dall'art. 8, comma 2-bis, del D.Lgs. n. 504 del 1992, che è pari all'1,33 % della base imponibile ai fini ICI, è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale, non può essere comunque superiore a € 200 e si aggiunge alla detrazione stabilita dal comma 2 dello stesso articolo.

In proposito è necessario precisare che la base imponibile sulla quale calcolare la nuova detrazione è unicamente quella dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle sue eventuali pertinenze, come precisato nella risoluzione n. 1/DPF del 31 gennaio 2008, e non quella di tutti gli immobili posseduti a titolo di proprietà od altro diritto reale dal soggetto passivo.

Infatti, nonostante la norma faccia un generico richiamo alla "base imponibile di cui all'articolo 5" del D.Lgs. n. 504 del 1992, non è possibile estendere ad immobili diversi dall'abitazione principale il calcolo dell'ulteriore detrazione che è riconosciuta espressamente per quest'ultima.

Il calcolo dell'1,33 % va pertanto effettuato sull'intera base imponibile dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle sue eventuali pertinenze.

Occorre precisare che l'ulteriore detrazione, essendo un beneficio riferito all'immobile adibito ad abitazione principale riconosciuto nel limite massimo di € 200, deve essere calcolata facendo riferimento non alle quote di possesso eventualmente spettanti ai diversi comproprietari o titolari di diritti reali sullo stesso, ma, come stabilisce il comma 2-bis dell'art. 8 in esame, al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale e proporzionalmente alla quota per la quale detta destinazione si verifica.

In pratica, anche l'ulteriore detrazione di nuova istituzione viene suddivisa in parti uguali nel caso di due o più comproprietari coabitanti per il medesimo periodo (ad esempio, l'intero anno).

E' opportuno, inoltre, sottolineare che la detrazione in questione deve essere fruita fino a concorrenza del suo ammontare; detta circostanza impedisce, dunque, al contribuente di utilizzare l'eventuale eccedenza per il pagamento dell'ICI dovuta per altre tipologie di immobili o di richiederne il rimborso.

Naturalmente nel caso in cui il contribuente trasferisca la propria residenza nel corso dell'anno in un altro immobile, l'ulteriore detrazione deve essere calcolata sulla base imponibile di ciascuna unità immobiliare proporzionalmente ai periodi in cui si protrae la destinazione ad abitazione principale e comunque nel limite annuale di € 200 complessivi, vale a dire di € 16,67 per ogni mese, che costituisce il limite massimo mensile dell'ulteriore detrazione.

ESEMPIO PRATICO CALCOLO ICI 1

A mero titolo esemplificativo si può fare il caso di un soggetto che:

- ha adibito l'immobile X - la cui base imponibile è di € 130.000 - ad abitazione principale per i primi due mesi dell'anno;
- ha poi trasferito la propria residenza nell'immobile Y - la cui base imponibile è di € 180.000 - ubicato nello stesso comune, che ha destinato ad abitazione principale per i residui 10 mesi dello stesso anno.

L'ulteriore detrazione va calcolata nel seguente modo:

per l'immobile X:

- € 130.000 x 1,33 ‰ = € 172,90: 12 (mesi) = € 14,4 x 2 (mesi) = € 28,80;

per l'immobile Y:

- € 180.000 x 1,33 ‰ = € 239,40: 12 (mesi) = € 19,95 x 10 (mesi) = € 199,50.

In quest'ultimo caso, poichè l'importo mensile dell'ulteriore detrazione risulta essere superiore al limite massimo mensile di € 16,67, occorre ricalcolare l'ulteriore detrazione relativa al periodo di 10 mesi di destinazione dell'immobile Y ad abitazione principale con riferimento alla suddetta misura massima riconosciuta.

Pertanto, l'ulteriore detrazione per l'immobile Y è pari a:

- € 16,67 x 10 (mesi) = € 166,70.

Per l'immobile X, invece, la detrazione può essere utilizzata integralmente, giacchè la stessa, pari a € 14,40 mensili, è inferiore al limite massimo di € 16,67 mensili.

In conclusione al contribuente spetta come:
totale ulteriore detrazione : € 28,80 + € 166,70= €195,50.

Le suddette modalità di calcolo non variano se i due immobili, adibiti ad abitazione principale, sono ubicati sul territorio di comuni diversi.

