

Roma, 7 giugno 2004



**MINISTERO
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE FISCALI**

**UFFICIO FEDERALISMO FISCALE
AREA I REPARTO V**

Prot.15811/2004/DPF/UFF

AI COMUNI

LORO SEDI

ALL'ASSOCIAZIONE NAZIONALE
DEI COMUNI ITALIANI (ANCI)
ROMA

e, p.c.: ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
ROMA

ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO
ROMA

OGGETTO: Chiarimenti in ordine al pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Art. 10 del D.Lgs.30 dicembre 1992, n. 504 ed art. 2, comma 41, della legge 24 dicembre 2003, n. 350.

La disciplina del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) è contenuta nell'art. 10, comma 2, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504. Relativamente ai soggetti tenuti al pagamento del tributo ed alle modalità di determinazione della base imponibile e dell'imposta dovuta si fa rinvio alle istruzioni fornite con la circolare n. 118/E del 7 giugno 2000 (disponibile, come tutti i documenti di prassi amministrativa di seguito citati, sul sito *internet* www.finanze.gov.it).

Le continue evoluzioni normative che si sono di recente verificate rendono però opportuni alcuni chiarimenti sia in ordine ai nuovi mezzi di pagamento e sia in relazione alle modalità con cui calcolare il tributo per gli immobili oggetto della regolarizzazione degli illeciti edilizi di cui all'art. 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269,

convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e modificato dal d.l. 31 marzo 2004, n. 82, convertito dalla legge 28 maggio 2004, n. 141.

1. LE MODALITÀ DI CALCOLO DELL'ICI

L'art. 10, comma 2, del D.Lgs. n. 504 del 1992, dispone che i soggetti passivi devono effettuare il pagamento dell'imposta dovuta per l'anno in corso al comune dove sono ubicati gli immobili in due rate. L'importo della prima rata dell'ICI è pari al 50% dell'imposta dovuta, ed è calcolato sulla base dell'aliquota e delle detrazioni deliberate dal comune per l'anno precedente e deve essere pagato entro il 30 giugno di ciascun anno. L'importo della seconda rata - che va pagato dal 1° al 20 dicembre - è pari al saldo dell'ICI dovuta per l'intero anno, calcolato sulla base delle aliquote e delle detrazioni deliberate dall'ente locale per l'anno in corso e deve essere, quindi, comprensivo dell'eventuale conguaglio sulla prima rata.

Il contribuente ha comunque la facoltà di pagare l'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione, entro il 30 giugno. Naturalmente in questo caso occorre effettuare il calcolo dell'imposta applicando l'aliquota e le detrazioni in vigore nel comune nell'anno in corso e non quelle deliberate per l'anno precedente. Maggiori chiarimenti sul sistema di calcolo dell'ICI sono stati offerti nella circolare n. 3/FL del 7 marzo 2001, alla quale si fa rinvio.

I contribuenti possono prendere visione della misura delle aliquote e delle detrazioni stabilite dai comuni, oltre che presso i comuni stessi, anche sul sito *internet* www.finanze.gov.it qualora questi ultimi abbiano provveduto all'invio delle relative deliberazioni per l'inserimento sul citato sito, seguendo le istruzioni impartite con la circolare n. 3/DPF del 16 aprile 2003.

2. IL CALCOLO DELL'ICI DOVUTA PER I FABBRICATI OGGETTO DELLA REGOLARIZZAZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI

L'art. 2, comma 41, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, recante "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2004)*" stabilisce che per i fabbricati oggetto della regolarizzazione degli illeciti edilizi di cui all'art. 32 del d.l. n. 269 del 2003, l'ICI è dovuta, in ogni caso con decorrenza dal 1° gennaio 2003 sulla base della rendita catastale attribuita a seguito della

procedura di regolarizzazione, sempre che la data di ultimazione dei lavori o quella in cui il fabbricato è comunque utilizzato sia antecedente. In sostanza, detta norma consente agli enti locali di richiedere il tributo esclusivamente dal 1° gennaio 2003 per i fabbricati, oggetto di quello che comunemente viene definito “*condono edilizio*” che siano stati ultimati o comunque utilizzati antecedentemente a tale data.

Riguardo alla determinazione del tributo la norma in esame precisa che l'importo dell'ICI deve essere calcolato sulla base della rendita catastale che viene attribuita all'immobile a seguito della regolarizzazione, ciò che avviene come è noto mediante la procedura DOC-FA di cui al D.M. 19 aprile 1994, n. 701.

