

Roma, 24 settembre 2008
Prot. 567

CIRCOLARE N. 104 / 2008
AGLI ENTI ASSOCIATI

EV/

FISCO
→ ENTI PUBBLICI ECONOMICI
→ ENTI PUBBLICI NON ECONOMICI

OGGETTO: **Dichiarazione ICI per il 2007**

Si evidenzia che il prossimo 30 settembre scade il termine di presentazione della dichiarazione ICI per il 2007

La dichiarazione, infatti, deve essere presentata entro il termine di scadenza della trasmissione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2007.

Per i soggetti passivi dell'IRES con periodo di imposta coincidente con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di scadenza della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2007, con conseguente applicazione delle disposizioni contenute nel comma 2, dell'art. 2 del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322, come modificato dall'art. 37, comma 10, del D.L. n. 223 del 2006.

Per le società di capitali e per gli enti il cui esercizio non coincide con l'anno solare, la dichiarazione va inoltrata entro il termine di scadenza della dichiarazione dei redditi per il periodo di imposta che comprende il 31 dicembre 2007.

A partire dall'anno 2008, la dichiarazione deve essere trasmessa nei casi in cui le modificazioni soggettive ed oggettive che danno luogo ad una diversa determinazione del tributo dovuto attengono a riduzioni di imposta e in quelli in cui dette modificazioni non sono immediatamente conoscibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale.

Si sono, infatti, realizzate le condizioni che hanno reso possibile la semplificazione prevista dall'art. 37, comma 53, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che ha stabilito la soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI, di cui all'art. 10, comma 4, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, a partire dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, che è stata accertata con provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio del 18 dicembre 2007.

La semplificazione in questione comporta che non deve essere trasmessa la dichiarazione ICI quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta comunale dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3bis del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI).

Il MUI e, infatti, il modello che i notai utilizzano per effettuare, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili.

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CONFSERVIZI

Tutti i notai utilizzano obbligatoriamente il MUI:

dal 15 giugno 2004 per:

- gli atti di compravendita di immobili;
- gli adempimenti relativi agli atti di cessione e costituzione, effettuati a titolo oneroso, dei diritti reali di proprietà e di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.

dal 1° giugno 2007 per

- tutti gli altri atti formati o autenticati da detta data.

Si deve, inoltre, presentare la dichiarazione ICI per le seguenti fattispecie più significative :

- ⇒ l'immobile é stato oggetto di locazione finanziaria.
Si precisa che se é stato stipulato nel corso dell'anno 2006 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 del 1992, la dichiarazione deve essere presentata nell'anno 2008, poiché, in tal caso, e solo dall'anno 2007 che si è avuta la variazione della soggettività passiva;
- ⇒ l'immobile é stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- ⇒ l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile. In questi casi, l'informazione relativa al valore dell'area deve essere dichiarata dal contribuente, così come devono essere dichiarate le variazioni del valore dell'area successivamente intervenute, poiché detti elementi non sono presenti nella banca dati catastale. Non deve, invece, essere presentata la dichiarazione ICI nel caso di alienazione di un'area fabbricabile, purché non sia mutato il suo valore in comune commercio rispetto a quello dichiarato in precedenza;
- ⇒ il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
- ⇒ l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- ⇒ l'immobile é assegnato al socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa), in via provvisoria;
- ⇒ l'immobile é assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio. Ciò avviene, ad esempio, nel caso di prima assegnazione oppure nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione é rimasto inutilizzato o non é stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;
- ⇒ l'immobile ha perso oppure ha acquistato il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'ICI (ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs. 504/92);
- ⇒ l'immobile ha acquisito oppure ha perso la caratteristica della ruralità;
- ⇒ per il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
- ⇒ l'immobile, già censito in catasto in una categoria del gruppo D, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, é stato oggetto di attribuzione di rendita d'ufficio;
- ⇒ l'immobile é stato oggetto in catasto di dichiarazione di nuova costruzione ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (DOC-FA);
- ⇒ è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto;
- ⇒ è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di enfiteusi o di superficie, a meno che tale estinzione non dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- ⇒ l'immobile è divenuto di interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- ⇒ le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono

accatastate in via autonoma. Nel caso in cui venga costituito il condominio, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini;

- ⇒ l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D.Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà)
- ⇒ l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- ⇒ si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori)
- ⇒ l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria;
- ⇒ l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa;
- ⇒ **l'immobile è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.** Ciò avviene, ad esempio, nel caso di prima assegnazione oppure nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno. La variazione deve essere presentata anche se l'immobile viene rilasciato dall'inquilino.