2. IL CALCOLO DELL'ULTERIORE DETRAZIONE IN PRESENZA DI PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE.

In merito alla concreta applicazione delle norme in oggetto, si precisa che le pertinenze devono essere prese in considerazione quando si effettua il calcolo sia della detrazione di base che dell'ulteriore detrazione.

Come affermato nella risoluzione n.1/DPF del 31 gennaio 2008, nella determinazione della base imponibile dell'abitazione principale sulla quale calcolare l'ulteriore detrazione deve essere incluso anche il valore delle sue eventuali pertinenze che il regolamento comunale considera come tali ai fini ICI.

A mero titolo esemplificativo si possono ipotizzare i seguenti casi.

ESEMPIO CALCOLO ICI 2

A) Tizio è proprietario:

- di un immobile adibito ad abitazione principale per 12 mesi, la cui base imponibile è di € 34.000
- di un garage, pertinenza dell'abitazione principale, posseduto per 12 mesi, dalla base imponibile pari a € 12.000.

L'aliquota applicabile per l'abitazione principale è del 4‰.

La detrazione di base è stata elevata dal comune, a norma dall'art. 8, comma 3, del D. Lgs. n. 504 del 1992, da € 103,29 a € 150.

Il procedimento da seguire per il calcolo dell'imposta da versare è il seguente:

detrazione comunale:

- abitazione principale: € 34.000 x 4‰ = € 136 - €150 = - € 14.

L'imposta da pagare per l'abitazione principale è pari a zero, poiché l'importo della detrazione supera quello dell'imposta di € 14; come sostenuto nella circolare n. 23/E dell'11 febbraio 2000, quando l'ammontare della detrazione non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale, questo deve essere computato, per la parte residua, sull'imposta dovuta per la pertinenza; perciò:

- pertinenza: € 12.000 x 4‰ = € 48

A detto importo deve essere sottratto l'importo residuo di € 14;

di conseguenza: € 48 - € 14 = € 34

ulteriore detrazione:

- € 34.000 + € 12.000 = € 46.000 x 1,33 ‰ = € 61,18

Pertanto, essendo l'importo dell'ulteriore detrazione superiore al residuo di imposta da versare (€ 34), il soggetto passivo non è tenuto a pagare nulla.

Nel caso esaminato è stato seguito un criterio di calcolo dell'ulteriore detrazione semplificato, ma nulla impedisce - data l'equivalenza del risultato finale - che si possa procedere a conteggiare separatamente l'ulteriore detrazione sulla base imponibile dell'abitazione principale e della pertinenza, criterio che è del resto indispensabile utilizzare nelle ipotesi in cui il periodo di destinazione ad abitazione principale e/o il periodo di possesso degli immobili in questione siano diversi, come accade nell'esempio di seguito riportato.

ESEMPIO CALCOLO ICI 3

B) Caio è proprietario:

- di un immobile adibito ad abitazione principale per 12 mesi, la cui base imponibile è di € 35.500
- di una cantina, pertinenza dell'abitazione principale e posseduta per soli 10 mesi, dalla base imponibile di € 20.000.

L'aliquota applicabile per l'abitazione principale è del 4‰.

La detrazione di base è stata elevata dal comune a € 150.

Il procedimento da seguire per il calcolo dell'imposta da versare è il seguente:

detrazione comunale:

- abitazione principale: € 35.500 x 4‰ = € 142 - €150 = - € 8.

L'imposta da pagare per l'abitazione principale è pari a zero, in quanto l'importo della detrazione supera quello dell'imposta di € 8;

l'ammontare della detrazione - che non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale - deve essere, dunque, computato, per la parte residua, sull'imposta dovuta per le pertinenze; ne consegue:

- pertinenza: € 20.000 x 4‰ = € 80

€ 80 :12 (mesi) = € 6,67 x 10 (mesi) = € 66,7

A detto importo deve essere sottratto l'importo residuo di € 8;

pertanto: € 66,7 - € 8 = € 58,7

ulteriore detrazione:

- abitazione principale: € 35.500 x 1,33 ‰ = € 47,22

- pertinenza: € 20.000 x 1,33 ‰ = € 26,6

€ 26,6:12 (mesi) = € 2,22 x 10 (mesi) = € 22,20

- totale ulteriore detrazione: € 47,22 + € 22,20 = € 69,42

Pertanto, essendo l'importo di detta detrazione superiore al residuo di imposta da versare (€ 58,7), il soggetto passivo non è tenuto a pagare nulla.

