



IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

DICHIARAZIONE PER L'ANNO

Istruzioni per la compilazione

ISTRUZIONI GENERALI

1. PREMESSA
2. IN QUALI CASI OCCORRE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ICI
3. CHI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE
4. COME SI DICHIARANO LE PARTI CONDOMINIALI
5. A CHI VA PRESENTATA LA DICHIARAZIONE
6. PAGAMENTO DELL'ICI

MODALITÀ DI COMPILAZIONE

7. GENERALITÀ
8. FRONTESPIZIO
9. COMPILAZIONE DEI QUADRI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI
 - 9.1. Casi di compilazione di più quadri per lo stesso immobile
 - 9.2. Come compilare i singoli campi
 - 9.3. Modelli aggiuntivi
 - 9.4. Firma

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

APPENDICE

ISTRUZIONI GENERALI

1

PREMESSA

La dichiarazione ICI deve essere presentata, a norma dell'art. 10, comma 4, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, limitatamente agli immobili siti nel territorio dello Stato per i quali, nel corso dell'anno 2004, si sono verificate modificazioni nella soggettività passiva oppure nella struttura o destinazione dell'immobile che hanno determinato un diverso debito di imposta.

ATTENZIONE

Il Comune, in applicazione dell'art. 59, comma 1, lett. l), numero 1) del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, può stabilire nel proprio regolamento, l'eliminazione dell'obbligo della presentazione della dichiarazione e l'introduzione dell'obbligo della comunicazione, da parte del contribuente, degli acquisti, cessazioni o modificazioni della soggettività passiva, con la sola individuazione dell'unità immobiliare interessata.

In tal caso, non è necessario presentare la dichiarazione e sarà cura del contribuente informarsi se nel Comune ove è ubicato l'immobile sia stata introdotta tale norma regolamentare.

Relativamente alle aliquote si precisa che in base all'art. 18, comma 2, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, dall'anno d'imposta 2001 l'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale si applica anche alle pertinenze.

2

IN QUALI CASI OCCORRE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ICI

Vi è l'obbligo di presentare la dichiarazione se nel 2004 si è verificata una delle seguenti circostanze:

- gli immobili sono stati trasferiti o su di essi è stato costituito (o estinto) un diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, ovvero sono stati oggetto di locazione finanziaria o, se si tratta di aree demaniali, sono state oggetto di concessione. Si ricorda che è un diritto reale di abitazione quello spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del codice civile. È assimilabile a tale diritto quello che spetta al socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa) sull'alloggio assegnatogli, ancorché in via provvisoria;
- gli immobili hanno perso (oppure hanno acquistato) il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'ICI;
- gli immobili hanno cambiato caratteristiche: es., terreno agricolo che è divenuto area fabbricabile o viceversa; area fabbricabile su cui è stata ultimata la costruzione del fabbricato; area che è divenuta edificabile in

seguito alla demolizione del fabbricato; fabbricato la cui rendita catastale deve essere cambiata a seguito di modificazioni strutturali; unità immobiliari che hanno smesso di essere adibite ad abitazione principale o che, viceversa, sono state destinate ad abitazione principale; costruzione che ha perso la caratteristica della ruralità;

- il valore dell'area fabbricabile è variato;
- è avvenuta nel corso dell'anno 2003 la stipulazione di un contratto di locazione finanziaria, riguardante fabbricati il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi del comma 3 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992, poiché, in tal caso, dal 1° gennaio 2004 si è avuta la variazione della soggettività passiva;
- gli immobili sono stati oggetto della regolarizzazione degli illeciti edilizi di cui all'art. 32, del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Infatti, una delle condizioni per ottenere la sanatoria dell'illecito edilizio è quella di presentare la dichiarazione ai fini ICI, unitamente ad altra documentazione. Inoltre, al fine di consentire al comune il necessario controllo degli adempimenti, il contribuente, nella parte del modello riservata alle "Annotazioni", deve indicare sia i fabbricati oggetto della regolarizzazione degli illeciti edilizi sia gli importi pagati per ognuno dei fabbricati condonati;
- ai fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D ai quali nel corso dell'anno 2003 è stata attribuita la rendita catastale, oppure è stata annotata negli atti catastali la rendita proposta a seguito dell'espletamento della procedura prevista nel regolamento adottato con il decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 19 aprile 1994, (DOC - FA), oppure sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quello di acquisizione.

NOTA

Si precisa che non vanno dichiarati:

- gli immobili comunque esenti o esclusi dall'ICI per l'intero anno 2004, anche se siano stati venduti, o se su di essi siano stati costituiti diritti reali di godimento. Si ricorda che l'ICI colpisce i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli (per la loro definizione vedasi in Appendice la voce "Area fabbricabile, fabbricato e terreno agricolo - definizione") per cui restano esclusi dall'ambito di applicazione dell'imposta gli immobili che non possiedono siffatte caratteristiche (per casi particolari vedasi in Appendice le voci "Terreni agricoli - casi di esenzione"). Per informazioni sulle esenzioni vedasi le voci "Esenzioni"; "Terreni agricoli - casi di esenzione";
- i fabbricati per i quali l'unica variazione è rappresentata dall'attribuzione o dal cambiamento della rendita catastale che non dipende da modificazioni strutturali;
- i terreni agricoli per i quali l'unica variazione è rappresentata dal cambiamento del reddito dominicale;

- i fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale, per i quali l'unica variazione nel corso dell'anno 2004 è data dall'attribuzione della rendita, oppure dall'annotazione negli atti catastali della "rendita proposta" a seguito dell'espletamento della procedura prevista nel regolamento adottato con il decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 19 aprile 1994, (DOC - FA), oppure dalla contabilizzazione di costi aggiuntivi a quello di acquisizione. Ciò in quanto tale rendita o i costi incrementativi influiscono sulla determinazione del valore solo a decorrere dall'anno 2005.

