

La dichiarazione di variazione ICI

Il comma 53 dell'art. 37 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, ha stabilito la soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI, 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 dichiarazione non deve essere presentata quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendono da atti per i quali sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3/bis del D.lgs 18 dicembre 1997 n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI).

Con questo modello i notai effettuano obbligatoriamente, con procedure telematiche, la registrazione, la trascrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili e, specificamente:

- ◆ atti di compravendita di immobili
- ◆ atti di cessione e costituzione, effettuati a titolo oneroso, dei diritti reali di proprietà e di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie
- ◆ altri atti notarili autenticati.

Permane l'obbligo dichiarativo nei casi in cui il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria, quando cioè le modificazioni soggettive e oggettive attengono a riduzioni d'imposta o quando dette modificazioni non sono immediatamente fruibili da parte del Comune attraverso la consultazione della banca dati catastale.

Di seguito si rappresentano le ipotesi in cui permane l'obbligo di presentare la dichiarazione ICI:

- ◆ immobili che godono di riduzioni d'imposta
- ◆ fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili
- ◆ i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale e dai medesimi condotti
- ◆ i fabbricati che hanno perso oppure acquistato il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'imposta
- ◆ immobili che sono stati oggetto di atti per i quali non è stato utilizzato il MUI (si tratta degli immobili oggetto di atti notarili formati o autenticati prima del 1° giugno 2007, per i quali è stato esteso l'utilizzo obbligatorio del MUI solo da tale data).

Le fattispecie per le quali si deve presentare la dichiarazione in quanto il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria sono le seguenti:

- ◆ locazione finanziaria
- ◆ atto di concessione amministrativa su aree demaniali
- ◆ atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto che ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile
- ◆ terreno agricolo divenuto area fabbricabile o viceversa area divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato
- ◆ assegnazione al socio della cooperativa edilizia, non a proprietà indivisa, in via provvisoria
- ◆ assegnazione al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa
- ◆ locazione dagli Istituti Autonomi per le case popolari IACP/ATER e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità

- ◆ acquisto oppure perdita della caratteristica di ruralità
- ◆ classificazione nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, per i costi contabilizzati aggiuntivi rispetto a quelli di acquisizione
- ◆ immobile, già censito in catasto in una categoria del gruppo D, interamente posseduto da impresa e distintamente contabilizzato, che è stato oggetto di attribuzione di rendita d'ufficio
- ◆ nuova costruzione ovvero variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso (DOC-FA)
- ◆ riunione di usufrutto
- ◆ 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 vincolo di interesse storico o artistico
- ◆ identificazione delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 del codice civile, che sono accatastate in via autonoma
- ◆ diritto di godimento a tempo parziale di cui al D.Lgs. 9.11.1998 n. 427 (multiproprietà)
- ◆ titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione
- ◆ acquisto o cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio, l'usufrutto legale dei genitori)
- ◆ vendita all'asta giudiziaria
- ◆ vendita nell'ambito delle procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa

La dichiarazione ICI deve essere presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2010 e, quindi, per l'anno 2011, entro il 30 settembre 2011.