

L'IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI

L'Ici, è imposta comunale sugli immobili, istituita con [decreto legislativo n. 504 del 1992](#).

CHI DEVE PAGARE L'ICI

Essa, deve essere pagata:

- dai proprietari di fabbricati, aree edificabili situati nel territorio di Seui;
- dai titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie) sugli immobili sopra elencati;
- dai locatari in caso di locazione finanziaria (leasing);
- dai concessionari di aree demaniali.

Se l'immobile è posseduto da più proprietari o titolari di diritti reali di godimento, l'imposta deve essere ripartita in proporzione alle quote di possesso.

LA DICHIARAZIONE

I soggetti interessati devono presentare al Comune una apposita dichiarazione entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Il modello di dichiarazione è approvato annualmente con decreto ministeriale.

Se non si verificano variazioni che comportino un diverso ammontare dell'ICI dovuta, la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi.

Per gli immobili inclusi nella dichiarazione di successione, gli eredi e i legatari non sono obbligati a presentare la dichiarazione ai fini dell'ICI, perché ad essa provvederà l'ufficio presso il quale è stata presentata la denuncia di successione, mediante trasmissione di una copia a ciascun Comune dove sono situati gli immobili.

COME SI CALCOLA L'ICI

- Per quanto riguarda i fabbricati, l'ICI si calcola applicando alla base imponibile l'aliquota deliberata dal Comune nel caso del Comune di Seui non essendovi deliberazioni l'aliquota da considerare è il 4% . La base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale (rendita da non confondere con il valore dell'immobile) rivalutata del 5% e poi moltiplicata:
 1. per 100 per i fabbricati dei gruppi catastali A e C (con esclusione delle categorie A/10 e C/1);
 2. per 140 per i fabbricati del gruppo catastale B;
 3. per 50 per i fabbricati del gruppo catastale D e della categoria A/10;
 4. per 34 per i fabbricati della categoria C/1.
- Per i fabbricati del gruppo catastale D - non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati - il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione e di incremento (contabilizzati al lordo delle quote di ammortamento), aggiornati da appositi coefficienti stabiliti annualmente dal Ministero dell'Economia.
- Per le aree fabbricabili la base imponibile è data dal valore commerciale che risulta al 1° gennaio dell'anno di imposizione si fa presente che con deliberazione n. .
-
- L'ammontare dell'imposta deve essere proporzionale ai mesi dell'anno solare durante i quali si è avuto il possesso: il mese in cui la proprietà o il diritto reale di godimento si è protratto solo in parte è computato per intero se il contribuente ha posseduto l'immobile per **almeno** 15 giorni, mentre non è conteggiato se il possesso è durato **meno** di 15 giorni. In sostanza, vale il criterio di "prevalenza temporale". Così, ad esempio, se un atto di vendita è stato stipulato il 16 marzo, il mese andrà computato per intero **solo** per il venditore.
-

- Nel corso dell'anno di imposta possono verificarsi delle situazioni particolari a causa di cambiamenti relativi al soggetto che è obbligato a pagare l'ICI o relativi alla destinazione d'uso dell'immobile. In tal caso, allo scopo di determinare l'imposta, può essere utile consultare gli esempi riportati nella [circolare n. 3/FL del 7 marzo 2001](#).

DEFINIZIONE DI IMMOBILE

A. Fabbricato: unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita. Si considera parte integrante del fabbricato sia l'area occupata dalla costruzione, sia quella che ne costituisce pertinenza (posti auto, giardini, aree di svago).

Ai sensi dell'art. 2 del decreto del Ministero delle Finanze n. 28 del 1998, sono considerate unità immobiliari:

- una porzione di fabbricato, un fabbricato, un insieme di fabbricati o un'area, che, nello stato in cui si trovano e secondo l'uso locale, presentano potenzialità di autonomia funzionale e reddituale;
- l'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola da denunciare in catasto autonomamente;
- le costruzioni o porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali;
- i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

I fabbricati costruiti abusivamente costituiscono oggetto di tassazione, a prescindere dal fatto che per essi sia stata presentata o meno la relativa istanza di sanatoria edilizia (risoluzione ministeriale 6 giugno 1994 protocollo 2/138).

B. Area fabbricabile: area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

A norma dell'art. 36, comma 2, del decreto-legge n. 223 del 4 luglio 2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248 del 4 agosto 2006), un'area è da considerare 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. La norma chiude così, definitivamente, la questione sorta a seguito degli altalenanti interventi della Corte di Cassazione che hanno fatto vacillare la portata dello stesso dato normativo, contenuto nell'art. 2, comma 1, lettera b) del Dlgs n.504 del 1992.

Ai fini dell'ICI, non sono da considerare edificabili:

- le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici classificabili nei gruppi catastali **A, B, C e D**;
- le aree pertinenziali dei fabbricati, ossia quelle che risultano comprese nella scheda catastale del fabbricato;
- le aree edificabili possedute e condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, iscritti negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggetti al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

Su quest'ultimo punto i comuni hanno la possibilità di stabilire ulteriori condizioni ai fini del riconoscimento della qualifica di terreni non fabbricabili anche con riferimento alla qualità e quantità del lavoro effettivamente dedicato all'attività agricola da parte di coltivatori diretti o imprenditori agricoli (art. 59, comma 1, lettera a, del D.Lgs. 446/97).

