

za 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.

Assegnatari

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione con patto di futura vendita e riscatto, soggetto passivo dell'imposta comunale sugli immobili è l'assegnatario.

Soggetto passivo dell'ICI è anche l'assegnatario delle abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti costruite ai sensi della legge n. 1676 del 30 dicembre 1960 ed assegnate con patto di riscatto.

Diversa è l'ipotesi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione, essendo in tal caso il locatario completamente estraneo al rapporto ICI.

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;
- 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 esenzione)"), 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 2001 ha perso le caratteristiche richieste dalla legge per essere escluso od esentato dall'imposta.

Il proprietario, che lo ha posseduto per l'intero anno 2001, 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 2001, non è escluso od esente da tassazione alla data medesima per cui, in assenza di variazioni nel corso dell'anno 2002, non sarà dichiarato nel 2003 pur continuando ad essere dovuto il versamento dell'imposta.

Esempio 2

Abitazione principale data in locazione il 10 aprile 2001.

Il proprietario indicherà, nel primo settore, 12 mesi di possesso e la detrazione di lire 50.000 (euro 25,82) (o la maggiore detrazione eventualmente deliberata dal comune) mentre, nel secondo settore, specificherà che il fabbricato non è più abitazione principale al 31 dicembre 2001 per cui, in assenza di successive variazioni, nell'anno 2002 sarà versata l'imposta senza detrazione e non verrà presentata, per il fabbricato medesimo, la dichiarazione nel 2003.

Esempio 3

Fabbricato dichiarato inagibile o inabitabile e di fatto utilizzato a decorrere dal 10 novembre 2001.

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 2001, le caratteristiche per godere della riduzione per cui, permanendo tale situazione, nel corso dell'anno 2002 sarà versata l'imposta per intero ed il fabbricato non sarà dichiarato nel 2003.

Altre ipotesi possono verificarsi in relazione alle variazioni che influiscono sull'ammontare dell'imposta dovuta solo a partire dal 2002. Così, ad esempio, per l'immobile per il quale soltanto a partire dal 23 dicembre 2001 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 2001, evidenziando in tal modo che, permanendo tale situazione nell'anno 2002, non sarà presentata la dichiarazione nel 2003.

Inversamente, per l'immobile che soltanto dal 22 dicembre 2001 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 2001, preannunciando così, in mancanza di variazioni, il pagamento dell'imposta per l'anno 2002 e l'assenza dell'obbligo della dichiarazione nel 2003.

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.