



In previsione della scadenza del pagamento dell'acconto ICI previsto per il **16 giugno 2008**, siamo a fornire alcuni chiarimenti sulle nuove modalità di calcolo introdotte dalla Finanziaria/2008.

E' evidente che la nota, di seguito formulata, tiene conto degli elementi certi ad oggi conosciuti, eventuali modifiche che dovessero intervenire prima della scadenza del pagamento dell'acconto, verranno tempestivamente commentate con un ulteriore aggiornamento.

NUOVA ULTERIORE DETRAZIONE ICI

Comma 5 art. 1 Legge 244/07

"dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detrae un ulteriore importo pari all'1,33 per mille della base imponibile..... L'ulteriore detrazione, comunque non superiore a 200 euro, viene fruita fino a concorrenza del suo ammontare ed è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione di abitazione principale. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. L'ulteriore detrazionesi applica a tutte le abitazioni a eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9".

Es.:

A e B sono proprietari di una unità immobiliare di categoria A3 con rendita catastale 600 abitata solo da A . Il Comune ha previsto una aliquota del 4 per mille e una detrazione pari a €103

ICI di A:

Valore ICI 63.000 : 2 = 31.500 x 4 : 1000 = 126 = IMPOSTA LORDA

IMPOSTA LORDA – DETRAZIONE = 126 – 103 = 23

Nuova Ulteriore Detrazione: 63.000 : 1000 x 1,33 = 83,79

23 – 83,79 = ZERO

Con questo provvedimento il legislatore ha voluto abbassare l'ICI sulla casa di abitazione, escludendo da tale beneficio gli immobili di pregio (A1, A8 e A9) e precisandone le modalità con 3 successive risoluzioni esplicative.

RISOLUZIONE N. 1/DPF DEL 31 GENNAIO 2008

Scala di priorità nell'applicazione delle detrazioni

E' stato precisato che la nuova ulteriore detrazione va ad aggiungersi a quella già prevista dall'art. 8 co.2 del Decreto legislativo 504/1992 (103,29) e ad eventuali detrazioni che i singoli comuni possono avere deliberato.

Ne consegue quindi che dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, si deve sottrarre prima l'importo della detrazione che il comune ha riconosciuto complessivamente al contribuente per quella tipologia di immobile e solo successivamente si deve sottrarre l'importo aggiuntivo pari al 1,33 per mille della base imponibile comunque entro il limite di 200 euro.

Es.

A e B sono proprietari di una unità immobiliare di categoria A3 con rendita catastale 600 abitata solo da A Comune ha previsto una aliquota del 4 per mille e una detrazione pari a 130 €

ICI di A:

Valore ICI 63.000 : 2 = 31.500 x 4 : 1000 = 126 = IMPOSTA LORDA

IMPOSTA LORDA – DETRAZIONE = 126 – 130 = ZERO

In questo caso non deve essere calcolata la nuova ulteriore detrazione in quanto l'imposta viene azzerata dalla detrazione prevista dal Comune

Pertinenze

La risoluzione ha precisato che *“nella determinazione della base imponibile dell'abitazione principale, sulla quale calcolare l'ulteriore detrazione a carico del bilancio statale, deve essere incluso anche il valore delle sue eventuali pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto, in quanto, per loro stessa natura, come dispone l'art. 817 del codice civile, queste sono assoggettate allo stesso trattamento dell'abitazione principale”*.

Al fine del computo della detrazione per le pertinenze, la risoluzione si richiama a quanto previsto nella circolare 23/e 11 febbraio 2000 nella parte in cui precisa che *“l'ammontare della detrazione se non trova totale capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale deve essere computato, per la parte residua, sull'imposta dovuta per le pertinenze”*.

Viene chiarito poi che le pertinenze da tenere in considerazione al fine dell'ulteriore detrazione statale, sono quelle che il comune ha definito tali ai fini ICI. A tale riguardo si fa riferimento all'art. 818 del codice civile che prevede: *“gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto”*

Questo significa che se un Comune, per esempio, nel suo regolamento ha definito come pertinenza solo gli immobili di categoria C2 e C6, un immobile di categoria diversa (es. C7) anche se pertinenza dell'abitazione, non può essere considerato al fine della applicazione della nuova detrazione statale.

Es.:

A è proprietario della sua casa di abitazione di categoria A3 con rendita catastale 500 e di una pertinenza di categoria C6 con rendita catastale 90.