Si richiama l'attenzione sulla circostanza che ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge 18 ottobre 2001, n. 383, per le successioni aperte a partire dalla data di entrata in vigore della stessa, e cioè dal 25 ottobre 2001, gli eredi ed i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, non sono obbligati a presentare la dichiarazione ai fini dell'ICI. Infatti, gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno ricevuto la dichiarazione di successione ne trasmettono una copia a ciascun comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili.

ATTENZIONE

Non costituiscono causa di variazione e quindi non determinano, di per sé, l'obbligo di presentazione della dichiarazione:

- l'assoggettamento dell'immobile ad aliquote o aliquote diverse rispetto a quelle applicate per il 2003;
- l'applicazione, per l'abitazione principale, della detrazione nella misura annua superiore ad euro 103,29, oppure della riduzione dell'imposta fino alla metà, a seguito dell'apposita deliberazione adottata dal Comune;
- l'applicazione della detrazione o riduzione di imposta per gli alloggi regolarmente assegnati in locazione dagli IACP;
- l'aumento, rispetto al 1996, del 5 per cento del valore catastale dei fabbricati e del 25 per cento di quello dei terreni agricoli;
- l'aumento del valore contabile, per effetto dell'aggiornamento dei coefficienti di attualizzazione (v. decreto Direttoriale del 15 marzo 2004, pubblicato sulla G.U. n. 70 del 24 marzo 2004), dei fabbricati interamente posseduti da imprese, distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale;
- la stipulazione di un contratto di locazione finanziaria nel corso dell'anno 2004, riguardante fabbricati il cui valore deve essere calcolato sulla base delle scritture contabili ai sensi del comma 3 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992, poiché in tal caso soltanto dal 2005 si avrà la variazione della soggettività passiva.

3

CHI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE

I mutamenti di soggettività passiva nel corso dell'anno 2004, qualunque ne sia la causa (ad esempio, a seguito di vendita, locazione finanziaria, donazione, successione ereditaria, costituzione od estinzione dei cennati diritti reali di godimento) devono essere dichiarati, separatamente, sia da chi ha cessato di essere soggetto passivo e sia da chi ha iniziato ad esserlo.

Un'eccezione è costituita dalle successioni per causa di morte aperte dopo il 25 ottobre 2001, per le quali si rinvia all'ultima nota del paragrafo 2.

Le modificazioni strutturali o di destinazione dell'immobile che determinano un diverso debito di imposta, intervenute nel corso dell'anno 2004, devono essere dichiarate dal soggetto passivo, ovvero dal titolare del diritto di proprietà piena oppure, qualora l'immobile sia gravato da diritto reale di godimento o sia oggetto di locazione finanziaria, dall'usufruttuario, enfiteuta, superficiario, locatario finanziario, oppure dal concessionario di aree demaniali che, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 18, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, è soggetto passivo del tributo.

Soggetto passivo del tributo è anche il gestore dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi delle disposizioni del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito nella legge 23 novembre 2001, n. 410.

Deve compilare la dichiarazione ICI anche chi ha presentato istanza di regolarizzazione degli illeciti edilizi. Infatti, ai sensi dell'art. 32, comma 37, del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, la presentazione della dichiarazione ICI, unitamente ad altri adempimenti è una delle condizioni per ottenere la sanatoria.

Nota bene:

- Il diritto di abitazione che fa scattare l'obbligo della presentazione della dichiarazione ICI è un diritto reale di godimento che non va confuso col diritto di servirsi dell'immobile per effetto di un contratto di locazione, affitto o comodato. Il locatario, l'affittuario o il comodatario non hanno alcun obbligo per quanto riguarda l'ICI;
- nel caso che più persone siano titolari di diritti reali sull'immobile (es.: più proprietari; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare è tenuto a dichiarare la quota ad esso spettante. Tuttavia, è consentito ad uno qualsiasi dei titolari di presentare dichiarazione congiunta, purché comprensiva di tutti i contitolari;
- la dichiarazione deve essere presentata anche dai residenti all'estero che posseggono immobili in Italia.

4

COME SI DICHIARANO LE PARTI CONDOMINIALI

Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile accatastate in via autonoma la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini. Qualora l'amministrazione riguardi più condomini, per ciascuno di essi va presentata una distinta dichiarazione, escludendo in ogni caso gli immobili appartenenti all'amministratore.

5

A CHI VA PRESENTATA LA DICHIARAZIONE

La dichiarazione ICI deve essere presentata, con le modalità che saranno di seguito specificate, al Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili. Se gli immobili sono ubicati in più Comuni, devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i Comuni (in ciascuna di esse, naturalmente, verranno indicati i soli immobili situati nel territorio del Comune al quale la dichiarazione viene inviata).

Se l'immobile è situato nel territorio di più Comuni, lo si considera interamente situato nel Comune nel quale si trova la maggior parte della sua superficie.

6

PAGAMENTO DELL'ICI

A differenza dell'Irpef, l'ICI viene pagata nello stesso anno in cui si realizza il presupposto impositivo e, pertanto, nell'anno 2004 doveva essere effettuato il pagamento dell'imposta relativa a tale anno.

La dichiarazione, invece, deve essere presentata nell'anno successivo a quello in cui il pagamento è stato effettuato.

Per gli immobili in multiproprietà, sui quali cioè sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui al D.Lgs. 9 novembre 1998, n. 427, l'art. 19, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ha stabilito che solo il pagamento dell'ICI deve essere effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione, mentre l'obbligo di presentazione della dichiarazione resta a carico dei singoli soggetti passivi.

MODALITÀ DI COMPILAZIONE

7

GENERALITÀ

La prima delle due facciate del modello ICI è dedicata all'indicazione del Comune desti-

nario e dei dati identificativi del contribuente (e dei contitolari, laddove venga resa dichiarazione congiunta) nonché dell'eventuale "denunciante", qualora diverso dal contribuente; la seconda è destinata alla descrizione degli immobili per i quali sussiste l'obbligo della dichiarazione (e cioè non tutti gli immobili posseduti, ma solo quelli che hanno subito variazioni nel corso del 2004).

