



## COMUNE DI NOVARA

### Servizio Fiscalità Locale, Riscossione Coattiva Entrate, Catasto

Orari apertura al pubblico

Lunedì, martedì, giovedì e venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30

Mercoledì dalle ore 9,00 alle ore 17,00 (con orario continuato)

Tel. 0321 3703633/3696 Fax 0321 3703629

e-mail [tributi@comune.novara.it](mailto:tributi@comune.novara.it)

pagina web <http://www.comune.novara.it/servizi/fiscalita/ici.php>

## **IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

### **GUIDA AL CONTRIBUENTE**

### **ANNO 2011**

#### **COS'È L' IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

L'ICI (imposta comunale sugli immobili) è il tributo che deve essere versato al Comune per il possesso di immobili siti nel territorio del comune stesso da parte dei soggetti che possiedono fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

#### **CHI DEVE VERSARE L'I.C.I.**

Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario dell'immobile ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sullo stesso, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività. Nel caso di concessione su aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

#### **ESENZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE**

L'imposta relativa all'abitazione principale, sulle unità immobiliari destinate ad abitazione principale accatastate nelle categorie da A/2 ad A/7, è stata soppressa con decorrenza 1° gennaio 2008: ne consegue che per l'unità immobiliare direttamente adibita ad abitazione principale e per le unità immobiliari assimilate per legge e per norma regolamentare all'abitazione principale, nessuna imposta risulta dovuta. Per abitazione principale ai fini I.C.I. si intende l'immobile in cui il contribuente ed i suoi familiari dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

A titolo esemplificativo si indicano di seguito talune fattispecie per le quali non risulta più dovuta l'imposta:

- Unità immobiliare posseduta da anziano o disabile a titolo di proprietà o di usufrutto che acquisisce la residenza in istituto di ricovero, a condizione che la stessa non risulti locata o concessa in comodato d'uso
- Unità immobiliare concessa in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale sino al secondo grado (genitori e figli; nonni e nipoti; fratelli e sorelle) che la adibiscono ad abitazione principale. Per beneficiare dell'esclusione la concessione in uso gratuito dovrà essere comprovata mediante copia del contratto regolarmente registrato o, in alternativa, mediante autocertificazione resa ai sensi del DPR n° 445 del 28.12.2000 e s.m.i., da allegare alla dichiarazione di variazione, ai sensi dell'art. 6 del vigente Regolamento comunale
- Unità immobiliare posseduta da soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, non risulti assegnatario della casa coniugale, a condizione che non sia proprietario di altro immobile adibito ad abitazione principale situato nel Comune di Novara.
- unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato ed iscritti all'A.I.R.E. a condizione che l'immobile non risulti locato o concesso in comodato d'uso.

Si precisa che la stessa disciplina prevista per l'abitazione principale si applica alle pertinenze così come definite dall'art. 6 del Regolamento comunale; pertanto l'imposta risulta altresì non dovuta per le unità immobiliari classificate nelle seguenti categorie catastali, *limitatamente ad una* per ciascuna categoria:

- autorimesse o posti auto classificati in categoria catastale C6;
- unità immobiliari adibite a cantina o soffitta, (ricomprese nel medesimo edificio o complesso immobiliare dell'abitazione principale), classificate in categoria catastale C2;
- unità immobiliari, (ricomprese nel medesimo edificio o complesso immobiliare dell'abitazione principale), classificate in categoria C7 (tettoie).

### **IMMOBILI SOGGETTI ALL'I.C.I.**

- l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale classificata nella categoria catastale A1, A8 e A9 e relative pertinenze come definite dall'art. 6 del Regolamento Comunale
- altri fabbricati
- terreni agricoli
- aree fabbricabili
- secondo ulteriore box o seconda ulteriore cantina

### **ALIQUOTE ANNO 2011**

<u>5,5‰</u> <b>Detrazione</b> <b>€ 114,00</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unità immobiliari adibite ad abitazione principale classate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze</li> </ul>
<u>7‰</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• per tutte le unità immobiliari diverse dall'abitazione principale (garage non di pertinenza dell'abitazione principale, unità immobiliari locate ect.), terreni agricoli e aree edificabili.</li> </ul>
<u>4‰</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unità immobiliari concesse in locazione "a <b>canone agevolato</b>", a titolo di abitazione principale, sulla base di contratti tipo stipulati ai sensi dell'art. 2, commi 3 e 4 della Legge n. 431/1998 e s.m.i. ed agli accordi in sede locale tra Comune di Novara e Associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini;</li> <li>• unità immobiliari concesse in locazione a <b>studenti universitari</b>, sulla base dei contratti tipo stipulati, ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3, Legge n. 431/1998 e s.m.i., dell'art. 3 del D.M. 30/12/2002 ed agli accordi in sede locale tra Comune di Novara ed Associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini.</li> </ul>
<u>9‰</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unità immobiliari a disposizione non locate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 4, Legge n. 431/1998, per le quali alla data del 1° gennaio 2011, non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni; sono escluse da tale fattispecie le unità ad uso abitativo accatastate od accatastabili nel gruppo catastale A (escluso A/10), qualora siano sussistenti entrambi i seguenti requisiti:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) allaccio ai servizi di rete elettrica, idrica, telefonica e di fornitura gas;</li> <li>2) regolare iscrizione a ruolo relativa alla tassa rifiuti.</li> </ol> </li> </ul>

