



Comune di San Giovanni Valdarno

- *Provincia di Arezzo* -
Settore AA.GG. e Risorse
Servizio Entrate

Con l'intento di aiutare i contribuenti nell'assolvimento dei loro obblighi ai fini Ici, ed avvicinare ancora di più il cittadino alle istituzioni, l'Amministrazione Comunale ha inteso proporre una piccola guida all'Imposta Comunale sugli Immobili, anche in considerazione della complessità normativa che questa imposta ha assunto nel corso degli anni .

Colgo l'occasione per ricordare brevemente che :

- *le aliquote di riferimento per l'anno 2003 sono il :*
 - *5,3 per mille per l'abitazione principale o equiparata, comprese le pertinenze,*
 - *il 6,8 per gli altri immobili (compreso quelli locati) e per i terreni,*
 - *il 7 per mille per gli alloggi non locati;*
- *la detrazione per l'abitazione principale è stata stabilita in 104,00 euro*
- *la maggiore detrazione, per soggetti che versano in condizioni di particolare disagio socioeconomico, è di 165,27 euro;*
- *sul sito internet sarà disponibile uno schema di calcolo dell'imposta da pagare, elaborato per i casi più ricorrenti;*
- *il pagamento dell'I.C.I potrà essere effettuato anche attraverso internet, dal primo di giugno sarà infatti disponibile un link del concessionario .*

Ricordo infine che il personale del Servizio Entrate è disponibile per qualunque richiesta di chiarimento vogliate porre.

*Cordiali saluti,
L'Assessore alle Entrate
Giovanni Crociani*

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.)
INFORMAZIONI PER IL CONTRIBUENTE ANNO 2003

1 - PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA
(Che cosa è l'I.C.I.)

L'I.C.I. (Imposta Comunale sugli Immobili) è un tributo che grava sul patrimonio immobiliare; si applica in ipotesi di possesso di:

- fabbricati
- aree fabbricabili
- terreni agricoli

2 - SOGGETTO PASSIVO
(Chi deve pagare l'imposta)

La veste di soggetto passivo è ricollegata alla titolarità di un diritto reale su beni propri o altrui, dei quali il soggetto passivo abbia il godimento. Non possono assumere le vesti di soggetto passivo l'inquilino, il nudo proprietario ed il comodatario.

L'imposta è dovuta dal proprietario di fabbricati e/o aree fabbricabili, siti nel territorio del Comune ovvero da coloro che li possiedono a titolo di: usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, locazione finanziaria (leasing) e concessione demaniale (dal 1.01.2001). L'imposta è dovuta in proporzione ai mesi di possesso nell'anno 2003, considerando come mese intero ogni frazione pari o superiore ai 15 giorni. L'imposta è, altresì, proporzionale alla quota di possesso dell'immobile; pertanto, in caso di "contitolarità", ciascuno dovrà effettuare un autonomo versamento, commisurato alla quota di sua competenza ed in proporzione ai mesi di possesso nell'anno. (**Nota** : Si considerano regolarmente effettuati tutti quei versamenti effettuati da un unico contitolare purché l'imposta venga totalmente assolta, per l'immobile di riferimento)

3 - PAGAMENTO DELL'IMPOSTA

Si ricorda innanzitutto che la DETRAZIONE per ABITAZIONE PRINCIPALE è pari a 104,00.

Termini:

Il pagamento può essere effettuato:

In due rate:

- Dal 1 al 30 giugno 2003 deve essere corrisposta la prima rata in ACCONTO, pari al 50% dell'imposta dovuta per l'intero anno, calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni stabilite dal Comune per l'anno precedente (legge 388/2000), oppure, se conosciute, quelle stabilite per l'anno in corso;

- Dal 1 al 20 Dicembre 2003 deve essere corrisposto il SALDO, pari all'imposta dovuta per l'intero anno, detratto l'acconto versato. L'imposta è calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni in vigore per il 2003.