C. Terreno agricolo: il terreno adibito all'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, così come indicato nell'art. 2135 del Codice civile.

Esulano dalla nozione di terreno agricolo i terreni diversi dalle aree fabbricabili:

- sui quali le attività agricole sono esercitate occasionalmente in forma non imprenditoriale. Trattansi di piccoli appezzamenti (cosiddetti "orticelli") coltivati occasionalmente senza alcuna struttura organizzativa;
- sui quali non viene esercitata alcuna attività agricola, oppure i terreni risultano normalmente inutilizzati (cosiddetti "terreni incolti").

Soltanto questi terreni restano oggettivamente esclusi dal campo di applicazione dell'ICI, non avendo le caratteristiche dell'area fabbricabile né i requisiti per essere considerati terreni agricoli (circolare ministeriale n. 9/249 del 14 giugno 1993).

L' ALIQUOTA

Le aliquote e le detrazioni vengono deliberate ogni anno dai Comuni, per Seui L'aliquota è del 4%.

ABITAZIONI PRINCIPALI

Attenzione: dal 21 maggio 2008, l'abitazione principale e le sue pertinenze sono state esentate dal pagamento Ici, ad esclusione degli immobili di categoria A1, A8, A9 (edifici di pregio, ville, castelli). Pertanto, le sottostanti norme trovano applicazione solo per queste ultime tre tipologie.

Per il contribuente che adibisce l'immobile a dimora abituale e con residenza anagrafica, è prevista una detrazione ordinaria di euro 103,29 (L. 200.000) annui, in rapporto ai mesi di effettivo utilizzo.

Condizione essenziale affinché possa essere riconosciuta tale detrazione è che ci sia identità tra il soggetto obbligato al pagamento dell'ICI ed il soggetto che dimora abitualmente nell'immobile.

Nel caso in cui vi siano più contribuenti che dimorano abitualmente nell'immobile, la detrazione deve essere rapportata ai mesi di utilizzo e suddivisa in parti uguali fra i contitolari, prescindendo dalle quote di proprietà o dalle quote di diritto reale di godimento.

LE PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Attenzione: dal 21 maggio 2008, l'abitazione principale e le sue pertinenze sono state esentate dal pagamento Ici, ad esclusione degli immobili di categoria A1, A8, A9 (edifici di pregio, ville, castelli). Pertanto, le sottostanti norme trovano applicazione solo per queste ultime tre tipologie.

Dal 1° gennaio 2001 alle pertinenze deve essere riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale, a prescindere dal fatto che il Comune abbia o meno esteso tale beneficio anche ad esse.

Se la detrazione per l'abitazione principale supera l'imposta relativa, la parte residua va detratta da quanto dovuto per le pertinenze.

COME E QUANDO SI PAGA

L'imposta, proporzionata alla quota e ai mesi di possesso degli immobili, va versata in due rate:

1. la prima rata (acconto) - da pagare tra il 1° e il 16 giugno - è pari al 50% dell'imposta dovuta, calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente;
2. la seconda rata - da pagare tra il 1° e il 16 dicembre a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno - è calcolata applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno in corso e sottraendo quanto già versato come acconto.

