

ICI E CONDONO EDILIZIO

a cura di Maurizio Villani

Il legislatore, nel disciplinare il condono edilizio, ha previsto anche degli adempimenti di natura fiscale. Innanzitutto, il decreto legge n. 269 del 30/09/2003, convertito dalla legge n. 326 del 24/11/2003 (in G.U. n. 274 del 25/11/2003 - Suppl. Ordinario n. 181), all'art. 32, comma 37, ha previsto che coloro che presentano il condono edilizio devono, altresì, presentare, entro il **30 settembre 2004**, la denuncia in catasto, la denuncia ai fini ICI nonché, ove dovute, le denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico. Inoltre, l'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 4/E del 22 gennaio 2004, ha precisato che per pagare il condono edilizio con il modello F/24 il codice tributo da utilizzare è il **3910**.

In sostanza, sono due le modalità per pagare l'oblazione:

- con il bollettino di conto corrente postale a tre sezioni (modello CHR-ter);
- oppure, con il succitato modello F/24.

In ogni caso, è **esclusa la compensazione**, cioè il contribuente non può usare i crediti per altri tributi o contributi per compensare il versamento da fare

per il condono edilizio.

In particolare, in tema ICI, l'art. 2, comma 41, della legge n. 350 del 24/12/2003 (in G.U. n. 299 del 27/12/2003-Finanziaria 2004), con una terminologia non molto precisa, ha stabilito che:

- 1) per i fabbricati, oggetto del condono edilizio, l'ICI è dovuta, **in ogni caso, con decorrenza dal 1° gennaio 2003**, sulla base della rendita catastale attribuita a seguito della procedura di regolarizzazione, sempre che la data di ultimazione dei lavori o quella in cui il fabbricato è comunque utilizzato sia **anteriore** al 1° gennaio 2003;
- 2) di conseguenza, laddove il fabbricato sia stato ultimato **dopo** il 1° gennaio 2003, il conteggio, sulla base della rendita successivamente assegnata, dovrà essere eseguito a partire dalla data, posteriore al 1° gennaio, in cui il bene è divenuto atto all'uso;
- 3) il versamento dell'ICI relativo a "dette annualità" è effettuato, **a titolo di acconto, salvo conguaglio**, in due rate di uguale importo entro i termini ordinari di pagamento dell'ICI per l'anno 2004, in misura pari a 2 euro per ogni metro quadrato di

opera edilizia regolarizzata, per ogni anno di imposta. In sostanza, si prevede che l'ICI 2003 dovrà essere versata in due rate: la prima entro il **30 giugno 2004** e la seconda entro il **30 dicembre 2004**.

Il versamento a **saldo** dell'ICI, complessivamente dovuta, interverrà in un momento successivo, una volta attribuita definitivamente la rendita catastale dell'immobile. A questo punto, però, si pone un problema interpretativo, perché la generica formulazione "dette annualità", secondo qualcuno, dovrebbe fare riferimento a quelle precedenti al 2003 e, se così fosse, i proprietari degli immobili condonati dovrebbero distinguere, ai fini ICI, due periodi, quello che inizia il 1° gennaio 2003 e quello antecedente. Personalmente, non condivido affatto la suddetta interpretazione perché, in mancanza di un riferimento preciso ai periodi d'imposta, è logico riferirsi ai soli anni **2003** (come unico anno di decorrenza) e **2004** (come anno in corso).

In ogni caso, per evitare dubbi ed equivoci, è auspicabile un intervento legislativo più chiaro o, quanto meno, un sollecito intervento ministeriale per evitare brutte sorprese fiscali a chi aderirà al condono edilizio.

