



Comune di RIVAROLO MANTOVANO
Provincia di Mantova
Ufficio tributi



IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

2011

**Informazioni
per il VERSAMENTO dell'imposta 2011
e la dichiarazione per l'anno 2010**

CHE COS'E' L' I.C.I.

L'imposta comunale sugli immobili (ICI), istituita con il decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è un'imposta che colpisce i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli situati nel territorio dello Stato.

SU QUALI IMMOBILI SI DEVE PAGARE

Ai fini del pagamento dell'ICI si intende:

per **fabbricato**: la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta al catasto edilizio urbano (e quindi distintamente l'abitazione, il garage, la cantina) ed a cui viene attribuita una rendita autonoma. Costituisce parte integrante del fabbricato anche l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.

per **area fabbricabile**: 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 agli effetti dell'indennità di esproprio per pubblica utilità. Tuttavia sono considerati non edificabili i terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale e dagli stessi condotti, sui quali vengono esercitate attività di coltivazione del fondo. È coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale la persona fisica iscritta negli elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, soggetta all'obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. La cancellazione dall'elenco ha effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo.

per **terreno agricolo**: il terreno, diverso dall'area fabbricabile, utilizzato per l'esercizio di attività agricole intese in senso civilistico (art. 2135 del Codice Civile), ovvero attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali (attività connesse), ivi comprese quelle dirette alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale, alla ricezione ed ospitalità (agriturismi). Sono invece **esclusi** dal campo di applicazione dell'imposta i terreni, diversi dalle aree fabbricabili:

- A) sui quali le attività agricole sono svolte in forma non imprenditoriale, cioè coltivati occasionalmente senza struttura organizzativa (cosiddetti "piccoli orti");
- B) sui quali non vengono esercitate attività agricole, come i terreni incolti o inutilizzati, terreni non pertinenti di fabbricati utilizzati per attività diverse da quelle agricole.

CHI DEVE PAGARE

L'imposta comunale sugli immobili deve essere pagata dai seguenti soggetti, anche se residenti all'estero:

dai **proprietari** di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli situati nel territorio dello Stato;

dai **titolari di diritti reali di godimento** (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) sugli stessi beni;

dai locatari in caso di **locazione finanziaria** (leasing). Nel caso di fabbricati classificabili nel gruppo catastale D. interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, sprovvisti di rendita catastale, il locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è stato stipulato il contratto di leasing, mentre in tutti gli altri casi vale la data di consegna dell'immobile;

dai **concessionari di aree demaniali**;

dal 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.

È pertanto completamente estraneo al prelievo fiscale il nudo proprietario dell'immobile. Non hanno altresì alcun obbligo agli effetti dell'ICI il locatario semplice, l'affittuario e il comodatario dell'immobile, in quanto tali soggetti non sono titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile ma lo utilizzano sulla base di un semplice contratto di locazione, affitto o di comodato.

Per gli **immobili in multiproprietà** (sui quali, cioè, sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale) il pagamento deve essere effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione, prelevando, se

necessario, il relativo importo dalle disponibilità finanziarie del condominio. L'obbligo della presentazione della dichiarazione resta invece a carico dei singoli soggetti passivi.

In caso di **contitolarità di diritti reali** sul medesimo immobile (comproprietà cossufrutto, proprietà piena per una quota ed usufrutto per la restante quota) ciascun titolare è tenuto al pagamento limitatamente alla propria quota di titolarità.

Il **diritto reale di abitazione** è quello che, se effettivamente esercitato, spetta al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del codice civile. È assimilato a tale diritto quello spettante a:

1. socio della cooperativa a proprietà divisa sull'alloggio assegnatogli, anche in via provvisoria;
2. assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concesso in locazione con patto di futura vendita e riscatto.

Non rientra nel diritto reale di abitazione ma in un semplice diritto personale quello spettante al coniuge divorziato o separato per via consensuale o giudiziale sulla casa familiare assegnatagli dal giudice. In questo caso, pertanto, il soggetto passivo dell'immobile resta il proprietario o il titolare di altro diritto reale.

