**Tasse a Natale**

Tredicesime assottigliate a causa del fiscal-drag ripristinato
Ma sarà l'Imposta straordinaria sugli immobili a dare
il primo grosso introito: un «vademecum» per pagarla
Intanto Spaventa prevede un «bis», la Lega invita alla rivolta

# La casa guida la stangata

## L'Isi al traguardo. Miglio: «Non pagatela»

Tre settimane alla scadenza definitiva per pagare la patrimoniale sulla casa la prima grande tassa della stangata di fine anno

RICCARDO LIGUORI

Poco più di tre settimane per i «ritardatari» dell'Isi l'imposta straordinaria sugli immobili. Chi non ha pagato entro lo scorso settembre potrà mettersi in regola ora. C'è tempo fino al 15 dicembre.

I versamenti vanno effettuati con una maggiorazione del 3% dell'imposta a titolo di interessi. Non è dovuta alcuna sovrattassa.

**CHI DEVE PAGARE**

I proprietari degli immobili (fabbricati e aree fabbricabili).

Se sugli immobili sono stati costituiti diritti di usufrutto, uso o abitazione i titolari di questi diritti.

Se c'è contitolarità di diritti ciascun soggetto deve pagare in proporzione alla quota di possesso.

L'Isi è dovuta per intero da colui che risulta proprietario o titolare di altro diritto reale alla data dell'11 luglio 1992.

**CHI NON DEVE PAGARE**

Inquilini e affittuari in genere. Stato, regioni, province, comuni, comunità montane e i consorzi tra questi enti, Iacp, Usl, istituzioni sanitarie pubbliche autonome. Esclusi dall'ultima ora anche gli immobili utilizzati da enti pubblici e privati (diversi dalle società) quando sono destinati esclusivamente ad attività istituzionali di carattere assistenziale e sanitario.

**GLI IMMOBILI SU CUI SI DEVE PAGARE**

Fabbricati e aree fabbricabili che si trovano nel territorio dello Stato posseduti (anche da non residenti) alla data dell'11 luglio 1992.

Sono considerati **non esenti** da Isi e quindi devono pagare le sedi di associazioni sindacali i fabbricati che beneficiano dell'esenzione venticinquennale dall'Ilor, le unità immobiliari disabitate.

**GLI IMMOBILI SU CUI NON SI DEVE PAGARE**

Fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9, le costruzioni rurali, chiese e templi destinati all'esercizio del culto e loro pertinenze, i fabbricati di proprietà della Santa Sede, i fabbricati appartenenti a Stati esteri già esentati dall'Ilor, i fabbricati di proprietà di enti non aventi fini di lucro destinati esclusivamente allo svolgimento di attività istituzionali di carattere didattico, immobili adibiti a reparti per l'assistenza degli inabili ed anziani e mini appartamenti utilizzati dagli istituti in alternativa al ricovero, ma solo se si tratta di fabbricati recuperati per essere destinati ad attività assistenziali, fabbricati con destinazione ad usi culturali previsti dall'art. 5 bis del DPR 29/10/73 n. 601, i fabbricati e le aree fabbricabili – o quote di essi – i cui proprietari risultano alla data dell'11 luglio 1992 sottoposti a fallimento, liquidazione coatta amministrativa o a concordato preventivo con cessione di beni.

**LE ALIQUOTE DELL'ISI**

L'imposta è del 3 per mille del valore degli immobili.

La legge prevede un'aliquota del 2 per mille del valore diminuito di 50 milioni (in pratica uno sconto di 100mila lire sull'imposta) solo per le *unità immobiliari urbane* direttamente adibite ad *abitazione principale* del possessore e dei suoi familiari.

*Non è prima casa* (e dunque paga l'aliquota del 3 per mille senza franchigia) l'unica casa di proprietà nella quale non si dimori abitualmente. Ad esempio *non* può essere considerata abitazione principale l'appartamento di proprietà affittato a terzi, anche se contemporaneamente si abita in un'altro appartamento detenuto in locazione.

**COME SI CALCOLA IL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Bisogna innanzitutto sapere in quale zona censuaria (centrale, periferica, semiperiferica...) è inserita la propria casa. Poi – conoscendo la «categoria» e la «classe» del proprio immobile – individuare le nuove «tariffe» moltiplicarle per il numero dei vani catastali e infine moltiplicare ancora per 100 se si tratta di immobili classificati nei gruppi A, B o C (tranne le categorie A/10 e C/1) per 50 se sono di categoria A/10 (uffici e studi privati) per 34 se sono di categoria C/1 (negozi e botteghe).

**DOVE SI PAGA**

I versamenti possono essere effettuati presso banche, concessionari di riscossione, uffici postali.