Se il modello non è sufficiente ne vanno utilizzati altri avendo cura, in questo caso, di indicare, nell'apposito spazio posto in calce alla seconda facciata di ciascun modello adottato, il numero totale dei modelli compilati.

Il modello di dichiarazione è composto di tre esemplari, di cui uno per il Comune, un secondo necessario per l'elaborazione meccanografica e un terzo riservato al contribuente.

La compilazione va effettuata con la massima chiarezza (a macchina o a mano a carattere stampatello) e ciascun esemplare deve contenere i medesimi dati.

Si consiglia, inoltre, di conservare la "copia per il contribuente", che risulterà necessaria, oltre che per motivi di documentazione personale, per la compilazione di eventuali dichiarazioni di variazione per gli anni successivi.

I modelli possono essere ritirati gratuitamente presso gli uffici comunali, sono anche disponibili nel sito internet www.finanze.gov.it.

8

FRONTESPIZIO

Sul frontespizio deve essere indicato il Comune destinatario della dichiarazione (e, cioè, quello sul cui territorio insiste interamente o prevalentemente la superficie degli immobili dichiarati).

Nel **quadro dedicato al "contribuente"** (da compilare sempre) devono essere riportati i dati identificativi di chi ha posseduto (a titolo di proprietà piena oppure a titolo di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, locazione finanziaria, concessione su aree demaniali) nel corso dell'anno 2004, gli immobili dichiarati.

Il quadro è unico e serve sia per le persone fisiche che per le società, gli enti pubblici o privati, le associazioni o fondazioni, i condomini, ecc.

Le persone non residenti in Italia devono indicare, nello spazio riservato al domicilio fiscale, lo Stato estero di residenza con la specificazione della relativa località ed indirizzo.

In caso di presentazione della dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio per le parti comuni dell'edificio va indicato il codice fiscale del condominio e la sua denominazione nonché, in luogo del domicilio fiscale, l'indirizzo del condominio stesso.

Il quadro intestato al "dichiarante" (diverso dal contribuente) deve essere compilato nel caso che il contribuente sia deceduto ovvero sia stato privato della disponibilità dei suoi beni; in particolare il quadro va compilato: dall'erede (in caso di più eredi, saranno indi-

cati i dati di uno soltanto di essi); dal curatore fallimentare; dal commissario liquidatore in caso di liquidazione coatta amministrativa.

Questo quadro deve essere compilato anche nei casi in cui il contribuente sia rappresentato o in forza della legge o a seguito di titolo negoziale; in particolare, va compilato: dal rappresentante legale o negoziale; dal socio amministratore; dal commissario giudiziale; dal liquidatore in caso di liquidazione volontaria; dall'amministratore del condominio. La natura della carica deve essere indicata nell'apposito rigo.

Anche nell'ipotesi di compilazione di questo secondo quadro va, comunque, sempre compilato il quadro intestato al "contribuente".

Il quadro dei "contitolari" deve essere compilato solo per gli immobili per i quali viene presentata dichiarazione congiunta.

Per l'indicazione dei dati relativi a ciascun contitolare, si vedano le corrispondenti istruzioni fornite nel quadro dedicato al "contribuente".

Regole analoghe a quelle sopraindicate per la compilazione della dichiarazione presentata dall'erede di persona fisica per conto del defunto valgono nel caso di presentazione della dichiarazione in presenza di fusione o scissione di società. In particolare, in caso di fusione, la società incorporante (o risultante) dovrà provvedere a presentare la propria dichiarazione per denunciare l'inizio del possesso degli immobili ricevuti a far data dal momento di decorrenza degli effetti dell'atto di fusione ai sensi dell'art. 2504-bis del codice civile e dovrà inoltre provvedere a presentare la dichiarazione per conto delle società incorporate (o fuse) per denunciare la cessazione del possesso. A questi ultimi effetti, nel quadro relativo al dichiarante andranno indicati i dati relativi al rappresentante della stessa società incorporante (o risultante); nel quadro relativo al contribuente andranno indicati i dati della società incorporata (o fusa) e nello spazio riservato alle annotazioni dovranno essere fornite le ulteriori informazioni per l'individuazione della società incorporante (o risultante).

Nel caso di scissione totale, ciascuna delle società beneficiarie procederà alla presentazione della propria dichiarazione per gli immobili ricevuti a far data dal momento di decorrenza degli effetti dell'atto di scissione ai sensi dell'art. 2506-quater del codice civile. Una delle società beneficiarie dovrà provvedere a presentare la dichiarazione per conto della società scissa con le stesse regole di compilazione sopraindicate per il caso di dichiarazione da parte della società incorporante (o risultante) per conto della società incorporata (o fusa).



COMPILAZIONE DEI QUADRI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI

Ogni quadro descrittivo del singolo immobile si compone di tre settori. Il primo (che comprende i campi da 1 a 18) serve per indicare

come si è modificata la titolarità di possesso e la tipologia dell'immobile nel corso dell'anno 2004; il secondo (che comprende i campi da 19 a 22) serve per indicare la situazione esistente alla data del 31 dicembre 2004; il terzo serve per indicare gli estremi del titolo di acquisto o di cessione.

La compilazione del secondo settore (intitolato "situazione al 31 dicembre 2004"), pur non essendo necessaria per la determinazione dell'imposta relativa all'anno 2004, è essenziale in quanto la sussistenza o meno di variazioni nel corso dell'anno 2005, con eventuale obbligo di presentazione della relativa dichiarazione nel 2006, va verificata con riferimento alla situazione esistente nell'ultimo giorno dell'anno 2004.

Si faccia, ad esempio, l'ipotesi di un fabbricato, venduto il 20 aprile 2004 ad una persona che lo ha adibito a sua abitazione principale per la restante parte dell'anno. Il venditore, nel primo settore, indicherà 4 mesi di possesso, nel secondo specificherà che il fabbricato non è più in suo possesso al 31 dicembre 2004.