In un'unica rata :

- Entro il 30 giugno 2003. In questo caso il contribuente deve versare l'imposta calcolata sulla base delle aliquote e delle detrazioni stabilite per l'anno 2003.

ATTENZIONE:

Ciascun soggetto passivo ICI è tenuto ad effettuare versamenti "autonomi", con separati bollettini. Tuttavia l' art. 6 Regolamento Comunale (ex art. 59 dlgs 446/97) del Comune di San Giovanni Valdarno prevede che può essere considerato regolarmente eseguito il versamento

effettuato da un contitolare, anche per conto di altri contitolari, a condizione che l' Ici relativa all'immobile venga totalmente assolta per l'anno di riferimento.
Non si procede al pagamento se l'importo **annuo** è inferiore ad euro 2,066, arrotondato a 2,07 (lire 4.000)

COME PAGARE

Modalità:

Il pagamento dell'imposta dovrà essere effettuato tramite appositi bollettini inviati, a cura del Concessionario Get, al domicilio del contribuente. In caso di mancato ricevimento dei bollettini il contribuente potrà comunque reperire gli stessi presso:

- gli Uffici postali;
- la GET SpA (Corso Italia, 149)
- il Servizio Entrate (via Mannozzi 11A)
- l'Ufficio Relazioni con il Pubblico del Comune (P.zza Cavour)

DOVE PAGARE

Versamento

Il versamento potrà essere effettuato presso:

- gli sportelli del Concessionario sottoindicati **senza aggravio di spese** :

SPORTELLI RISCOSSIONE	INDIRIZZO	
AREZZO	Via Trento e Trieste, 37/39	da Lunedì a Venerdì ore : 08.20 - 13.20
BIBBIENA	Punto di riscossione c/o BancaEtruria Via U. Casentinese, 73/a	Martedì – giovedì ore : 08.20 - 12.30
CORTONA	punto di riscossione c/o Banca Etruria - V.le s.Margherita, 7	Martedì – giovedì ore : 08.20 - 12.30
MONTE SAN SAVINO	Punto di riscossione c/o BancaEtruria - Via della Stazione, 30	lunedì - mercoledì ore : 08.20 - 12.30
MONTEVARCHI	Punto di riscossione c/o BancaEtruria - Viale Diaz, 41	Martedì – mercoledì – Venerdì ore : 08.20 - 12.30
SAN GIOVANNI VALDARNO	punto di riscossione c/o Banca Etruria - c.so Italia , 149	lunedì - giovedì ore : 08.20 - 12.30
SANSEPOLCRO	Punto di riscossione c/o BancaEtruria – Via XX Settembre 122	Lunedì – martedì – giovedì ore : 08.20 - 12.320

- presso le filiali della BancaEtruria
- **tramite INTERNET**, accedendo direttamente al portale di G.e.t. S.p.A: **www.etruriariscossioni.it** o l'homebanking di BancaEtruria **www. Virty. it** dalla voce ' pagamento utenze ' .
Tali pagamenti (soggetti a commissioni bancarie) si effettuano :
 - con la carta di credito rilasciata da qualsiasi istituto bancario
 - mediante disposizione di addebito in conto per gli utenti che dispongono dei servizi di bonifici Virty
- presso le agenzie postali sul c/c postale n. 164525 intestato al Concessionario di Arezzo

NOVITA'

Pagamento telematico attraverso il sito internet del Comune di San Giovanni Valdarno mediante il link con [www. etruriariscossioni. it](http://www.etruriariscossioni.it) (sarà accessibile dal 3.06.2003)

IMPORTANTE: per i ritardatari è applicabile il ravvedimento “breve “ o “lungo” con le sanzioni ridotte previste dal Dlgs.472/1997 e successive modificazioni. Ravvedimento Breve : in caso di tardivo versamento entro 30 giorni dalla sua scadenza, la sanzione è del 3,75% dell'importo dovuto più gli interessi legali del 3%, calcolati solo sul tributo ed in proporzione ai giorni di ritardo. Ravvedimento Lungo : la violazione per carente od omesso versamento è sanabile, entro un anno dalla data dell'omissione o dell'errore, con la sanzione del 6% oltre agli interessi legali del 3% annuo, anche in questo caso calcolati solo sul tributo ed in proporzione ai giorni di ritardo.