Si deve osservare infatti, che l'art. 32, comma 37, del d.l. n. 269 del 2003, stabilisce che la domanda di definizione degli illeciti edilizi - da presentare entro il 31 luglio - deve essere integrata entro il 30 settembre 2004 dalla denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio “*e dalla documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento*”, come precisa l'allegato n. 1 al citato decreto-legge. Entro la stessa data deve essere presentata anche la denuncia ai fini ICI, nonché, ove dovute, quelle ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

E' necessario precisare che l'art. 2, comma 41, della legge n. 350 del 2003, fa retroagire gli effetti della rendita catastale assegnata a seguito della procedura di regolarizzazione in esame, al 1° gennaio 2003, anche se la rendita sarà di fatto attribuita entro il prossimo 30 settembre.

Relativamente al pagamento del tributo comunale si rileva che il meccanismo innanzi delineato comporta che entro il 30 giugno, e cioè entro la data di scadenza del pagamento della prima rata dell'ICI dovuta per l'anno 2004, il contribuente che non si sia ancora attivato per ottenere l'iscrizione al catasto dell'immobile oggetto di sanatoria – visto che il termine ultimo per detto adempimento è fissato al 30 settembre – non conosce ancora la rendita che verrà attribuita all'immobile. Proprio per ovviare a questa situazione il legislatore ha previsto che il versamento dell'imposta relativo a “*dette annualità*”, vale a dire alle annualità 2003 e 2004 che sono le sole interessate alla fattispecie in esame, è effettuato a titolo di acconto, salvo conguaglio, in due rate di uguale importo entro i termini ordinari di pagamento dell'imposta per l'anno 2004, vale a dire 30 giugno e 20 dicembre 2004, adottando

come criterio di calcolo forfettario la misura di 2 euro per ogni metro quadrato di opera edilizia regolarizzata per ogni anno di imposta.

Si deve comunque evidenziare che alla data di scadenza della seconda rata il contribuente è ormai venuto a conoscenza della rendita attribuita all'immobile e pertanto ha tutti gli elementi per poter calcolare l'imposta dovuta nel suo esatto ammontare per ciascuna annualità. Ciò comporta, dunque, che al momento di effettuare il pagamento a saldo, il contribuente dovrà operare il conguaglio tra l'imposta complessivamente dovuta per gli anni 2003 e 2004, calcolata sulla base della rendita attribuita, e l'importo pagato forfettariamente a titolo di acconto. Ne consegue che la seconda rata non sempre potrà essere di uguale importo della prima, proprio a causa del meccanismo di conguaglio previsto dalla stessa norma.

E' opportuno precisare che sugli importi così determinati non sono dovuti né sanzioni né interessi, purchè, naturalmente, i pagamenti vengano effettuati nei termini stabiliti.

A titolo di esempio si può ipotizzare il seguente caso:

oggetto della sanatoria edilizia è un fabbricato di civile abitazione della superficie di 70 mq che è stato costruito o utilizzato abusivamente nel 2001.

Per calcolare l'importo dell'ICI da pagare si devono eseguire le seguenti operazioni:

| | |
|--|--|
| <i>ICI dovuta per l'anno 2003:</i> | $70 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €} = 140,00 \text{ €}$ |
| <i>ICI dovuta per l'anno 2004:</i> | $70 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €} = 140,00 \text{ €}$ |
| <i>Totale ICI calcolata forfettariamente</i> | |
| <i>a seguito della regolarizzazione:</i> | $140,00 \text{ €} \times 2 \text{ annualità} = 280,00 \text{ €}$ |
| <i>ICI da pagare entro il 30 giugno:</i> | $140,00 \text{ €}$ |

Alla data del 20 dicembre 2004, termine di scadenza del pagamento del saldo ICI, il contribuente avrà conoscenza della rendita attribuita all'immobile e pertanto dovrà rideterminare il totale dell'imposta dovuta per gli anni 2003 e 2004 sulla base delle aliquote deliberate dall'ente locale e scomputare quanto già pagato a titolo di acconto, per poi procedere al pagamento della differenza di imposta, ovvero alla presentazione dell'eventuale richiesta di rimborso degli importi dovuti.