### **COME SI CALCOLA L'IMPOSTA**

La base imponibile è così determinata:

- per i fabbricati iscritti in catasto: rendita catastale risultante in catasto al 1° gennaio rivalutata del 5% per il coefficiente previsto e cioè:
  - coefficiente 140 per tutti i fabbricati classificati nel gruppo catastale "B" (Collegi, convitti, Uffici pubblici)
  - coefficiente 100 per tutte le categorie dei gruppi A (abitazioni), esclusi gli uffici privati (categoria A/10), e C (magazzini, depositi, laboratori), esclusi i negozi (categoria C/1);
  - coefficiente 50 per gli immobili classificati nella categoria A/10 e per gli immobili classificati nelle categorie del gruppo catastale D (capannoni, alberghi, banche, teatri, ecc.);
  - coefficiente 34 per gli immobili classificati nella categoria C/1.

moltiplicata la rendita catastale, aumentata del 5%, per il coefficiente, si ottiene il valore del fabbricato, e cioè, la base imponibile sulla quale calcolare l'imposta. Applicando alla base imponibile l'aliquota corretta tra quelle sopra indicate si ottiene l'imposta su base annua. L'imposta da versare è quella che si ottiene tenendo conto: 1) della percentuale di possesso; 2) dei mesi di possesso; 3) delle eventuali detrazioni per abitazione principale e riduzioni per inagibilità o inabitabilità.

- per i terreni agricoli la base del calcolo è il reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio del corrente anno. Il reddito dominicale è il valore attribuito dall'Agenzia del Territorio (ex Ufficio del Catasto) ai terreni. Tale reddito va aumentato del 25%. Al reddito dominicale così determinato va applicato un coefficiente moltiplicatore pari a 75. Al valore del terreno agricolo deve, quindi, essere applicata l'aliquota del 7‰, ottenendo in tale modo l'imposta annua da versare. L'imposta dovuta è quella che si ottiene tenendo conto: a) della percentuale di possesso; b) dei mesi di possesso; c) delle riduzioni previste nel caso di conduzione di coltivatori diretti o imprenditori agricoli.

Per le aree fabbricabili valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio del corrente anno applicando a tale valore l'aliquota del 7‰ si ottiene l'imposta dovuta su base annua; il valore delle aree edificabili di nuovo impianto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 19 marzo 2007 è **confermato per l'anno 2011 dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 31 marzo 2011.**

l'imposta da versare è quella che si ottiene tenendo conto: a) della percentuale di possesso; b) dei mesi di possesso.

### **SCADENZE E MODALITÀ DI VERSAMENTO**

Il Comune di Novara procede alla riscossione diretta dell'imposta; il versamento deve avvenire in AUTOLIQUIDAZIONE da parte del contribuente entro le scadenze fissate dalla legge sotto indicate; per agevolare i contribuenti il Servizio fornisce i servizi di consulenza sulle modalità di calcolo e versamento dell'imposta e sull'obbligo di dichiarazione nei periodi dal 23 maggio al 16 giugno 2011 e dal 1 dicembre al 16 dicembre 2011.

<b><u>SCADENZE di VERSAMENTO</u></b>		
<b>Pagamento rateale</b>		<b>Pagamento in unica soluzione</b>
1 <sup>a</sup> Rata	<b>16 Giugno 2011</b>	<b>16 Giugno 2011</b>
2 <sup>a</sup> Rata	<b>16 Dicembre 2011</b>	

Le scadenze sopra indicate sono tassative. In caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell'importo totale dovuto entro le scadenze si procederà all'emissione e notificazione di avviso di accertamento, irrogate le relative sanzioni amministrative pecuniarie.

<b><u>MODALITÀ PER EFFETTUARE IL VERSAMENTO</u></b>	
<b>COME</b>	<b>DOVE</b>
bollettino postale conto n. 13774286 intestato a Comune di Novara ICI	qualsiasi agenzia postale
carta di credito o carta prepagata	portale del Comune di Novara all'indirizzo <a href="http://www.comune.novara.it">www.comune.novara.it</a>
Modello F24	qualsiasi agenzia postale ed istituto di credito
bancomat POS	Sportelli del Servizio di Viale Manzoni 20

### **DICHIARAZIONE ICI**

La dichiarazione ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili deve essere presentata quando:

- Gli immobili godono di riduzioni dell'Imposta (es. fabbricati inagibili od inabitabili, aree edificabili possedute da coltivatori diretti ed utilizzati per attività agricola)
- quando le variazioni immobiliari dipendono da atti per i quali non è stato utilizzato il modello unico informativo (MUI).
- Il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento tributario; a tale scopo a titolo esemplificativo l'esonero della dichiarazione non comprende:
  - le unità immobiliari concesse in locazione ai sensi della legge 431/98
  - la concessione in comodato gratuito
  - le unità immobiliari che hanno perso o acquistato durante l'anno il diritto all'esenzione o all'esclusione dell'ICI (non si deve comunque presentare la dichiarazione nel caso in cui l'esenzione riguardi l'abitazione principale)
  - le unità immobiliari oggetto in catasto di nuova costruzione ovvero di variazione per modifica strutturale o per cambio di destinazione d'uso
  - le unità immobiliari che hanno acquisito o perso i requisiti di ruralità
  - immobile di interesse storico od artistico
  - le variazioni che dipendono da atti non soggetti a pubblicità immobiliare nel caso in cui i dati non siano ricavabili dal modello unico informativo e comunque in tutti i casi in cui non sia individuabile la soggettività passiva del contribuente (acquisto e vendita di area edificabile, passaggio da terreno agricolo ad area fabbricabile e viceversa valore delle aree fabbricabili, contratti di leasing, ecc)

La dichiarazione deve essere presentata dal 2 maggio 2011 entro il termine previsto per la consegna della dichiarazione dei redditi per l'anno 2010; può essere consegnata direttamente al Servizio Fiscalità Locale o spedita mediante raccomandata semplice.

## Esempi di calcolo dell'imposta

Esempio di calcolo per soggetto passivo proprietario di un'unità immobiliare destinata ad abitazione principale e relativa pertinenza nonché di unità immobiliare destinata ad abitazione concessa in locazione unitamente alla pertinenza.

Fattispecie immobile	Rendita catastale	Quota possesso	Imposta totale dovuta	Imposta dovuta in acconto	Imposta dovuta a saldo
Abitazione principale	Euro 294,58	100%	Euro 0	Euro 0	Euro 0
Pertinenza Abitazione principale	Euro 33,45	100%	Euro 0	Euro 0	Euro 0
Abitazione concessa in locazione	Euro 232,41	50%	Euro 85,41	Euro 42,70	Euro 42,70
Pertinenza Abitazione concessa in locazione	Euro 25,15	50%	Euro 9,24	Euro 4,62	Euro 4,62

In particolare:

**Abitazione concessa in locazione:**  $(\text{Euro } 232,41 + 5\%) \times 100 = 24403,05 \times 50 \times 7 : 1000 = \text{Euro } 85,41$  - Acconto:  $(\text{Euro } 128,12:2) = \text{Euro } 42,70$

**Pertinenza abitazione concessa in locazione :**  $(\text{Euro } 25,15 + 5\%) \times 100 = 2640,00 \times 50\% \times 7 : 1000 = \text{Euro } 9,24$  - Acconto:  $(\text{Euro } 9,24:2) = \text{Euro } 4,62$

**L'imposta non è dovuta per importo annuo complessivo inferiore o pari ad € 12,00.**

### **IL RAVVEDIMENTO OPEROSO**

L'omesso, tardivo o parziale versamento dell'ICI dovuta alla scadenze previste comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria nella misura del 30 % degli importi non versati o versati in ritardo. Il contribuente può evitare l'applicazione integrale della sanzione mediante lo strumento del ravvedimento operoso, attraverso il versamento spontaneo di: • imposta dovuta e non versata, • sanzione amministrativa nella misura ridotta, • interessi legali maturati. La possibilità di effettuare il ravvedimento opera a condizione che il contribuente non sia stato oggetto di lettere di convocazione, richieste di documentazione, verifiche, o qualsiasi diversa attività di accertamento relative all'anno 2011. Nei riquadri sottostanti sono indicate le misure delle sanzioni ridotte e degli interessi legali previsti dalla vigente normativa, nonché le scadenze utili per beneficiare delle riduzioni.

RAVVEDIMENTO "BREVE"		
SCADENZA	SANZIONE	INTERESSI
<b>entro 30 giorni</b> dalla scadenza del pagamento <i>(16 luglio 2010)</i>	3 % della tassa dovuta e non versata (pari a 1/10 della sanzione intera)	1,5% annuo (0,004% al giorno) della tassa dovuta e non versata moltiplicato per i giorni a partire dal 1° giorno successivo alla scadenza fino al giorno (compreso) in cui si effettua il pagamento

RAVVEDIMENTO "LUNGO"		
SCADENZA	SANZIONE	INTERESSI
<b>oltre 30 giorni</b> dalla scadenza del pagamento e sino alla presentazione della dichiarazione relativa all'anno 2011	3,75 % della tassa dovuta e non versata (pari a 1/8 della sanzione intera)	1,5% annuo (0,004% al giorno) della tassa dovuta e non versata moltiplicato per i giorni a partire dal 1° giorno successivo alla scadenza fino al giorno (compreso) in cui si effettua il pagamento

ESEMPIO RAVVEDIMENTO OPEROSO VERSAMENTO I.C.I. 2011	
Imposta 2011 dovuta e non versata entro il 16 Giugno 2011 Versamento eseguito il 26 Giugno 2011	100,00 Euro
Sanzione 3%	3,00 Euro
Interessi dal 16 Giugno al 26 Giugno 2011 (100,00 € X 0.004 x 10 giorni):100	0,04
Totale arrotondato da versare	103,00 Euro

Aprile 2011