ALIQUOTE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 23/03/2011, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Rivarolo Mantovano ha riconfermato, per l'anno 2011, le seguenti aliquote:

4 per mille	<ul style="list-style-type: none"> • per gli interventi di ristrutturazione di cui agli articoli 31 lett.c) e lettera d) della Legge 457/78 che interessano l'intero fabbricato vincolato ai sensi dell'art.49 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. • per gli immobili messi a disposizione della Pubblica Amministrazione per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica.
5,30 per mille	<ul style="list-style-type: none"> • per gli immobili adibiti ad abitazione principale del soggetto passivo. A questi immobili si applica la detrazione di imposta di Euro 103,29 (fissata dall'art.8, comma 2, del D.l. 3-0.12.1992, n.504 come sostituito dall'art.3, comma 55, della Legge 23.12.1996, n.662). La stessa detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari. Per gli immobili adibiti ad abitazione principale del soggetto passivo avente redditi famigliari pari o inferiori a Euro 7.500,00 si applica la detrazione di imposta di Euro 206,58. Per beneficiare delle detrazione di Euro 206,58 il soggetto passivo di imposta deve presentare all'Ufficio Tributi del Comune un'autocertificazione comprovante la situazione reddituale del nucleo famigliare, entro il termine stabilito per la presentazione della denuncia I.C.I. • L'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in Istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente a condizione che la stessa non risulti locata. • Per gli immobili dati in uso gratuito ad ascendenti e discendenti di 1° grado che li utilizzano come abitazione principale.
5,80 per mille	<ul style="list-style-type: none"> • Per gli alloggi locati con contratto registrato a soggetti che li utilizzano come abitazione principale (art.4 comma 1 del D.L. 8.8.1996, n.437, convertito, con modificazioni, nella Legge del 24.10.1996, n.556); • Per l'abitazione (da intendersi una sola abitazione) posseduta in aggiunta alla abitazione principale e tenuta a disposizione del proprietario (immobile con allacciamento utenze e assoggettato per l'intera superficie a tassa rifiuti). La comunicazione per l'individuazione dell'abitazione tenuta a disposizione dovrà essere effettuata in sede di denuncia I.C.I. • Agli immobili diversi dalle abitazioni : aree fabbricabili, terreni agricoli, immobili adibiti ad attività produttive, industriali, artigianali , commerciali e per tutti gli immobili posseduti e non rientranti nei casi specificatamente individuati nelle altre aliquote.
7,00 per mille	<ul style="list-style-type: none"> • immobili sfitti e inagibili.

VEDERE PRECISAZIONE
NELLA PAGINA SUCCESSIVA - DL.93/2008

ESENZIONE TOTALE ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE

SI APPLICA:

Abitazione principale: si intende quella nella quale il contribuente, risiede anagraficamente.

Pertinenze: sono assimilate all'abitazione principale le pertinenze utilizzate direttamente dal possessore e destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale così come indicato nel regolamento comunale.

Unità immobiliare posseduta da anziani o disabili: che acquisiscono la residenza in Istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'immobile di proprietà non risulti locato o utilizzato a qualsiasi titolo da altri soggetti;

Unità immobiliare concessa in uso gratuito ad ascendenti o discendenti di primo grado: che la utilizzano come abitazione principale a condizione che venga presentata apposita dichiarazione entro il termine per la presentazione della dichiarazione ICI.

NON SI APPLICA:

Abitazioni di categoria catastale A/1-A/8-A/9 per le quali continua ad applicarsi la detrazione deliberata dal Comune prevista in euro 103,29 e l'aliquota base.

COME SI CALCOLA L'IMPOSTA

L' I.CI. è calcolata applicando alla base imponibile, cioè al valore del fabbricato, dell'area fabbricabile o del terreno agricolo, l'aliquota stabilita dal comune dove è ubicato l'immobile. Su base annua l'imposta relativa a ciascuna unità immobiliare si ottiene applicando il seguente procedimento di calcolo:

$$\text{IMPOSTA} = \frac{\text{Base imponibile} \times \text{Aliquota} \times \% \text{ Possesso} \times \text{Mesi possesso}}{1.000 \times 12}$$

L'imposta è dovuta proporzionalmente ai mesi dell'anno solare per i quali si è protratto il possesso: il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto l'immobile per almeno 15 giorni, mentre non è computato in capo al soggetto che lo ha posseduto per meno di 15 giorni. La quantificazione dell'imposta deve essere effettuata avendo attenzione anche alla situazione oggettiva dell'immobile, all'aliquota applicabile e al diritto o meno ad ottenere detrazioni o riduzioni d imposta. Nel caso in cui si verificano variazioni del genere nel corso del mese bisogna prendere in considerazione per l'intero mese la situazione che si è prolungata per un tempo maggiore nel corso del mese stesso.

Se un immobile è ubicato sul territorio di più comuni, si considera interamente situato nel comune sul cui territorio ricade la maggior parte della sua superficie.