Proseguendo nell'esempio di cui sopra, occorrerà operare come segue:

| | |
|--|-------------------|
| <i>ICI dovuta sulla base della rendita catastale attribuita applicando l'aliquota deliberata dal comune per l'anno 2003:</i> | 200,00 € |
| <i>ICI dovuta sulla base della rendita catastale attribuita applicando l'aliquota deliberata dal comune per l'anno 2004:</i> | 210,00 € |
| <i>Totale ICI dovuta per gli anni 2003 e 2004 a seguito della regolarizzazione:</i> | 410,00 € - |
| <i>ICI pagata a giugno:</i> | <u>140,00 € =</u> |
| <i>ICI da pagare entro il 20 dicembre:</i> | 270,00 € |

L'esempio riportato si riferisce al fabbricato di nuova costruzione, mentre nel caso di un fabbricato già fornito di rendita sul quale sono state eseguite opere abusive oggetto di regolarizzazione, il calcolo dell'ICI deve essere condotto con un sistema differenziato, in quanto all'ammontare del tributo determinato sulla base della rendita catastale del fabbricato preesistente e delle aliquote deliberate dal comune, andrà aggiunto il 50% dell'importo relativo alle annualità 2003 e 2004 derivante dall'applicazione dei 2 euro per metro quadrato di opera condonata. Anche in questo caso, una volta attribuita la nuova rendita, il contribuente dovrà pagare in sede di saldo la differenza tra l'imposta complessivamente dovuta per le due annualità in questione e quanto già corrisposto sia nel 2003 e sia a giugno a titolo di acconto.

Va inoltre precisato che nel caso in cui i fabbricati oggetto della regolarizzazione edilizia siano stati ultimati o comunque utilizzati in data successiva al 1° gennaio 2003 ma comunque entro il 31 marzo 2003 – termine entro il quale devono essere ultimate le opere abusive da regolarizzare ai sensi dell'art. 32, comma 25, del d.l. n. 269 del 2003 - l'importo dell'imposta dovuta, calcolato con il sistema innanzi illustrato, dovrà essere rapportato ai mesi di possesso, come stabilisce l'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 504 del 1992.

3. LE MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL TRIBUTO

Riguardo alle modalità con cui effettuare il pagamento del tributo è necessario innanzitutto sottolineare che i comuni, sulla base dell'autonomia regolamentare riconosciuta dall'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, possono scegliere

anche modalità di pagamento diverse rispetto a quelle previste dalle norme che disciplinano l'ICI.

Pertanto, ove il comune non abbia deliberato di adottare come forma di pagamento del tributo sistemi diversi da quello del bollettino di conto corrente postale, i pagamenti dell'ICI per l'anno in corso devono essere effettuati utilizzando il modello approvato con il Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministero dell'interno, del 10 dicembre 2001. Detto modello di bollettino di conto corrente postale deve essere utilizzato per i versamenti a favore:

- ✓ del concessionario della riscossione;
- ✓ del comune che abbia optato per la riscossione diretta, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera n), del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446;
- ✓ del comune che si avvalga dei servizi accessori al conto corrente postale.

Lo stesso bollettino deve essere utilizzato anche quando il pagamento viene effettuato presso le aziende di credito convenzionate con il concessionario della riscossione.

Il pagamento del tributo può essere eseguito anche tramite il servizio telematico gestito da Poste italiane s.p.a.; in tal caso il contribuente riceve la conferma dell'avvenuta operazione mediante una comunicazione presso la propria casella postale elettronica, nella quale è contenuta l'immagine virtuale del bollettino conforme al modello approvato con il decreto innanzi citato.

Riguardo al contenuto dei bollettini di pagamento, è necessario evidenziare che nel caso in cui l'ICI venga riscossa dal concessionario della riscossione, a norma dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs. n. 504 del 1992, il conto corrente postale deve essere intestato a detto concessionario, mentre nell'ipotesi di riscossione diretta, deve essere intestato al comune.

Per quanto riguarda le modalità di compilazione del bollettino si precisa che:

- nella casella dedicata all' "*abitazione principale*" va indicato soltanto l'importo dovuto per l'immobile adibito a dimora abituale del contribuente, titolare del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sullo stesso, al netto dell'ammontare della detrazione stabilita per l'abitazione principale;
- gli importi dovuti per le eventuali pertinenze dell'abitazione principale, nonché quelli relativi ai fabbricati ai quali, per disposizione di legge o a seguito di deliberazione comunale, è riconosciuto un trattamento di favore analogo a

quello dell'abitazione principale, vanno indicati nella casella dedicata agli *"altri fabbricati"*;

- nella casella dedicata alla *"detrazione per l'abitazione principale"* va indicato l'importo complessivo delle detrazioni di imposta, anche se non riguardante o riguardante solo in parte la dimora abituale del contribuente; detto importo è quello risultante dalle disposizioni di legge vigenti o dalle deliberazioni del comune che riconoscono tale agevolazione;
- nelle caselle dedicate al *"numero dei fabbricati"* va indicato il numero delle unità immobiliari situate in ciascun comune alle quali si riferisce il pagamento;
- se il pagamento è effettuato in unica soluzione, va barrata sia la casella dell'acconto e sia quella del saldo.