3. IL CALCOLO DELLE DETRAZIONI PER GLI EX CONIUGI.

Il comma 3-bis dell'art. 6 del D. Lgs. n. 504 del 1992, stabilisce che "il soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, determina l'imposta dovuta applicando l'aliquota deliberata dal comune per l'abitazione principale e le detrazioni di cui all'articolo 8, commi 2 e 2-bis, calcolate in proporzione alla quota posseduta. Le disposizioni del presente comma si applicano a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale".

La portata innovativa della suddetta disposizione deve essere ricercata nel fatto che il legislatore ha inteso giungere ad un'imposizione più equa nei confronti di un soggetto che a causa di un provvedimento giudiziale di assegnazione della ex casa coniugale, non poteva usufruire dell'aliquota e delle detrazioni per l'abitazione principale.

La norma in esame, infatti, attraverso l'esplicito richiamo all'art. 8, commi 2 e 2-bis del D. Lgs. n. 504 del 1992, fa sì che al coniuge non assegnatario della ex casa coniugale si estenda automaticamente il medesimo regime giuridico previsto per l'abitazione principale. Pertanto le eventuali norme regolamentari emanate in precedenza sulla specifica questione devono essere adeguate alle nuove disposizioni innanzi richiamate.

Nei quesiti pervenuti, si chiede, in particolare, come deve essere quantificata la detrazione a favore del coniuge assegnatario comproprietario della ex casa coniugale, e, più precisamente, se questi possa continuare o meno a calcolare le detrazioni in proporzione alla quota per la quale si verifica la destinazione ad abitazione principale, come prevedono i commi 2 e 2-bis dell'art. 8 del D.Lgs. n. 504 del 1992, per i casi in cui vi siano più contribuenti a poter usufruire delle detrazioni.

A tale riguardo occorre preliminarmente precisare che, poichè il coniuge non assegnatario della ex casa coniugale si trova nell'impossibilità di adibire l'immobile ad abitazione principale, per rendere concretamente applicabile la norma, il criterio di ripartizione delle detrazioni basato sulla quota di destinazione è stato sostituito dal diverso criterio legato alla quota di possesso recato dal comma 3-bis dell'art. 6 del D. Lgs. n. 504 del 1992.

E' indispensabile, però, considerare che l'applicazione di detto criterio, che tiene conto della diversa condizione in cui si trova ogni singolo soggetto passivo del tributo, deve, tuttavia, risultare compatibile con il rispetto dei limiti massimi di fruizione delle detrazioni in esame.

Questi limiti, infatti, non sono in alcun modo modificabili o superabili, ed avendo come parametro di riferimento un dato oggettivo - vale a dire l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale - non possono essere influenzati dalla presenza di criteri di natura soggettiva.

Dall'esame del combinato disposto delle norme innanzi illustrate deve, pertanto, desumersi che i limiti massimi riconosciuti per la fruizione delle detrazioni costituiscono un vincolo applicativo rispetto alla disposizione stabilita dal comma 3-bis dell'art. 6, del D. Lgs. n. 504 del 1992.

Ne consegue che il coniuge assegnatario, comproprietario della ex casa coniugale, verificandosi tutte le condizioni che rendono applicabile la disposizione appena citata, non può quantificare le detrazioni in esame commisurandole alla quota per la quale si verifica la destinazione ad abitazione principale, ma deve anch'esso calcolarle in funzione della quota di possesso dell'immobile.

Al fine di rendere più esplicito quanto innanzi esposto si può ricorrere al seguente esempio.

ESEMPIO CALCOLO ICI 4

Gli ex coniugi Tizio e Caia sono comproprietari di un immobile, la cui base imponibile è di € 120.000.

- Tizio, coniuge non assegnatario, è proprietario al 30%
- Caia, coniuge assegnatario, è proprietaria al 70%
- l'aliquota applicabile per l'abitazione principale è del 4‰
- la detrazione comunale è stata elevata a € 150.