Il Comune ha previsto una aliquota del 4 per mille e una detrazione pari a €220

ICI di A:

Valore ICI ABITAZIONE 52.500 x 4 : 1000 = 210 = IMPOSTA LORDA

IMPOSTA LORDA – DETRAZIONE = 210 – 220 = -10 sull'abitazione l'ICI è ZERO, rimangono 10 € da portare sulla pertinenza

VALORE ICI PERTINENZA 9.450 x 4 : 1.000 = 37,8

37,8 – 10 (residuo detrazione stabilita dal Comune) = 27,8

Nuova Ulteriore Detrazione: 52.500 + 9.450 = 61.950 : 1000 x 1,33 = 82,39

27,8 – 82,39 = ZERO

Abitazione Principale

Premesso che l'art. 8 co.2 del D.Lgs 504/1992 definisce l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale quella di residenza anagrafica del soggetto passivo, salvo prova contraria, la risoluzione precisa che *“l'intento perseguito dal legislatore, ... è quello di ridurre la pressione fiscale relativa all'ICI gravante sul soggetto passivo titolare di abitazione principale da lui stesso adibita a tale funzione specifica..”*.

Ne consegue che le unità immobiliari assimilate per regolamento comunale all'abitazione principale del soggetto passivo, **non possono** essere considerate al fine della determinazione e dell'applicazione della nuova detrazione statale.

Più precisamente:

- l'art. 3, co. 56 della Legge 23.12.1996 n. 662 permette di assimilare all'abitazione principale 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;
- l'art. 59 co. 1 lett. E) del D.Lgs n. 446 del 1997 permette di assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare concessa in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela

In entrambi i casi, se il regolamento comunale ha previsto l'assimilazione di tali unità immobiliari all'abitazione principale, il soggetto passivo potrà avere l'aliquota e la detrazione prevista dal Comune, **ma NON potrà avere la nuova detrazione dello stato**

Rientrano quindi nel concetto di abitazione principale sulla quale attribuire la nuova ulteriore detrazione, solo quelle previste nel D.Lgs n. 504/1992:

- all'art. 8 co. 4: unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità....
- all'art. 6 co. 3bis: unità immobiliare del soggetto passivo che a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale a condizione che lo stesso soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nel comune ove è ubicata la casa coniugale

RISOLUZIONE N. 11/DPF DEL 10 APRILE 2008

Detrazioni per gli ex coniugi

La risoluzione in esame, oltre ad avere chiarito aspetti importanti riguardanti la base imponibile e le modalità di calcolo, ha dedicato il punto 3. alle modalità di calcolo delle detrazioni per gli ex coniugi. La finanziaria 2008 ha infatti modificato l'art. 6 del D.Lgs 504/1992, introducendo il comma 3-bis:

“Il soggetto passivo che a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulta assegnatario della casa coniugale, determina l'imposta dovuta applicando l'aliquota deliberata dal comune per l'abitazione principale e le detrazioni di cui all'art. 8 commi 2 e 2-bis, calcolate in proporzione alla quota posseduta. Le disposizioni del presente comma si applicano a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nel comune ove è ubicata la casa coniugale”.

La risoluzione ha chiarito che il provvedimento, pur trattando solo il coniuge non assegnatario, coinvolge implicitamente anche il coniuge assegnatario, in quanto quest'ultimo non potrà utilizzare le detrazioni proporzionandole ai soggetti passivi che abitano l'immobile, ma, se il non assegnatario ha le condizioni per poter fruire delle detrazioni sulla ex casa coniugale, anche l'assegnatario dovrà proporzionare dette detrazioni sulla base della percentuale di possesso.

Per quello che riguarda il non assegnatario, la condizione fondamentale per poter godere delle detrazioni è che non sia proprietario o titolare di altro diritto reale su un immobile destinato ad

abitazione situato nel comune ove è ubicata la ex casa coniugale, a tale proposito la risoluzione ha chiarito che:

al coniuge non assegnatario, che per semplificare chiamiamo B, spettano le detrazioni sulla base della percentuale di possesso per l'ex casa coniugale anche se:

- B è proprietario o ha un diritto reale nello stesso comune dove è ubicata la ex casa coniugale, di una abitazione che **non è nella condizione** di poter abitare (affittata, concessa in uso gratuito ecc.)
- B è proprietario o ha un diritto reale su una abitazione situata in altro comune che viene adibita ad abitazione principale. In questo caso B avrà le detrazioni per la ex casa coniugale sulla base della percentuale di possesso, e le detrazioni per la casa dove abita sulla base del numero degli occupanti soggetti passivi.

In entrambi i casi il coniuge assegnatario ha diritto alle detrazioni sulla base della percentuale di possesso, solo nel caso in cui non ricorressero le condizioni per il non assegnatario, allora l'assegnatario potrà calcolare le detrazioni sulla base del numero dei soggetti passivi che abitano la ex casa coniugale.

RISOLUZIONE N. 5/DPF DEL 15 FEBBRAIO 2008

Il provvedimento ha chiarito l'applicabilità della nuova detrazione anche per i residenti all'estero ai sensi dell' art. 1 comma 4-ter del D.L. n. 16 del 1993 che prevede: *“Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 comma 2 del D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504, per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata”*

La risoluzione ha definito che anche per i cittadini italiani residenti all'estero, proprietari di un immobile in Italia, deve essere applicata la nuova ulteriore detrazione con la sola esclusione degli immobili di categoria A1 – A8 e A9.