4 - BASE IMPONIBILE E DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA

L'aliquota per l'anno 2003 (5,3 per mille-6,8 per mille- 7 per mille) va applicata alla "base imponibile", che si determina diversamente a seconda della tipologia di immobile, così come sotto indicato:

- per i fabbricati si moltiplica la "rendita dell'unità immobiliare", come risulta in Catasto (desumibile da un certificato catastale oppure la rendita proposta, in caso di nuovi accatastamenti o variazioni) per 1,05 (percentuale di rivalutazione ai sensi della legge 662/96, già in vigore dal 1997).

Il risultato così ottenuto deve essere moltiplicato per i seguenti coefficienti:

- 100, se si tratta di fabbricati rientranti nei seguenti gruppi catastali: A (abitazioni); B (collegi, convitti); C (magazzini, depositi, etc...), con esclusione delle categorie A/10 e C/1;
 - 50, se si tratta di fabbricati del gruppo catastale D (alberghi, banche, opifici, ecc...) oppure compresi nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati);
 - 34, se si tratta di fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (negozi, botteghe).
- Il prodotto così ottenuto deve essere diviso per mille e moltiplicato per l'aliquota d'imposta prevista.
- (Per i fabbricati adibiti ad abitazione principale del soggetto passivo d'imposta dovrà essere sottratta la detrazione per abitazione principale, quantificata secondo le modalità meglio descritte più avanti, nel paragrafo “Detrazioni”).
- Per le aree edificabili deve essere applicata l'aliquota prevista, 6,80 per mille, sul valore venale in comune commercio dell'area al primo gennaio dell'anno d'imposta (Art. 5, comma 5, D. Lgs. 504/92).
 - Per i terreni agricoli, deve essere applicata l'aliquota prevista, 6,80 per mille, sul reddito dominicale risultante in catasto, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, applicandovi un moltiplicatore pari a 75. La legge di accompagnamento alla Finanziaria 1997 ha stabilito che, ai fini Ici, i redditi dominicali devono essere rivalutati del 25%.

Per i **fabbricati di interesse artistico o storico**, sottoposti a vincolo di cui alla legge 1089/1939 (N.B. il vincolo dovrà essere comprovato dal contribuente), la base imponibile è data dal valore che risulta moltiplicando per i coefficienti, di cui sopra, la rendita catastale, determinata mediante l'utilizzazione delle tariffe d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è sito il fabbricato. Per il Comune di San Giovanni Valdarno tale categoria di riferimento è la A/6, classe 1, con tariffa d'estimo pari ad 31,61 per vano catastale.

Per la determinazione della base imponibile per tali immobili è necessario seguire il seguente procedimento:

1. Determinare la consistenza catastale qualora si tratti di immobili di categoria C o D, trasformando i mq in vani catastali, dividendo la superficie per il coefficiente 18. Si avverte che l'arrotondamento va effettuato alla mezza unità.

2. Ottenere la base imponibile moltiplicando la consistenza catastale, espressa in vani, per la tariffa d'estimo sopra citato. Tale base imponibile dovrà essere maggiorata del 5%.

Novità

Sul sito internet del Comune di San Giovanni Valdarno [www. http://www.comune.san-giovanni-valdarno.ar.it/](http://www.comune.san-giovanni-valdarno.ar.it/) è disponibile un modello di calcolo del tributo, **elaborato per i casi più ricorrenti (fabbricati ed aree fabbricabili)**, ad uso dei contribuenti.

NOTA BENE:

Nel caso in cui l'immobile sia privo di rendita catastale (esempio: fabbricato di nuova costruzione in corso di accatastamento, oppure ex fabbricato rurale in corso di ri-accatastamento) l'imposta dovrà essere rideterminata sulla base di una rendita provvisoria calcolata da un tecnico incaricato e regolarmente denunciata all'Ufficio Tecnico Erariale.