Il compratore, nella sua dichiarazione, indicherà, nel primo settore, 8 mesi di possesso, mentre nel secondo settore specificherà che il fabbricato è destinato ad abitazione principale alla data del 31 dicembre 2004.

In Appendice, alla voce "Quadri descrittivi (compilazione)" sono riportati altri esempi che chiariscono le modalità di compilazione di questi settori.

9.1. Casi di compilazione di più quadri per lo stesso immobile

Possono verificarsi casi in cui il contribuente debba utilizzare più quadri descrittivi relativamente allo stesso immobile.

Si considerino, fra le più frequenti, le seguenti ipotesi:

a) terreno agricolo al 1° gennaio 2004, diventato area edificabile dal 20 settembre 2004.

Il contribuente compilerà due quadri; nel primo descriverà il terreno agricolo, indicando come periodo di suo possesso 9 mesi; nel secondo descriverà l'area edificabile, indicandone il possesso in 3 mesi. Il settore relativo alla "situazione al 31 dicembre 2004" deve essere compilato limitatamente all'area fabbricabile, essendo questa l'ultima caratteristica assunta dall'immobile (va lasciato, quindi, in bianco il settore corrispondente a quello descrittivo del terreno agricolo). Per evidenziare che si tratta dello stesso immobile deve essere dato ai due quadri lo stesso numero d'ordine, con l'aggiunta di una sottonumerazione progressiva (ad esempio: il primo quadro sarà contraddistinto con il numero d'ordine 1/1; il secondo con il numero d'ordine 1/2);

b) area edificabile al 1° gennaio 2004, diventata terreno agricolo dal 10 giugno 2004.

Il contribuente seguirà gli stessi criteri innanzi esposti, descrivendo nel primo quadro l'area edificabile, con un periodo di

possesso di 5 mesi; nel secondo, il terreno agricolo, con un periodo di possesso di 7 mesi, e compilando il settore della "situazione al 31 dicembre 2004" solo corrispondentemente al terreno agricolo;

c) area edificabile al 1° gennaio 2004, sulla quale sono stati ultimati i lavori di costruzione il 25 ottobre 2004.

Il contribuente, analogamente, compilerà due o più quadri; nel primo descriverà l'area edificabile, indicandone in 10 mesi il periodo di possesso; negli altri descriverà i singoli fabbricati con un periodo di possesso di 2 mesi. I settori relativi alla "situazione al 31 dicembre 2004" vanno compilati limitatamente ai fabbricati. Il numero d'ordine che contraddistingue l'immobile, che ha cambiato tipologia nel tempo, sarà lo stesso e sarà seguito da sottonumeri progressivi (ad esempio: 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, ecc.). Ovviamente, se l'area interessata alla costruzione è stata precedentemente dichiarata insieme ad altre aree contigue, con l'indicazione di unico valore, le aree edificabili residue devono ora essere dichiarate in separati quadri con la specificazione del relativo valore;

d) edificio relativamente al quale sono stati iniziati i lavori di demolizione il 18 dicembre 2004.

Saranno compilati due o più quadri; i primi dedicati alla descrizione dei fabbricati, costituenti l'edificio sul quale saranno successivamente iniziati i lavori di demolizione, indicandone il periodo di possesso in 12 mesi; l'ultimo dedicato alla descrizione dell'area fabbricabile, con un periodo di possesso di 0 mesi. Il settore relativo alla "situazione al 31 dicembre 2004" va compilato limitatamente a quest'ultimo quadro descrittivo dell'area;

e) fabbricato la cui quota di proprietà del 100 per cento al 1° gennaio 2004 è diventata del 50 per cento a decorrere dal 5 marzo 2004.

Il contribuente compilerà due quadri; nel primo descriverà il fabbricato, indicando 2 mesi di possesso ed in 100 per cento la quota di possesso; nel secondo descriverà lo stesso fabbricato, indicando 10 mesi di possesso ed in 50 per cento la quota di possesso. Il settore relativo alla "situazione al 31 dicembre 2004" deve essere compilato soltanto relativamente al secondo quadro descrittivo dell'ultima posizione di titolarità.

9.2. Come compilare i singoli campi

Nel **campo 1** relativo alle caratteristiche dell'immobile, va indicato 1, se si tratta di un terreno agricolo; va indicato 2, se si tratta di un'area fabbricabile; va indicato 3, se si tratta di un fabbricato il cui valore è determinato, come sarà chiarito meglio in seguito, moltiplicando la rendita catastale per 100, oppure per 50, oppure per 34, a seconda della categoria catastale di appartenenza; va indicato 4, se si tratta di fabbricato interamente appartenente ad impresa e distintamente contabilizzato, classificabile nel gruppo catastale D

e sfornito di rendita catastale oppure al quale sia stata attribuita la rendita, effettiva o "proposta", nel corso dell'anno 2003.

Chiaramente non può che essere indicato un solo numero; se si presenta l'esigenza di indicare più numeri, in considerazione delle mutate caratteristiche dell'immobile nel tempo, vuol dire che ci si trova in uno dei casi per i quali è necessario utilizzare più quadri (si vedano, in proposito, i casi illustrati al punto 9.1).

Nel **campo 2** (indirizzo), va indicata l'esatta ubicazione dell'immobile descritto (località, via o piazza, numero civico, ecc.). Si raccomanda, in caso di fabbricato, di indicare, oltre alla via ed al numero civico, la scala (se ve ne sono più) e l'interno. Non deve essere indicato il comune ove è sito l'immobile non potendo esso essere diverso da quello indicato sul frontespizio ed al quale è destinata la dichiarazione.

Nel riquadro **dati catastali identificativi immobili** vanno indicati i dati catastali relativi sia ai fabbricati sia ai terreni.

Nel **campo 3** va indicata la sezione, ove esistente.

Nel **campo 4** va indicato il foglio.

Nel **campo 5** occorre indicare la particella, che rappresenta l'elemento minimo inventariabile che ha sostituito il numero. Qualora, però, il contribuente non sia in possesso di dati catastali aggiornati potrà indicare, in luogo della particella, il "numero". È comunque opportuno per una compilazione della dichiarazione più corretta possibile che il contribuente si munisca di una visura catastale aggiornata.