LA BASE IMPONIBILE

Per i **fabbricati** iscritti in catasto, la base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale dell'immobile risultante al 1° gennaio dell'anno di imposizione, moltiplicata

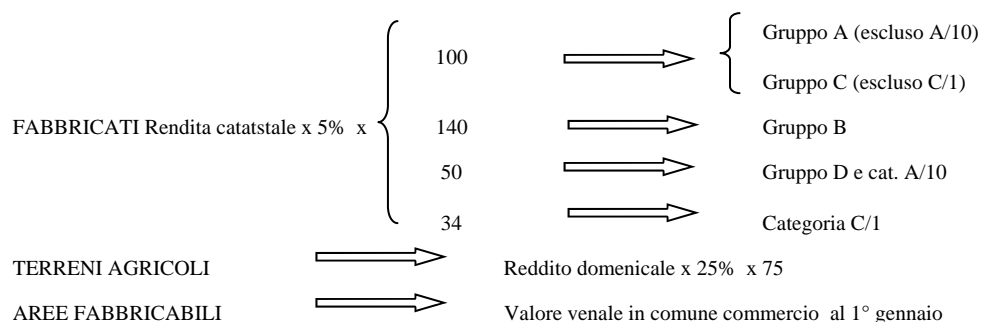
- per 100 per i fabbricati dei gruppi catastali A e C (con esclusione delle categorie A/10 e C/1);
- per 140 per i fabbricati del gruppo catastale B
- per 50 per i fabbricati del gruppo catastale D e della categoria A/10
- per 34 per i fabbricati della categoria C/1

Per le **aree fabbricabili** la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione. Il comune, avvalendosi della facoltà prevista dall'articolo 59, comma 1, lettera g) del d.Lgs n. 446/1997, può stabilire i valori medi di mercato delle aree fabbricabili da assumere come base di calcolo per l'imposta. Sarà ritenuto congruo e, pertanto, non soggetto ad accertamento, il valore dichiarato in misura non inferiore a quanto stabilito dal comune.

Per i **terreni agricoli** la base imponibile è data dal reddito dominicale risultante al 1° gennaio dell'anno di imposizione, moltiplicato per 75. In deroga a questo principio i terreni agricoli interessati **dall'aggiornamento delle variazioni di coltura** ed inseriti negli elenchi pubblicati dall'Agenzia del territorio presso i propri uffici e presso i comuni, il reddito dominicale da assumere per il calcolo dell'im-

posta è quello risultante dall'aggiornamento. Per i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale la base imponibile viene calcolata applicando delle riduzioni variabili a seconda di scaglioni di valore.

A decorrere dal 1997 le rendite catastali devono essere rivalutate del 5% mentre i redditi dominicali del 25%. Le rendite catastali e i redditi dominicali annotati negli atti catastali, anche se di recente attribuzione, non includono la rivalutazione stabilita ai fini fiscali. Pertanto tali importi devono essere rivalutati prima di applicare i moltiplicatori previsti per determinare la base imponibile. Riassumendo il **valore imponibile** si calcola nel modo seguente:



CASI PARTICOLARI DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA

Per i **fabbricati di interesse storico/artistico** previsti dall'art. 10 del d.Lgs. 22 gennaio 2002. n. 42

Per i **fabbricati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati l'imposta è ridotta del 50% limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni. L'inagibilità o l'inabitabilità deve essere accertata dall'Ufficio Tecnico comunale con spese a carico del contribuente ovvero autocertificata dal contribuente mediante una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000. Sia la perizia che l'autocertificazione vanno allegate alla dichiarazione di variazione ICI da presentare al Comune ai sensi dell'art. 10, comma 4, del d.Lgs. n. 504/1992.

In caso di **utilizzo edificatorio dell'area** ovvero di **interventi di demolizione, recupero, ristrutturazione edilizia** su un fabbricato effettuati ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere e), d) ed e) della legge n. 457/1978 MCI deve essere calcolata sul valore dell'area (da considerarsi fabbricabile indipendentemente dalla sua natura giuridica) determinato senza computare il valore del fabbricato in corso di costruzione. Tale modalità di computo della base imponibile si applica dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino alla data di ultimazione degli stessi (ovvero, se antecedente, fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato), mentre, a partire dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo, la base imponibile è data dal valore del fabbricato.

IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA

L'imposta deve essere pagata in due rate:

- la prima rata (**acconto**), da pagare tra il 1° e il **16 giugno 2010**, che è pari al 50% dell'imposta dovuta, calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente;
- la seconda rata, da pagare tra il 1° e il **16 dicembre 2010** a **saldo** dell'imposta dovuta per l'intero anno, ed è calcolata applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno in corso e sottraendo quanto già versato a titolo di acconto.