ARROTONDAMENTI

Si ricorda che l'importo finale in Euro da corrispondere al Comune, deve essere debitamente arrotondato al centesimo più vicino. Tale operazione deve essere effettuata tenendo conto del valore del terzo decimale.

Esempio:

Importo dell'imposta 125,846

Imposta da pagare 125,85

5 - DETRAZIONE

Per l'unità immobiliare direttamente adibita ad "abitazione principale" del soggetto passivo d'imposta si detraggono, fino alla concorrenza dell'ammontare dell'imposta stessa, 104,00, rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Qualora l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi (es.: contitolarità dell'abitazione da parte dei due coniugi), la detrazione spetta a ciascuno di essi in parti eguali, indipendentemente dalla quota di possesso ed in proporzione ai mesi per i quali si è verificata la destinazione ad "abitazione principale".

SI RICORDA

1. che per "abitazione principale" si intende: "...quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, ed i suoi familiari dimorano abitualmente" (Art. 8, comma 2, D.Lgs.504/92 e succ. modif.);
2. che, ai fini dell'applicazione della detrazione per l'abitazione principale, deve trattarsi di unità immobiliare posseduta da persone fisiche aventi **residenza anagrafica** nell'immobile al quale si imputa la detrazione;
3. che in deroga alle citate condizioni, il Comune di San Giovanni Valdarno si è avvalso anche per l'anno 2003 della facoltà concessa dal dlgs. 446/97, pertanto: il contribuente potrà considerare direttamente adibita ad "abitazione principale", con conseguente applicabilità anche della detrazione per questa prevista:
 - 3.1. l'unità immobiliare posseduta - a titolo di proprietà o di usufrutto - da anziani o disabili che acquisiscano la "residenza anagrafica" in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente ed a condizione che la stessa non risulti locata. Resta inteso che la suddetta situazione deve essere regolarmente dichiarata infatti il soggetto dichiarante dovrà specificare l'istituto di cura o sanitario presso il quale egli è permanentemente ricoverato, con indicazione della data di iniziale ricovero.

- 3.2. due o più unità immobiliari contigue, occupate ad uso abitazione dal contribuente e dai suoi familiari, a condizione che venga comprovato che è stata presentata all' UTE regolare richiesta di variazione ai fini dell'unificazione catastale delle unità medesime. In tale caso, l'equiparazione all'abitazione principale decorre dalla stessa data in cui risulta essere stata presentata la richiesta di variazione;
- 3.3. l'abitazione posseduta da un soggetto che la legge obbliga a risiedere in un altro comune per ragioni di servizio, qualora l'unità immobiliare risulti occupata, quale abitazione principale, dai familiari del possessore.
4. Si ricorda che, a partire dal 01 gennaio 2001, le pertinenze dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale fruiscono dello stesso trattamento fiscale previsto per quest'ultima; pertanto, qualora la detrazione prevista non fosse interamente assorbita dall'imposta dovuta per l'abitazione principale, la parte rimanente potrà essere portata in diminuzione del carico fiscale generato dalle relative pertinenze (art. 30, comma 12, L. 488/99, come modificato dall'art. 18, comma 2, della L. 388/2000 e circolare M.F. n° 23/E del 11.02.2000).
5. La detrazione spetta per intero anche se una parte dell'abitazione è data in locazione (una o più stanze), mentre la restante parte costituisce dimora abituale del soggetto passivo di imposta.
6. Inoltre, secondo quanto previsto dalla deliberazione C.C. 17 del 18.03.2003, l'abitazione concessa dal possessore in uso gratuito a parenti fino al primo grado, in linea diretta e collaterale, che la occupano quale loro abitazione principale, è equiparata all'abitazione principale **al solo fine dell'aliquota ridotta**, senza aver diritto alla relativa detrazione per abitazione principale (104,00). Tale agevolazione è consentita previa autocertificazione da presentarsi al momento in cui ne ricorra il presupposto.(**ATTENZIONE**: se non vi sono modifiche - es. da comodato gratuito a locazione- è sufficiente presentare la suddetta autocertificazione una sola volta)

Non si ha diritto alla detrazione se il contribuente è titolare di un solo fabbricato ad uso abitativo ma dimora abitualmente altrove.