Si ricorda che non si fa luogo al pagamento se l'imposta da corrispondere è uguale od inferiore a 2,07 euro e che, comunque, l'ente locale può deliberare un importo minimo di pagamento superiore a detta somma.

E', inoltre, necessario ribadire che nel caso in cui per le annualità precedenti siano stati effettuati indebiti pagamenti, non è consentito procedere autonomamente alla compensazione con le somme da versare per l'anno 2004.

Bisogna, infine, richiamare l'attenzione sulla circostanza che la casella dedicata al *"ravvedimento"*, dovrà essere barrata nel caso in cui il contribuente voglia regolarizzare la propria posizione tributaria avvalendosi delle facoltà riconosciute dall'art. 13 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472. Pertanto, in tali ipotesi il contribuente deve indicare nelle caselle relative agli immobili a cui si riferisce il pagamento, l'importo corrispondente alla sola imposta. La somma complessiva da versare deve invece comprendere, oltre all'imposta dovuta, anche la sanzione ridotta applicabile e gli interessi.

Occorre sottolineare che anche nel caso in cui gli importi dell'ICI siano riferiti a fabbricati oggetto della regolarizzazione degli illeciti edilizi, va utilizzato l'ordinario bollettino di conto corrente postale. Si aggiunge che:

- deve essere usato un unico bollettino di conto corrente postale, benché gli importi dovuti siano relativi sia all'anno 2003 e sia al 2004;
- nella casella relativa all'anno cui si riferisce il pagamento si devono riportare i numeri "04", e cioè le ultime due cifre dell'anno 2004.

Al fine di consentire al comune il necessario controllo degli adempimenti, il contribuente in sede di dichiarazione ICI - che, come innanzi illustrato, deve essere presentata entro il 30 settembre 2004 - nella parte del modello riservata alle "Annotazioni" deve indicare sia che la dichiarazione è relativa a fabbricati oggetto della regolarizzazione degli illeciti edilizi, sia l'importo pagato a titolo di acconto.

E' opportuno, inoltre, precisare che alcuni comuni, nell'esercizio della loro potestà regolamentare, hanno stipulato con l'Agenzia delle entrate un'apposita convenzione per la riscossione dell'ICI a mezzo del modello di pagamento unificato di cui all'art. 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Ciò comporta, quindi, che in questi comuni l'ICI può essere pagata presso banche, agenzie postali e concessionari della riscossione, utilizzando il modello comunemente denominato "F24" contenente la sezione denominata "*I.C.I. ed altri tributi locali*", approvato con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 20 giugno 2002.

Il pagamento dell'ICI attraverso il modello "F24" può essere effettuato dai soggetti titolari del codice PIN fornito dall'Agenzia delle entrate o dal soggetto dotato di chiave e password di accesso ai servizi forniti via Entratel, anche per via telematica, seguendo le nuove specifiche tecniche approvate con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 30 aprile 2004.

Alla luce di quanto esposto, non può sottacersi la circostanza che la disciplina dell'ICI relativamente alle modalità di pagamento, a causa dell'ampia autonomia regolamentare riconosciuta ai comuni sia dall'art. 52 e sia dall'art. 59 del D.Lgs., n. 446 del 1997, non risulta uniforme sull'intero territorio nazionale, con la conseguenza che il contribuente per conoscere se l'ente locale ha adottato deliberazioni regolamentari modificative od integrative del D.Lgs. n. 504 del 1992 e quale ne sia l'esatta portata, deve necessariamente rivolgersi al comune destinatario del pagamento dell'imposta. Né al riguardo possono ritenersi sufficienti gli avvisi di adozione dei regolamenti comunali che vengono pubblicati periodicamente nella Gazzetta Ufficiale, poichè, per loro stessa natura, sono estremamente sintetici nei contenuti.

IL CAPO DEL DIPARTIMENTO
Andrea MANZITTI