Nel **campo 6** va indicato il subalterno ove esistente.

Nel **campo 7** va indicata la categoria per i fabbricati e la qualità per i terreni (es. seminativo, vigneto, seminativo arboreo, e così via). Si ricorda in proposito che i fabbricati sono collocati in 5 gruppi catastali (A, B, C, D, E) a seconda della loro tipologia. Nell'ambito dello stesso gruppo, i fabbricati sono suddivisi, poi, in varie categorie.

Nel **campo 8** va indicata sia la classe dei fabbricati sia la classe di redditività delle singole particelle di terreno.

I dati da indicare nei campi da 3 ad 8 sono desumibili dalle consultazioni delle banche dati catastali.

I campi da 3 ad 8 non vanno compilati se si tratta di fabbricati sforniti di rendita catastale o per i quali sono intervenute variazioni strutturali o di destinazione permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale a suo tempo attribuita.

Nei **campi 9 e 10**, in mancanza degli estremi catastali, occorre indicare il numero di protocollo e l'anno di presentazione della domanda di accatastamento. Ove il contribuente non sia in possesso degli estremi catastali né del numero di protocollo della domanda di accatastamento, detti campi devono essere lasciati in bianco.

ATTENZIONE

Per i comuni nei quali è in vigore il catasto fondiario gli estremi catastali vanno indicati secondo le modalità di seguito specificate:

- nel campo SEZIONE va riportato il codice catastale del comune;
- nel campo FOGLIO va riportato il numero della particella edificiale qualora frazionata;
- nel campo NUMERO va riportato il denominatore della particella frazionata ovvero il numero che identifica la particella qualora non frazionata;
- nel campo SUBALTERNO va riportato l'eventuale numero del "subalterno" della particella.

NOTA

I campi da 3 a 10 non vanno compilati se si tratta di fabbricato interamente posseduto da impresa e distintamente contabilizzato, classificabile nel gruppo catastale D, il cui valore deve essere determinato sulla base delle scritture contabili.

Nel **campo 11** deve essere barrata la casella se si tratta di immobile di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Nel **campo 12** deve essere indicato il valore dell'immobile descritto nel quadro. Il valore deve essere indicato per intero, indipendentemente dalla quota e dal periodo di possesso nel corso dell'anno. È sull'intero valore, infatti, che deve essere calcolata l'imposta la quale, poi, sarà dovuta in rapporto alla quota ed ai mesi di possesso nell'anno.

Il valore deve essere indicato per intero anche qualora l'immobile sia gravato da diritto reale di godimento o sia oggetto di locazione finanziaria. In tal caso, infatti, soggetto passivo ICI su tutto il valore dell'immobile è esclusivamente il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, oppure il locatario finanziario o il concessionario di aree demaniali, restando il nudo proprietario ed il locatore finanziario completamente estranei al rapporto di imposta.

Il valore deve essere espresso con arrotondamento al centesimo, più vicino, a norma dell'art. 5, del Regolamento (CE) n. 1103/97 del Consiglio del 17 giugno 1997.

Per i criteri di determinazione del valore si rinvia a quanto precisato in Appendice, alla voce "Valore degli immobili agli effetti dell'ICI".

Nel **campo 13** va barrata la casella se trattasi di "rendita catastale proposta" non ancora divenuta definitiva.

Nel **campo 14** va indicata la quota di possesso esprimendola in percentuale.

In caso di dichiarazione congiunta va, ugualmente, indicata, nel quadro descrittivo dell'immobile in contitolarità, la sola quota di possesso spettante al contribuente dichiarante. Poiché l'immobile può essere dichiarato congiuntamente, purché interamente, la somma delle quote del dichiarante e dei contitolari deve essere pari a 100.

Per le parti comuni dell'edificio, che deve dichiarare l'amministratore del condominio, va indicata come quota di possesso 100 e non va compilato il quadro dei contitolari.

Nel **campo 15** vanno indicati i mesi di possesso nel corso dell'anno 2004. Il mese nel quale la titolarità si è protratta solo in parte è computato per intero in capo al soggetto che ha posseduto per almeno 15 giorni, mentre non è computato in capo al soggetto che ha posseduto per meno di 15 giorni.

ATTENZIONE

I mesi di possesso possono anche essere 12 oppure 0. Si consideri, ad esempio, un immobile posseduto dal 1° gennaio 2004 che sia stato venduto il 20 dicembre 2004. In tal caso il venditore dichiarerà 12 mesi di possesso, mentre il compratore, anch'egli obbligato a dichiarare l'immobile, indicherà 0 mesi di possesso.

Nei **campi 16 e 17** vanno, rispettivamente, indicati i mesi durante i quali per l'immobile descritto si sono eventualmente verificate condizioni di esclusione od esenzione dall'imposta oppure condizioni per l'applicazione di riduzioni. Per le condizioni di esclusione od esenzione vedasi quanto detto in Appendice alle voci "Esenzioni" e "Terreni agricoli". Le riduzioni di imposta sono quelle previste nel comma 1 dell'art. 8 e nel successivo art. 9 del D.lgs. n. 504/1992, concernenti, rispettivamente, i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati ed i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti.

Si richiama l'attenzione sul fatto che per l'applicabilità della riduzione di imposta per i fabbricati è necessario che sussistano congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo.

Si precisa, infine, che l'inagibilità od inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Nel **campo 18** va indicato l'importo della detrazione spettante per l'abitazione principale descritta nel quadro.

Il campo va utilizzato anche dalla cooperativa edilizia a proprietà indivisa per gli alloggi adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché dagli IACP per gli alloggi regolarmente assegnati in locazione.