Il procedimento da seguire per calcolare l'ICI da versare è il seguente:

Esempio calcolo detrazioni icip coniugi separati in base a quote di possesso

imposta lorda	€ 120.000 x 4‰ = € 480
imposta lorda dovuta da Tizio	€ 480 x 30% = € 144
imposta lorda dovuta da Caia	€ 480 x 70% = € 336
ulteriore detrazione (Finanziaria 2008)	€ 120.000 x 1,33 ‰ = € 159,6
Detrazioni spettanti a:	
Tizio, coniuge non assegnatario:	
detrazione comunale	€ 150 x 30% = € 45
ulteriore detrazione Finanziaria 2008	€ 159,6 x 30% = € 47,88
Caia, coniuge assegnatario:	
detrazione comunale	€ 150 x 70% = € 105
ulteriore detrazione Ici Finanziaria 2008	€ 159,6 x 70% = € 111,72
ICI dovuta da:	
Tizio, coniuge non assegnatario	€ 144 - (€ 45 + € 47,88) = € 51,12
Caia, coniuge assegnatario:	€ 336 - (€ 105 + € 111,72) = € 119,28

E' bene precisare che nell'ipotesi in cui vengano a mancare le condizioni prescritte dal comma 3-bis dell'art. 6, del D. Lgs. n. 504 del 1992, per il coniuge assegnatario della ex casa coniugale si rendono applicabili le disposizioni dei commi 2 e 2-bis dell'art. 8 del D.Lgs. n. 504 del 1992, che consentono di determinare le detrazioni in base alla quota per la quale si verifica la destinazione ad abitazione principale.

Nei quesiti pervenuti si chiedono, inoltre, delucidazioni in relazione all'applicazione del comma 3-bis dell'art. 6, del D. Lgs. n. 504 del 1992 nella parte in cui prescrive, come condizione per la fruizione dei benefici in questione, che il coniuge non assegnatario della casa coniugale "non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale".

Entrando nel merito, occorre precisare che da un'attenta lettura della norma e dall'analisi della sua ratio ispiratrice risulta chiaramente che, pur in assenza di un esplicito riferimento, il legislatore, nel parlare di "immobile destinato ad abitazione", ha inteso richiamarsi esclusivamente all'immobile utilizzato dal soggetto passivo come abitazione principale.

Pertanto, se il coniuge non assegnatario possiede nello stesso comune di ubicazione dell'ex casa coniugale un'altra abitazione che ha concesso, ad esempio, in uso gratuito, o ha locato, e non può, quindi, utilizzarla come abitazione principale, le disposizioni dell'art. 6, comma 3-bis del D.Lgs. n. 504 del 1992, si rendono comunque applicabili.

Si precisa, inoltre, che il coniuge non assegnatario dell'ex casa coniugale può godere delle detrazioni in esame anche nel caso in cui adibisca ad abitazione principale un immobile di cui è proprietario o sul quale esercita un altro diritto reale situato in un comune diverso da quello in cui è ubicata l'ex casa coniugale, giacché l'unica condizione posta a suo carico per usufruire dei benefici in questione, è che egli non possieda un'abitazione principale "nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale".

Pertanto, il coniuge non assegnatario dell'ex casa coniugale può usufruire sia delle detrazioni applicabili per quest'ultima e sia di quelle relative all'abitazione principale deliberate dal comune - diverso da quello in cui è ubicata la ex casa coniugale - dove ha la sua residenza anagrafica.

Nei quesiti in oggetto si chiede, inoltre, quale sia la disciplina applicabile al soggetto non assegnatario della casa coniugale che abbia la propria abitazione principale presso un immobile, ubicato nello stesso comune ove è situata l'ex casa coniugale, di proprietà esclusiva di un familiare che glielo ha concesso in uso gratuito.

Le perplessità nascono dalla circostanza che quest'ultimo soggetto gode per detto immobile delle detrazioni in argomento, in virtù del fatto che il regolamento comunale ha previsto l'assimilazione all'abitazione principale per gli immobili concessi in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera e), del D. Lgs. n. 446 del 1997.

Al riguardo, si precisa che in siffatta ipotesi si delineano due distinte situazioni giuridico-soggettive rilevanti ai fini dell'applicazione dell'ICI che portano a concludere che il coniuge non assegnatario dell'ex casa coniugale ha comunque diritto a beneficiare delle detrazioni di cui all'art. 6, comma 3-bis, del D. Lgs. n. 504 del 1992. Questi, infatti, si trova nelle condizioni richieste dalla norma appena citata, in quanto l'immobile adibito ad abitazione principale non è di sua proprietà, nè su di esso vanta alcun diritto reale.

Per tale immobile, infatti, i benefici per l'abitazione principale non spettano al coniuge non assegnatario, ma ad un soggetto passivo ICI diverso, vale a dire a colui che ha concesso l'immobile in uso gratuito.