L'Isi **non si paga** se l'ammontare complessivo non supera le **20mila lire**.

**CONIUGI**

Se due coniugi sono comproprietari di due appartamenti ciascuno dei quali costituisce la dimora abituale di uno soltanto, ciascun coniuge deve applicare l'aliquota del 2 per mille riferita alla quota parte dell'appartamento nel quale dimora abitualmente.

Deve invece applicare l'aliquota del 3 per mille in riferimento all'altro appartamento.

In caso di comproprietà di un immobile e qualora questo costituisca l'abitazione di un solo possessore l'aliquota del 2 per mille è applicabile – insieme alla franchigia di 50 milioni – solo sulla quota spettante al proprietario che dimora nell'immobile.

*Non* si applica invece l'aliquota del 2 per mille ai coniugi che possiedono una casa in cui abitano a mezzo di una società semplice, non proprietaria di altri immobili e della quale sono gli unici soci.

Se uno dei coniugi in regime di **separazione dei beni** possiede un altro appartamento nel quale non dimora abitualmente dovrà applicare l'aliquota del 3 per mille.

Nel caso di decesso di un coniuge comproprietario l'Isi è dovuta dal **coniuge superstite** se un coniuge decede e i figli subentrano nelle quote l'Isi è dovuta al titolare del diritto di proprietà alla data dell'11 luglio 1992. Il coniuge superstite è comunque tenuto al pagamento dell'Isi se vanta un diritto di abitazione anche sulla quota ereditata dal figlio.

**CALAMITÀ**

Devono pagare l'Isi anche gli immobili temporaneamente inagibili per calamità naturali, terremoti, bradisismi, ecc.

L'Isi non è dovuta soltanto nel caso in cui i danni causati siano tali da rendere *permanentemente* non abitabile l'immobile.

L'Isi resta comunque *dovuta* in riferimento alle aree di sedime (cioè la superficie dell'immobile) se mantiene le caratteristiche di area fabbricabile.

**CONDOMINIO**

Chi paga l'Isi e con quale aliquota in relazione ad un'unità immobiliare adibita a portineria o alloggio del portiere in un condominio?

Obbligati al versamento sono i singoli condomini e ciascuno per la quota parte di spettanza.

È consentito che sia l'amministratore a effettuare il versamento.

Nel caso di **box autorimesse** di pertinenza delle singole abitazioni l'aliquota da applicare è il 3 per mille. Lo stesso vale per **cantine e soffitte** che in fine catastale risultano separate dall'abitazione (anche se si tratta di abitazione principale).

**USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ**

La legge prevede che sia *sempre* il titolare del diritto di usufrutto e *non* il titolare della nuda proprietà a dover pagare l'Isi.

L'aliquota del 2 per mille e la franchigia di 50 milioni si applicano soltanto se l'usufruttuario e i suoi familiari dimorano abitualmente nell'unità immobiliare.

La titolarità del diritto di usufrutto, come quello di uso o di abitazione, deve risultare da un atto scritto, gli accordi verbali *non* sono validi.

**CASE POPOLARI**

Devono pagare l'Isi gli assegnatari di alloggi Iacp purché *alla data dell'11 luglio 1992* sia intervenuta delibera di assegnazione a riscatto o con patto di futura vendita. In caso contrario l'alloggio *non* è soggetto all'Isi.

**COOPERATIVE**

Nel caso in cui alla data dell'11 luglio 1992 esista una **delibera di assegnazione** al socio l'Isi è dovuta da quest'ultimo.

Nel caso invece in cui ci sia una cooperativa a **proprietà indivisa** l'imposta deve essere versata dalla cooperativa.

**USO GRATUITO**

Gli alloggi sull'unità immobiliare concessi in uso gratuito a comodato ad un familiare (non importa se a carico o meno) è del 3 per mille in quanto l'aliquota ridotta è applicabile solo per le case adibite a dimora abituale del possessore o dei suoi familiari.

**MULTIPROPRIETÀ**

Nel caso di **contitolarità** di un appartamento abitato da uno solo dei possessori la riduzione di 50 milioni compete interamente a quest'ultimo per la quota parte di sua spettanza.

Se invece ad esempio due fratelli abitano in due distinti appartamenti posseduti in **comproprietà** devono applicare l'aliquota del 2 per mille e fruire della franchigia di 50 milioni solo sulla quota parte dell'appartamento in cui dimorano abitualmente e applicare il 3 per mille sulla proprietà quota parte dell'appartamento dove abita l'altro fratello.

Sulle case in **multiproprietà** l'Isi si applica sul valore dell'unità immobiliare in proporzione alla quota risultante dal titolo di comproprietà.

**RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI**

Le agevolazioni previste per le imposte sui redditi a favore di immobili per i quali sono state rilasciate licenze o autorizzazioni per restauro, risanamento e ristrutturazione non si applicano nel caso dell'Isi.