Per chiarire come compilare questo campo può essere utile il seguente esempio, ipotizzando la detrazione nella misura annua, di euro 103,29:

– abitazione di proprietà, per l'intero anno 2004, di 3 fratelli (il fratello A è proprietario per il 50%; il fratello B, per il 30%; il fratello C, per il 20%) dei quali soltanto B e C vi hanno dimorato dal 10 gennaio 2004 fino al successivo 20 giugno.

Il fratello A non dichiarerà l'immobile in quanto per la sua quota, in assenza di altri tipi di

modificazioni, non c'è stata alcuna variazione nell'anno 2004. I fratelli B e C dovranno dichiarare l'immobile essendo per le loro quote di possesso variata la situazione; il fratello B nella propria dichiarazione indicherà 12 mesi di possesso, 30% di quota di possesso ed euro 25,82 di detrazione per abitazione principale; il fratello C nella sua dichiarazione indicherà 12 mesi di possesso, 20% di quota di possesso ed euro 25,82 di detrazione per abitazione principale.

Se il fratello B vuole dichiarare l'immobile anche per gli altri fratelli indicherà, nel quadro che lo descrive, 12 mesi di possesso, 30% di quota di possesso ed euro 25,82 di detrazione per abitazione principale. Compilterà, quindi, il quadro dei contitolari, permettendo il numero d'ordine utilizzato per il quadro descrittivo dell'immobile in questione ed indicando il codice fiscale e l'indirizzo non solo del fratello C ma altresì del fratello A, pur non essendosi verificata per la quota di quest'ultimo alcuna variazione nell'anno 2004. Per il fratello C dovrà essere indicato, oltre a 12 mesi di possesso, la quota del 20% ed euro 25,82 di detrazione per abitazione principale; per il fratello A dovrà essere indicato, oltre a 12 mesi di possesso, la quota del 50% e 0 euro di detrazione per abitazione principale.

Settore della SITUAZIONE AL 31 DICEMBRE 2004: nel richiamare quanto già detto in precedenza, si aggiunge:

nel **campo 19** va indicato [SI] o [NO] a seconda che l'immobile sia posseduto o non alla data del 31 dicembre 2004. Se non è posseduto, vanno lasciati in bianco i successivi campi. Se è posseduto, va indicato, nel **campo 20**, [SI] o [NO] a seconda che l'immobile, sempre alla suindicata data, sia escluso o esente dall'imposta, oppure no. Se l'immobile è escluso o esente, vanno lasciati in bianco i successivi campi. Se non è escluso né esente, va indicato, nel **campo 21**, [SI] o [NO] a seconda che competa o non la riduzione di imposta prevista per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, ovvero per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti.

Nel **campo 22**, va indicato [SI] o [NO] a seconda che si tratti o non di abitazione principale.

Settore degli estremi del titolo: in questo settore è sufficiente indicare soltanto l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate presso il quale è stato registrato o dichiarato il trasferimento o la costituzione di diritti generanti l'acquisto o la perdita della soggettività passiva ICI nel corso dell'anno 2004. In mancanza, vanno indicati gli estremi dell'atto, contratto o concessione.

Va barrata la **casella 23** se il contribuente ha acquistato. Va, invece, barrata la **casella 24** se il contribuente ha ceduto, anche se per causa di morte.

9.3. Modelli aggiuntivi

Se i quadri descrittivi degli immobili non sono sufficienti, per cui devono essere utilizzati più modelli, essi vanno numerati progressivamente.

Negli appositi spazi posti in calce alla seconda facciata di ciascun modello va indicato il numero attribuito al singolo modello e il numero totale dei modelli utilizzati.

Sul frontespizio dei modelli aggiuntivi è sufficiente l'indicazione del comune destinatario della dichiarazione ed il codice fiscale del contribuente.

9.4. Firma

La dichiarazione deve essere firmata, utilizzando l'apposito rigo, dalla persona indicata come "contribuente" sul frontespizio della dichiarazione stessa oppure dal "denunciante" diverso dal contribuente se è stato compilato l'apposito quadro (in quest'ultimo caso, se è stato indicato come denunciante un soggetto diverso dalla persona fisica, la denuncia sarà firmata dal relativo rappresentante). Analogamente vanno firmati gli eventuali modelli aggiuntivi.

Nel quadro dei contitolari, accanto ad ognuno di essi, deve essere apposta la firma del contitolare o del suo rappresentante.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

La dichiarazione, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, deve essere consegnata direttamente al Comune indicato sul frontespizio, il quale deve rilasciare ricevuta.

La dichiarazione può anche essere spedita in busta chiusa, a mezzo posta, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio tributi del Comune, riportando sulla busta stessa la dicitura "Dichiarazione ICI 2004"; in tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale.

La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione.

Si raccomanda di presentare insieme sia l'originale per il comune che la copia per l'elaborazione meccanografica.

La dichiarazione deve essere presentata entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi.

Per i soggetti all'IRPEG, con periodo di imposta coincidente con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'anno 2004, con conseguente estensione delle disposizioni contenute nel comma 2, dell'art. 2, del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322.

Per le società di capitali e per gli enti il cui esercizio non coincide con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi per il periodo di imposta che comprende il 31 dicembre 2004.

APPENDICE

Area fabbricabile, fabbricato e terreno agricolo (definizione)

Agli effetti dell'ICI, si intende:

– **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 espropriazione per pubblica utilità. Si considerano tuttavia non fabbricabili i terreni, di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, i quali siano condotti dagli stessi proprietari e sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

– *Per coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale* devono intendersi, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia (la cancellazione dagli elenchi ha effetto a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo). Detta definizione normativa vale non soltanto agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni recate dall'art. 9 del D.Lgs. n. 504/1992, ma altresì agli effetti della non edificabilità dei suoli;

– **per fabbricato**, la singola unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano (e quindi anche, distintamente, l'«abitazione»; la «cantina»; il «garage») cui sia stata attribuita o sia attribuibile un'autonoma rendita catastale;

– **per terreno agricolo**, il terreno, diverso dall'area fabbricabile, utilizzato per l'esercizio delle attività agricole (vedasi in proposito anche le voci "Esenzioni" e "Terreni agricoli").