La "maggiore detrazione" di Euro 165,27

Usufruiscono della ulteriore detrazione (confermata con delibera C.C. 17/2003) coloro che sono in possesso dei seguenti requisiti:

1. soggetti passivi I.C.I. che risultino proprietari, usufruttuari o titolari di diritto reale della sola abitazione principale e di dimora abituale, come definita dall'art.8 comma 2 del D.lgs. 504/92, così come modificato dalla legge n.662/96, classificata nelle categorie catastali A3, A4, A5 e A6 e possiedono, detratta la quota di reddito I.R.P.E.F. derivante dalla abitazione per la quale il contribuente richieda la detrazione I.C.I., un reddito lordo di qualsiasi natura, ancorché non soggetto a dichiarazione, riferito all'intero nucleo familiare e all'ultima dichiarazione utile, se dovuta, arrotondata per difetto, non superiore rispettivamente:
 - . 9.626,92 (Lit.18.640.316), se trattasi di nucleo familiare composto da una sola persona;
 - . 11.523,10 (Lit.22.311.833), se trattasi di nucleo familiare composto da due persone;

- . 12.746,99 (Lit.24.681.614), se trattasi di nucleo familiare composto da tre persone;
- . 14.405,90 (Lit.27.893.712), se trattasi di nucleo familiare composto da quattro o più persone;

Come ottenere la "maggiore detrazione"

I contribuenti che risultino in possesso dei requisiti di cui al paragrafo precedente, al fine di poter fruire della maggiore detrazione di 165,27, dovranno presentare, ogni anno, solitamente entro il 31 maggio dell'anno di imposizione, domanda su modulistica predisposta dal Servizio Entrate e distribuita dal medesimo, dall'Ufficio Relazioni con il Pubblico, oppure disponibile sul sito internet del Comune di S.Giovanni.. Il soggetto interessato riceverà successivamente comunicazione di diniego o di assenso.

6 - CASI DI ESENZIONE E RIDUZIONE

Le esenzioni

I casi di "esenzione", sia soggettiva che oggettiva, sono disciplinati dall'art. 7 del D. Lgs. 504/92. Tuttavia per la particolarità che rivestono ci sembra doveroso commentare le seguenti tipologie, considerate di particolare interesse per il contribuente:

- i terreni agricoli posseduti da soggetto passivo che risulta o coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale sono esenti nei limiti dell' art. 9 comma 1 Dlgs. 504/1992(in proposito si precisa che tali terreni perderanno comunque il diritto all'esenzione, qualora divengano "aree fabbricabili", per effetto dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi);
- Il "Regolamento Comunale per l'applicazione dell'ICI", stabilisce che le esenzioni riguardanti beni immobili si applicano solamente ai "fabbricati", **utilizzati e direttamente posseduti** a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento dagli "Enti non commerciali", così qualificati dall'art. 87, comma 1, lettera c) del D.P.R. 917/86 e successive modificazioni, purché destinati, "in via esclusiva", allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché alle attività di religione o di culto, di cui all'art. 16, lettera a) della L. 222/85. Pertanto è condizione essenziale affinché si renda applicabile la predetta esenzione che *Per tale motivo non potranno rientrare nella norma esonerativa in questione gli uffici, siano essi amministrativi che tecnici. Del pari non potranno rientrarvi le attività a "carattere imprenditoriale", nonché i locali dove l'attività oggetto di esonero sia svolta in maniera "promiscua", con altre attività non idonee .*

ATTENZIONE: I fabbricati rurali non sono autonomamente imponibili, in quanto il relativo reddito è ricompreso nel reddito dominicale dei terreni ; si veda in proposito la legge 133/94 nonché la circolare ministeriale 50/E del 2000. Considerata la necessità di chiarire meglio la presenza dei requisiti di ruralità nei fabbricati ad uso abitativo iscritti al catasto urbano ed utilizzati a fini agricoli, con esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, si ricorda che gli immobili per essere considerati rurali, devono soddisfare cinque condizioni, specificatamente indicate nell'art. 2 del D.P.R. n. 139 del 23.03.1998:

- Possesso;
- Utilizzo;
- Superficie coltivata;
- Volume d'affari;

- Tipologia.