Si ricorda che, possono verificarsi svariati casi in cui è indispensabile, in base alle istruzioni previste per la compilazione del modello, compilare più quadri per lo stesso immobile.

Per evidenziare che si tratta dello stesso immobile deve essere dato ai quadri utilizzati 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); e così di seguito.

Tale tipologia di dichiarazione deve essere frequentemente utilizzata dagli IACP/Aziende per dichiarare le assegnazioni di immobili avvenute durante l'anno, oltre a tutte le altre tipologie di variazioni (ad esempio di variazione catastale e/o dei titoli giuridici su di esso) che possono avvenire per un'unità immobiliare

Ad esempio:

a) terreno agricolo che è diventato area edificabile dal 20 settembre 2007.

Occorre compilare due quadri:

- **nel primo quadro** si descrive il terreno agricolo, indicando come periodo di possesso 9 mesi. Non deve essere compilato il secondo settore relativo alla situazione al 31 dicembre 2007, poiché a questa data il terreno ha perso tale caratteristica;
- **nel secondo quadro** si indicano i dati relativi all'area edificabile, evidenziando il possesso in 3 mesi e deve compilare anche il settore relativo alla situazione al 31 dicembre 2007, poiché a tale data il terreno presenta la caratteristica di area fabbricabile.

b) area edificabile diventata terreno agricolo dal 10 giugno 2007.

Anche in questo caso occorre compilare due quadri:

- **nel primo quadro** si deve descrivere l'area edificabile, indicando un periodo di possesso di 5 mesi. Non deve compilare il secondo settore relativo alla situazione al 31 dicembre 2007, poiché a questa data il terreno ha perso tale caratteristica;
- **nel secondo quadro** si deve descrivere il terreno agricolo, indicando un periodo di possesso di 7 mesi, e compilare anche il settore della situazione al 31 dicembre 2007.

c) l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato avvenuta il 10

novembre 2007.

- **nel primo quadro** si deve descrivere il fabbricato, indicando un periodo di possesso di 10 mesi. Non deve compilare il secondo settore relativo alla situazione al 31 dicembre 2007, poiché a tale data il fabbricato risulta demolito;
- **nel secondo quadro** deve descrivere l'area edificabile, indicandone il possesso in 2 mesi. Deve compilare anche il settore relativo alla situazione al 31 dicembre 2007, poiché a tale data il terreno presenta la caratteristica di area fabbricabile.

Lo stesso tipo di criterio si deve utilizzare per dichiarare la variazione di stato di una qualsiasi unità immobiliare che è, ad esempio entrata nel patrimonio dello IACP/Azienda in quanto è stata ultimata la costruzione, è risultata sfitta dalla data di ultimazione fino alla data di assegnazione da parte del Comune competente, è stata assegnata nell'anno.

Si allegano esempi di compilazione relativamente ai casi di variazione dello stato dell'unità immobiliare di proprietà IACP/Aziende:

Variatione da SFITTO A LOCATO (assegnazione di un immobile da parte di un Comune)
Variatione da LOCATO A SFITTO (rilascio di un immobile da parte dell'assegnatario)
Variatione da LOCATO a SFITTO a LOCATO (rilascio di un immobile da parte dell'assegnatario e successiva nuova assegnazione dello stesso immobile avvenuta in corso d'anno). Si noti che in questo caso i quadri da utilizzare per la dichiarazione sono 3 ma le regole di compilazione sono sempre le stesse evidenziate in precedenza.

L'occasione ci è gradita per porgere distinti saluti.

p. Il Direttore Generale

Venanzio Gizzi



Allegato: esempi modelli di dichiarazione