

# VALORE DEGLI IMMOBILI AGLI EFFETTI DELL'ICI

## 1. Valore dei fabbricati

Per i fabbricati il valore è costituito dall'intera rendita catastale moltiplicata:

- per 100, se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali A (abitazione) B (collegi, convitti, ecc.) e C (magazzini, depositi, laboratori, ecc.), con esclusione delle categorie A/10 e C/1;
- per 50, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, ecc.) e nella categoria A/10 (uffici e studi privati);
- per 34, se si tratta di fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi e botteghe).

Le rendite da assumere per l'anno 2008 sono quelle risultate in catasto al 1° gennaio 2008, aumentate del 5 per cento. Si tenga presente che tali rendite annotate negli atti catastali, anche se di recente attribuzione, non comprendono l'aumento del 5 per cento. Nella stragrande maggioranza dei casi (ovverosia, laddove non sia stata annotata negli atti catastali, nel corso dell'anno 2008, una modificazione della rendita) il valore dell'immobile per l'anno 2008 sarà pari al valore del 2007.

## 1.2. Fabbricati delle imprese

**Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D** (fra i quali quelli adibiti ad attività industriale, opifici, falegnamerie, alberghi, villaggi turistici, teatri, cinematografi ed altro) non iscritti in catasto ed interamente posseduti da imprese, fino all'anno nel quale non risultano iscritti con l'attribuzione di rendita, il valore imponibile è determinato dagli importi, al lordo degli ammortamenti, che risultano dalle scritture contabili al 1° gennaio di ciascun periodo d'imposta - od alla data di acquisizione se successiva - adeguati applicandovi i coefficienti stabiliti ogni anno con decreto ministeriale.

## 2. Valore delle Aree Fabbricabili

Per le aree indicate come edificabili dagli strumenti urbanistici generali (piano regolatore comunale), di attuazione oppure in base alle possibilità effettive di edificazione, il valore imponibile è costituito dal valore di mercato al 1° gennaio dell'anno di imposizione, li Comune, su richiesta del contribuente, attesta, se l'area interessata è fabbricabile in base ai predetti criteri.

Il valore di mercato di tali aree è determinato tenendo conto:

- della zona di ubicazione
- dell'indice di edificabilità
- della destinazione d'uso consentita
- degli oneri per lavori di adattamento del terreno
- dei prezzi medi rilevati sul mercato

È comunque opportuno informarsi se il Comune abbia determinato, nell'esercizio della sua potestà regolarmente, valori venali "standard" delle aree fabbricabili, distinti per zone omogenee.

Nei casi di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato o di interventi di recupero la base imponibile è costituita dal valore dell'area senza computare il fabbricato in costruzione, demolito o recuperato, dalla data di inizio dei lavori fino a quella di ultimazione.

## 3. Valore dei Terreni Agricoli

Per i terreni agricoli il valore imponibile è dato dal "reddito dominicale" risultante in catasto, aumentato del 25 per cento (a decorrere dall'1° gennaio 1997), moltiplicato per 75.

Il reddito dominicale è determinato dalla moltiplicazione della superficie del terreno per la tariffa d'estimo.

Per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti od imprenditori agricoli l'imposta si applica sul valore complessivo dei terreni condotti dal contribuente, anche se ubicati sul territorio di più comuni, con le seguenti riduzioni:

- o sui primi 50 milioni di valore dei terreni: 100%
- o da 50 a 120 milioni: 70%
- o da 120 a 200 milioni: 50%
- o da 200 a 250 milioni: 25%
- o oltre 250 milioni: nessuna riduzione.