E' 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. Per il Comune di Rivarolo Mantovano **il limite al di sotto del quale non è dovuto il versamento dell'imposta è fissato in € 12,00**. Se l'imposta da versare supera il limite previsto, il versamento deve essere eseguito per l'intero ammontare. Tutti i versamenti inoltre dovranno essere **arrotondati all'euro**. L'arrotondamento è effettuato per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi e per eccesso se superiore.

Il pagamento va effettuato:

- bollettino di c/c postale, conforme al modello ministeriale, numero: **62523162** intestato a: **Comune di Rivarolo Mantovano - ICI - Servizio Tesoreria**
- modello F24 indicando ad ogni versamento il codice catastale **H342** con i seguenti codici tributo:

3901	ICI per l'abitazione principale
3902	ICI per i terreni agricoli
3903	ICI per le aree fabbricabili
3904	ICI per gli altri fabbricati
3906	ICI interessi
3907	ICI sanzioni

LA DICHIARAZIONE

Dal 2008 sono semplificati gli adempimenti dichiarativi in materia di imposta comunale sugli immobili. **Non sussiste più l'obbligo di presentare la dichiarazione ICI al comune in tutti i casi in cui le modifiche nella soggettività passiva derivano da atti per i quali si applica il modello unico informatico dei notai (compravendite, donazioni, ecc.)** In tal caso, infatti, sarà il notaio a comunicare direttamente i dati all'Agenzia del territorio e, da questa, ai comuni. Resta invariato l'obbligo di presentare la dichiarazione ICI per tutti i casi in cui gli elementi rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dipendano da atti o situazioni per i quali non si applica la procedura automatica (riduzioni esclusioni, esenzioni, ecc.)

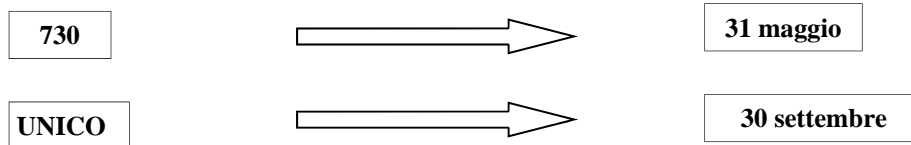
I CASI IN CUI OCCORRE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ICI

La dichiarazione deve essere presentata entro i termini di scadenza previsti per la dichiarazione dei redditi.

Per quanto non espressamente indicato nell'elenco, il contribuente può assumere le necessarie informazioni presso il competente ufficio del Comune

1	Trasferimento di immobili ovvero costituzione, modificazione o estinzione di un diritto reale di godimento risultante da atti per i quali non si applica il modello unico informatico dei notai
2	Stipula di un contratto di locazione finanziaria nel corso dell'anno 2006 su un immobile il cui valore è calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi dell'articolo 5 comma 3. del Decreto Lgs_n.504/1992
3	Acquisto o perdita del diritto all'esenzione o all'esclusione dall'imposta
4	Cambiamento delle caratteristiche dell'immobile, quali, ad esempio: <ul style="list-style-type: none"> • terreno agricolo divenuto area fabbricabile o viceversa; • area fabbricabile su cui è stato ultimato il fabbricato; • interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia su un fabbricato; • fabbricato che ha subito modificazioni strutturali tali da incidere sulla rendita catastale ovvero che è diventato inagibile o inabitabile; • unità immobiliari che hanno smesso di essere adibite ad abitazione principale o viceversa; • fabbricato che ha perso i requisiti di ruralità
5	Variazione del valore dell'area fabbricabile.
6	Fabbricati classificabili nel gruppo D, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai quali nel corso del 2006, è stata attribuita la rendita catastale o per i quali, nello stesso anno, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi rispetto a quello di acquisizione.

TERMINE DI PRESENTAZIONE



L'ufficio tributi, è aperto al pubblico:
Mattino: *Lunedì - mercoledì - giovedì - venerdì - dalle ore 09.⁰⁰ alle ore 13.⁰⁰*
Pomeriggio: *martedì e venerdì dalle ore 15.⁰⁰ alle ore 18.⁰⁰,-*
[Tel. 0376/958192 int.3](tel:0376/958192) - [Fax 0376/99102](tel:0376/99102) [E-mail - tributi@comune.rivarolo.mn.it](mailto:tributi@comune.rivarolo.mn.it)
[Tutte le informazioni sono inserite anche sul sito WWW.comune.rivarolo.mn.it](http://www.comune.rivarolo.mn.it)