Aree fabbricabili (tassazione in caso di utilizzazione edificatoria)

In caso di edificazione su un'area dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino al momento di ultimazione degli stessi (ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, qualora siffatto momento di utilizzo sia antecedente a quello della ultimazione dei lavori di costruzione) la base imponibile ICI è data solo dal valore dell'area, da qualificare agli effetti impositivi comunque come fabbricabile, indipendentemente dalla sussistenza o meno del requisito dell'edificabilità, senza computare, quindi, il valore del fabbricato in corso d'opera; similmente, in caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione sull'area di risulta oppure in caso di recupero edilizio ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c, d, e, della legge 5 agosto 1978, n. 457, dalla data di inizio dei lavori di demolizione oppure di recupero fino al momento di ultimazione dei lavori di ricostruzione oppure di recupero (ovvero, se antecedente, fino al momento dell'utilizzo) la base imponibile ICI è data solo dal valore dell'area senza computare quindi il valore del fabbricato che si sta demolendo e ricostruendo oppure recuperando. Ovviamente, a partire dalla

data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o recupero (ovvero, se antecedente, dalla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o recuperato è comunque utilizzato) la base imponibile ICI è data dal valore del fabbricato.

Esenzioni

Sono esenti dall'ICI, a norma dell'art. 7 del D.Lgs n. 504/1992 per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dalla legge:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 4, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'art. 41 della Legge 23 dicembre 1978, n.833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Detta esenzione si deve intendere applicabile anche ai consorzi tra enti territoriali ed altri enti che siano individualmente esenti ai sensi di questa stessa disposizione;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.601, e successive modificazioni;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli artt. 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato Lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con Legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla Legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge 27 dicembre 1977, n. 984.
(Per informazioni particolari riguardanti l'esenzione dei terreni agricoli, vedasi la voce "Terreni agricoli");
- i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

Piccoli appezzamenti o "orticelli"

Detti terreni se non sono aree fabbricabili sono esclusi dal campo di applicazione dell'ICI (vedasi la voce "Terreni agricoli (casi di esenzio-

ne)"), in quanto su di essi le attività agricole vengono esercitate occasionalmente in forma non imprenditoriale.

Quadri descrittivi (compilazione)

Per la compilazione dei quadri descrittivi degli immobili possono essere di orientamento i seguenti esempi.

Esempio 1

Fabbricato che il 10 ottobre 2004 ha perso le caratteristiche richieste dalla legge per essere escluso od esentato dall'imposta.

Il proprietario, che lo ha posseduto per l'intero anno 2004, indicherà, nel primo settore, 12 mesi di possesso e 9 mesi di esclusione od esenzione mentre, nel secondo settore, specificherà che l'immobile, ancora in suo possesso al 31 dicembre 2004, non è escluso od esente da tassazione alla data medesima. Tale fabbricato, in assenza di variazioni nel corso dell'anno 2005, non sarà dichiarato nel 2006 pur continuando ad essere dovuto il versamento dell'imposta.

Esempio 2

Abitazione principale data in locazione il 20 aprile 2004 ipotizzando la detrazione nella misura annua di euro 103,29.

Il proprietario indicherà, nel primo settore, 12 mesi di possesso e la detrazione - commisurata a 4 mesi di possesso del fabbricato come abitazione principale - pari a euro 25,82 mentre, nel secondo settore, specificherà che il fabbricato non è più abitazione principale al 31 dicembre 2004 per cui, in assenza di successive variazioni, nell'anno 2005 sarà versata l'imposta senza detrazione e non verrà presentata, per il fabbricato medesimo, la dichiarazione nel 2006.

Esempio 3

Fabbricato dichiarato inagibile o inabitabile e di fatto utilizzato a decorere dal 10 novembre 2004.

Il proprietario indicherà, nel primo settore, 12 mesi di possesso e 10 mesi di riduzione, mentre, nel secondo settore, specificherà che il fabbricato non ha, alla data del 31 dicembre 2004, le caratteristiche per godere della riduzione per cui, permanendo tale situazione, nel corso dell'anno 2005 sarà versata l'imposta per intero ed il fabbricato non sarà dichiarato nel 2006.

Altre ipotesi possono verificarsi in relazione alle variazioni che influiscono sull'ammontare dell'imposta dovuta solo a partire dal 2005. Così, ad esempio, per l'immobile per il quale soltanto a partire dal 23 dicembre 2004 si sono verificate le condizioni di esclusione od esenzione da ICI, il proprietario che l'ha posseduto per l'intero anno indicherà, nel primo settore, 0 mesi di esclusione od esenzione, mentre, nel secondo settore, specificherà che l'immobile è escluso, od esente al 31 dicembre 2004, evidenziando in tal modo che, permanendo tale situazione nell'anno 2005, non sarà presentata la dichiarazione nel 2006.

Inversamente, per l'immobile che soltanto dal 22 dicembre 2004 ha perso le caratteristiche di esclusione od esenzione, il suo proprietario indicherà, nel primo settore, 12 mesi di esclusione od esenzione mentre, nel secondo, specificherà che l'immobile non gode di alcuna esclusione od

esenzione al 31 dicembre 2004, preannunciando così, in mancanza di variazioni, il pagamento dell'imposta per l'anno 2005 e l'assenza dell'obbligo della dichiarazione nel 2006.

Terreni agricoli (casi di esenzione)

Nell'elenco allegato alla circolare del Ministero delle Finanze n.9 del 14 giugno 1993, (pubblicata sul S.O. n. 53 alla G.U. n. 141 del 18 giugno 1993) predisposto sulla base dei dati forniti dal Ministero dell'agricoltura e delle foreste, sono indicati i comuni, suddivisi per provincia di appartenenza, sul cui territorio i terreni agricoli sono esenti dall'imposta comunale sugli immobili ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera h), del D.Lgs. n. 504/1992.

Se accanto all'indicazione del comune non è riportata alcuna annotazione, significa che l'esenzione opera sull'intero territorio comunale.