L'Isi va pagata anche sui fabbricati che a seguito di eventi sismici siano ancora **in corso di costruzione** alla data dell'11 luglio 1992.

Se si tratta di **fabbricati demoliti** il 31 dicembre 1992 [illegible] stessi [illegible] caratteristiche [illegible] 1992.

**ESPROPRI**

Gli immobili [illegible] l'Isi [illegible] dal momento [illegible] successivamente [illegible] con [illegible] 1992.

**CATASTO NON AGGIORNATO**

Per determinare l'Isi deve tenere conto delle nuove caratteristiche catastali anche se relative a catasto non aggiornato [illegible] effettuate [illegible] decimale.

riferimento al valore venale in comune commercio dell'area.

**FABBRICATI E AREE FABBRICABILI**

Per determinare l'imposta di un'**area fabbricabile** bisogna fare riferimento al **valore** venale in comune commercio alla data dell'11 luglio 1992 (e non ad esempio alla data dell'acquisto).

Anche le aree fabbricabili per le quali **non** è stata rilasciata **concessione edilizia** pagano l'Isi a patto che alla data dell'11 luglio 1992 le stesse aree siano qualificate come edificabili dai piani regolatori.

Non paga invece un'**area agricola** inclusa in un piano regolatore non approvato definitivamente a meno che l'edificabilità dell'area non risulti da altri strumenti urbanistici.

Sono soggetti all'Isi anche i **fabbricati in corso di costruzione** alla data dell'11 luglio 1992 ma bisogna distinguere tra soggetti esercenti attività commerciali e soggetti non imprenditori. I primi devono calcolare l'imposta tenendo conto del costo dell'area, aumentato dei costi di costruzione sostenuti fino all'11 luglio 1992, in dipendenza della configurazione che detti fabbricati abbiano assunto dopo il completamento. Al valore così determinato va applicato il coefficiente relativo al '92 cioè 1,02. Costo dell'area e costi di produzione devono essere assunti nella loro effettività documentata (fatture di acquisto). I soggetti non imprenditori devono invece dichiarare l'Isi con riferimento al valore venale in comune commercio alla data dell'11 luglio 1992 dell'area su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione, senza tener conto di quanto realizzato sul fondo stesso.

Infine l'Isi è titolare di fabbricati costruiti **su suolo di terzi** in dipendenza di concessione, nel diritto di superficie, che [illegible] deve invece pagare il valore dell'area.

Anche i **prefabbricati** sono assoggettati all'Isi, ma solo se sono stabilmente infissi al suolo.

**CATASTO NON AGGIORNATO**

Per determinare l'Isi deve tenere conto delle nuove caratteristiche catastali anche se relative a catasto non aggiornato [illegible] Ad esempio [illegible] due appartamenti adibendoli con [illegible] trambi sia finora [illegible] sussistono i presupposti soggettivi perché [illegible] possano essere considerati [illegible] come unica proprietà immobiliare [illegible] determinare [illegible] presunta di quest'ultima [illegible] applicare l'aliquota [illegible] mille.

L'Isi è comunque dovuta da chi è titolare del diritto di proprietà di un immobile [illegible] dell'11 luglio 1992, [illegible] dalle risultanze catastali.

**CASI PARTICOLARI**

L'immobile dichiarato **di interesse storico o artistico** [illegible] ai sensi della legge [illegible] può essere classificato [illegible] categorie diverse da A/9 [illegible] applicabile per quest'ultima [illegible] disposizione [illegible] fini dell'imposta [illegible] secondo la più [illegible] determinare [illegible] applicazione dell'aliquota [illegible] abitazioni [illegible] abitazione principale [illegible] fabbricato.

Per quanto riguarda i fabbricati costruiti su **terreno demaniale** [illegible] imprese concessionarie [illegible] l'Isi con riferimento [illegible] immobili che [illegible] della concessione [illegible] uso non rientra [illegible] di concessione [illegible] esercizio.

Nel caso di [illegible] cessione [illegible] **testamento impugnato** [illegible] prevede [illegible] l'Isi colui che [illegible] diritti [illegible] diritto [illegible] luglio 1992 [illegible] sia.

**ARROTONDAMENTI**

Si arrotonda [illegible] per difetto o [illegible] **importo** [illegible] mente vicino [illegible] dell'unità.

Altri esempi [illegible] l'arrotondamento [illegible] **consistenza catastale** [illegible] 1992 [illegible] Isi [illegible].

Altro [illegible] riguardante **percentuale di possesso** [illegible] calcolo [illegible] immobili [illegible] contitolari [illegible] decimali [illegible] effettuate [illegible] decimale.