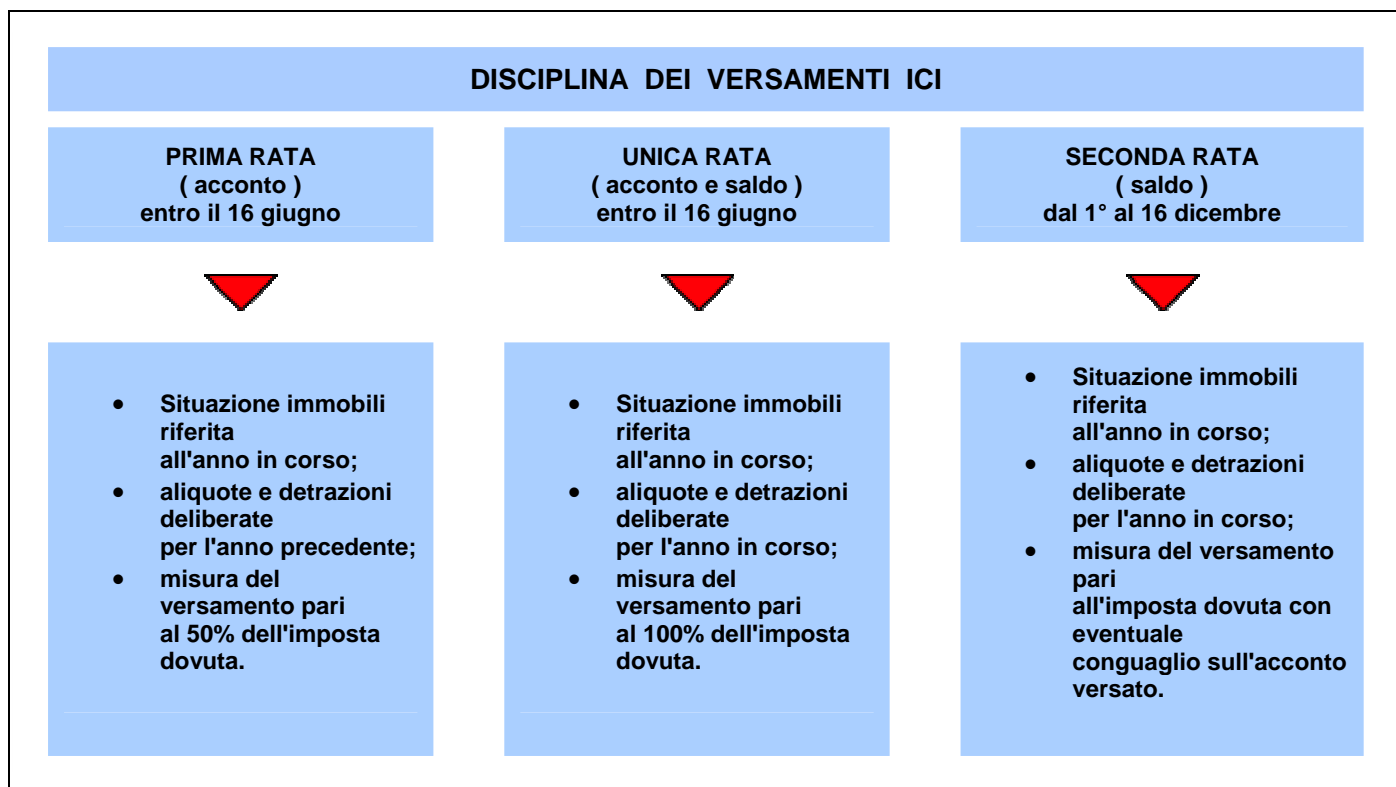
È possibile anche effettuare il versamento dell'ICI in un'unica soluzione entro il termine previsto per l'acconto, applicando le aliquote e le detrazioni stabilite dal Comune per l'anno in corso.

Se si posseggono più immobili nello stesso Comune, basterà un unico versamento per l'imposta complessivamente dovuta. Se si posseggono invece immobili situati in Comuni diversi, è necessario effettuare distinti versamenti per ogni Comune.

Il versamento del tributo va eseguito negli uffici postali o presso il concessionario della riscossione o nelle banche convenzionate con lo stesso concessionario mediante F24 o sul

conto corrente n. 88696505 Intestato a Equitalia sardegna s.p.a. Seui-Nu-Ici.

La somma minima da pagare è di 2,08 euro. Gli importi fino a 2,07 euro (pari a 4.000 delle vecchie lire) non vanno versati.



CONTRIBUENTI RESIDENTI ALL'ESTERO

Le persone fisiche non residenti nel territorio dello Stato possono avvalersi dell'ulteriore facoltà di effettuare il versamento dell'ICI in un'unica soluzione, dal 1° al 16 dicembre, applicando gli interessi del 3%, calcolati sull'imposta che si sarebbe dovuta pagare come acconto.

Secondo il ministero dell'Economia e delle Finanze, il regime di esenzione non riguarda le unità immobiliari urbane possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato ([risoluzione n. 12/Df del 5 giugno 2008](#), paragrafo 6; [risoluzione n. 1/DF del 4 marzo 2009](#)).

SCADENZE DEI PAGAMENTI E RAVVEDIMENTO BREVE

OMESSO VERSAMENTO	TERMINE ENTRO CUI EFFETTUARE IL VERSAMENTO	SANZIONE APPLICABILE	SANZIONE 2011	SANZIONE 2010
OMESSO PAGAMENTO DEL TRIBUTO	Entro 30giorni dalla violazione (comma 1 lettera a)	1/10 del minimo	3%	2,50%
	Entro il termine della presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la	1/8 del minimo	3,75%	3,00%

	violazione (comma 1 lettera b)			
OMISSIONI E IRREGOLARITA' CHE INCIDONO DIRETTAMENTE SULLA DETERMINAZIONE DEL TRIBUTO O DEL VERSAMENTO	Entro il termine della presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui è stata commessa la violazione Entro dodici mesi dalla violazione nel caso non vi sia l'obbligo di presentare dichiarazione (comma 1 lettera b)	1/8 del minimo	3,75%	3,00%
OMESSA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE ANNUALE	Entro 90 giorni dalla violazione (comma 1 lettera c)	1/10 del minimo	3%+sanzione	2,5%+sanzione

I RIMBORSI

Con il comma 173, art. 1, della legge n. 296 del 27 dicembre 2006 viene abrogato l'articolo 13 del Dlgs 504/1992. Di conseguenza, il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di **cinque anni** (non più 3) dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. L'ente locale provvede a rendere esigibile il rimborso entro 180 giorni dalla data di presentazione dell'istanza (comma 164).

Sulle somme versate e non dovute devono essere corrisposti gli interessi nella misura stabilita dal comma 165, a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.