Se, invece, è riportata l'annotazione parzialmente delimitato, sintetizzata con la sigla «PD», significa che l'esenzione opera limitatamente ad una parte del territorio comunale; in questi casi, per l'esatta individuazione delle zone agevolate occorre rivolgersi agli uffici locali competenti.

Per i comuni compresi nei territori delle provincie autonome di Trento e Bolzano e della regione Friuli-Venezia Giulia sono fatte salve eventuali leggi di dette provincie o regione che delimitino le zone agricole svantaggiate in modo diverso da quello risultante dall'elenco allegato alla circolare citata.

All'elenco non sono interessati i terreni che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile in quanto tali terreni, indipendentemente dal loro utilizzo e dalle modalità con cui è effettuato, devono essere assoggettati a tributo non come terreni agricoli bensì come aree edificabili. L'unica eccezione è data dai terreni di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale che siano condotti dagli stessi proprietari e sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Questi terreni, non potendo essere considerati aree fabbricabili per definizione legislativa, conservano comunque, sussistendo le condizioni indicate, il carattere di terreno agricolo e, quindi, per essi può operare l'esenzione originata dalla loro ubicazione in Comuni compresi nell'elenco allegato alla citata circolare ministeriale.

Non sono, altresì, interessati all'elenco i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, sui quali non vengano esercitate le attività agricole intese nel senso civilistico (art. 2135 del Codice Civile come modificato dall'art. 1, comma 1, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228), di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento di animali ed alle attività connesse dirette cioè alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese quelle dirette alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero alla ricezione ed ospitalità come definite dalla legge. Ap-

partengono a questo primo gruppo i terreni normalmente inutilizzati (cosiddetti terreni «incolti») e quelli, non pertinenziali ai fabbricati, utilizzati per attività diverse da quelle agricole.

Non sono egualmente interessati all'elenco i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, sui quali le attività agricole sono esercitate in forma non imprenditoriale: appartengono a questo secondo gruppo i piccoli appezzamenti (cosiddetti "orticelli") coltivati occasionalmente senza struttura organizzativa.

I terreni del primo e del secondo gruppo, non avendo il carattere di area fabbricabile né quello di terreno agricolo secondo la definizione di legge, restano oggettivamente esclusi dal campo di applicazione dell'ICI.

N.B. Per la nozione di coltivatori diretti e di imprenditori agricoli a titolo principale vedasi la voce in questa Appendice "Area fabbricabile, fabbricato e terreno agricolo (definizione)".

Terreni incolti

Se non sono aree fabbricabili, sono esclusi dal campo di applicazione dell'ICI: vedasi la voce "Terreni agricoli (casi di esenzione)".

Valore degli immobili agli effetti dell'ICI

1. Valore dei fabbricati

Per i fabbricati il valore è costituito dall'intera rendita catastale moltiplicata:

- per 100, se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali A (abitazioni) B (collegi, convitti, ecc.) e C (magazzini, depositi, laboratori, ecc.), con esclusione delle categorie A/10 e C/1;
- per 50, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, ecc.) e nella categoria A/10 (uffici e studi privati);
- per 34, se si tratta di fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi e botteghe).

Le rendite da assumere per l'anno 2004 sono quelle risultanti in catasto al 1° gennaio 2004, aumentate del 5 per cento. Si tenga presente che tali rendite annote negli atti catastali, anche se di recente attribuzione, non comprendono l'aumento del 5 per cento.

Nella stragrande maggioranza dei casi (ovvero, sia, laddove non sia stata annotata negli atti catastali, nel corso dell'anno 2003, una modificazione della rendita) il valore dell'immobile per l'anno 2004 sarà pari al valore del 2003.

NOTA

Le operazioni di moltiplicazione sopra illustrate vanno effettuate sulla rendita catastale e non sul reddito, per cui non hanno alcuna rilevanza né gli aumenti o riduzioni di rendita previsti agli effetti dell'applicazione dell'imposizione sul reddito, né il reddito effettivo. Così, ad esempio, se la rendita catastale di una abitazione, aumentata del 5 per cento, è di euro 1.084,56 il valore sarà sempre di euro 108.455,95 sia che si tratti di dimora abituale del contribuente, sia che si tratti di unità immobiliare tenuta a disposizione, sia che si tratti di abitazione sfitta, sia che si tratti di abitazione locata (si ricorda che i fabbricati sono soggetti ad ICI indipendentemente dalla loro destinazione ed indipendentemente dal fatto che siano utilizzati o meno).

1.1 Fabbricati di interesse storico o artistico

Per i fabbricati di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, si assume la rendita (ovviamente, aumentata del 5 per cento), determinata mediante l'applicazione della tariffa d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato.

Per poter quantificare il valore, tale rendita va moltiplicata per 100, anche se il fabbricato catastalmente è classificato nella categoria A/10 o C/1

oppure nel gruppo D. Ciò, in quanto, con il sistema suddetto di determinazione della rendita, il fabbricato è stato assimilato ad una abitazione. Un'eccezione a tale sistema si ha nel caso di fabbricati appartenenti al gruppo D sforniti di rendita catastale, per i quali il valore è determinato in base alle modalità indicate nel successivo paragrafo 1.2.

1.2 Fabbricati delle imprese

Fanno eccezione agli illustrati criteri di determinazione del valore sulla base della rendita catastale, i fabbricati interamente posseduti da impresa e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale oppure ai quali sia stata attribuita la rendita, effettiva o "proposta", nel corso dell'anno 2004.

Per tali fabbricati il valore è determinato sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di determinati coefficienti.

2. Valore delle aree fabbricabili

Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

3. Valore dei terreni agricoli

Per i terreni agricoli il valore è costituito dal reddito dominicale moltiplicato per 75.

Il reddito dominicale da assumere per l'anno 2004 è quello risultante in catasto al 1° gennaio 2004, aumentato del 25 per cento. Si tenga presente che anche i redditi dominicali negli atti catastali di recente attribuzione non comprendono detto aumento.