I cinque requisiti devono coesistere e l'assenza anche di uno soltanto, determina la perdita del requisito di ruralità e quindi l'obbligo di assoggettare l'immobile a tassazione ai sensi del 2° comma dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92.

Le "riduzioni"

Oltre alle riduzioni, già esemplificate per gli immobili destinati ad abitazione principale, ed a quelle previste dall'art. 9 del Dlgs. 504/1992, si ricorda che l'imposta è ridotta del 50% per i "fabbricati **dichiarati inagibili o inabitabili**".

Si ritengono inagibili o inabitabili quei fabbricati che risultano oggettivamente ed assolutamente inadatti all'uso cui sono destinati, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone. L'inagibilità o inabitabilità è accertata con le modalità di cui all'art. 8, comma 1 del D. Lgs. 504/92, e cioè attraverso una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà presentata ai sensi dell'art.47 del DPR 445/2000 al Servizio Entrate del Comune al quale è possibile rivolgersi per ulteriori informazioni.

La riduzione opera limitatamente al periodo dell'anno in cui sussistono le predette condizioni. Qualora il fabbricato acquisisca o perda i requisiti per la riduzione vi è obbligo di presentare la denuncia di variazione.

7-COMUNICAZIONE I.C.I.

Il comune di San Giovanni Valdarno ha soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI . Infatti in caso di trasferimento, a qualsiasi titolo, degli immobili o di modificazione dei medesimi o di mutamento della soggettività passiva, il contribuente è tenuto a darne comunicazione al Comune su modulistica disponibile sul sito Web o presso gli uffici comunali . La comunicazione deve essere presentata entro 60 gg , ai sensi del Regolamento Comunale, dal giorno in cui si è verificato il presupposto oggetto della comunicazione; ad esempio:

- gli immobili siano stati trasferiti o su di essi è stato costituito o estinto il diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi ovvero a seguito di contratto di "locazione finanziaria";
- gli immobili hanno perso - oppure acquisito - il diritto all'esenzione o all'esclusione dell' ICI, sulla base della vigente normativa;
- gli immobili hanno mutato destinazione d'uso;

N.B.: I MODULI PER LE COMUNICAZIONI SONO DISPONIBILI PRESSO IL SERVIZIO ENTRATE E L'UFFICIO RELAZIONI CON IL PUBBLICO DEL COMUNE.

Le comunicazioni ICI possono essere consegnate direttamente al Comune di San Giovanni Valdarno, Servizio Entrate via Mannozi 11A oppure ad esso inviate a mezzo posta.

ATTENZIONE

Per le successioni per causa di morte aperte dopo il 25 ottobre 2001, data di entrata in vigore della Legge n° 383/2001, gli eredi e i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili, non sono obbligati a presentare la dichiarazione ai fini dell' ICI. Per i decessi avvenuti anteriormente al 25/10/2001 resta fermo l'obbligo di comunicazione entro il termine di sei mesi dalla morte, secondo la disciplina precedentemente vigente.

INFORMAZIONI PER IL CITTADINO
SERVIZIO ENTRATE
(Responsabile Servizio : Dr.ssa Susanna Benucci)
Via Mannozi 11/A : (055) 9126207-206-208-205
Orario al pubblico:
Dal Lunedì al Venerdì: 10.00/13.00 Martedì e Giovedì: - 15.00/18.00
Sabato: CHIUSO

Attenzione: Eventuali variazioni di orario saranno comunicate a mezzo stampa.