

IM.I.S. - ISTRUZIONI PER L'ANNO 2025

DAL 1° GENNAIO 2015, CON LEGGE PROVINCIALE N. 14/2014, È STATA ISTITUITA L'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IM.I.S.). La nuova imposta si applica esclusivamente nei comuni della Provincia Autonoma di Trento e sostituisce l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) e la Tassa per i servizi indivisibili (T.A.S.I.). Di seguito si forniscono in sintesi le principali "istruzioni per l'uso" rimandando per maggiori approfondimenti alla sopra citata legge provinciale ed al regolamento comunale per la disciplina dell'IMIS approvato con deliberazione consiliare n. 4 del 12.03.2015 e successive modifiche.

L'IMIS DEVE ESSERE PAGATA dal proprietario (o titolare di altro diritto reale) di fabbricati e di aree fabbricabili o, in caso di leasing, dal locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.

Ai sensi del comma 1, lettera b) dell'art. 18 della L.P. n. 21/2015 dall'anno d'imposta 2016 l'IM.I.S. non è dovuta per l'abitazione principale (e fattispecie assimilate) e le relative pertinenze ad esclusione dei fabbricati iscritti nelle categorie catastali A1, A8 ed A9 e alle relative pertinenze.

L'IMIS VA PAGATA IN DUE RATE: l'acconto, pari all'importo dovuto per il primo semestre, **entro il 16 giugno** e il saldo, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, **entro il 16 dicembre**.

In caso di decesso, gli eredi subentrano, ai fini IMIS, immediatamente nel possesso dell'immobile, secondo le regole della successione legittima prevista dal Codice Civile (salvo testamento). I termini di pagamento sopra indicati sono posticipati di dodici mesi (limitatamente ai fabbricati e alle aree oggetto di successione) sia per l'obbligazione del deceduto, che per quella degli eredi, in modo da consentire l'esecuzione della successione e la definizione dell'effettivo quadro dei nuovi diritti reali.

PER I FABBRICATI ISCRITTI IN CATASTO IL VALORE SI OTTIENE applicando all'ammontare delle **rendite risultanti in catasto** i seguenti **moltiplicatori**:

- **168** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale A/10, nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
- **147** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- **84** per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- **68,25** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- **57,75** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

A differenza di quanto avveniva per ICI e IMU, i coefficienti sopra riportati tengono già conto della rivalutazione del 5% della rendita catastale.

Il valore imponibile degli immobili d'interesse storico-artistico e dei fabbricati inagibili o inabitabili è ridotto alla metà.

PER AREA FABBRICABILE S'INTENDE L'AREA UTILIZZABILE A QUALSIASI SCOPO EDIFICATORIO, definita tale dallo strumento urbanistico generale del Comune. **Sono oggetto di imposta anche quelle appartenenti a coltivatori diretti o a imprenditori agricoli a titolo principale.**

Sono esclusi dalla definizione di area fabbricabile i terreni a destinazione urbanistica di tipo agricolo o silvo-pastorale, per i quali, quindi, non va versata l'imposta.

Il valore dell'area è costituito da quello venale in comune commercio (valore di mercato) al 1° gennaio di ogni periodo d'imposta. Nell'intento di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, la Giunta comunale ha fissato i **valori minimi** delle aree fabbricabili, da utilizzare per il calcolo dell'imposta con deliberazione n. 60 del 04.05.2015.

Nel caso in cui il valore dell'area edificabile, utilizzato in sede di dichiarazione ai fini fiscali, relativa a tributi erariali oppure in sede di dichiarazioni preliminari fiscalmente rilevanti, finalizzate alla sottoscrizione di atti fra vivi o mortis causa (per es. atti di compravendita, successione, donazione, costituzione o estinzione di diritti reali) risulti superiore o inferiore rispetto a quello fissato dal Comune, tali dichiarazioni fissano il valore del terreno edificabile per un triennio. Dopo tale periodo di tempo, il contribuente può presentare, facoltativamente, una comunicazione comprovante la modifica del valore.

Le fattispecie **assimilate ad area edificabile** sono le seguenti:

- **i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F2 (a partire dal 2022), F/3 e F/4, in attesa dell'accatastamento definitivo;**
- **i fabbricati oggetto di demolizione e/o di interventi di recupero;**
- **le aree, comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati.**

L'IMPOSTA DOVUTA PER L'ANNO 2025 È DETERMINATA APPLICANDO AL VALORE DEL FABBRICATO E DELL'AREA FABBRICABILE, COSÌ COME APPENA SPECIFICATO, LE SEGUENTI ALIQUOTE, DETRAZIONI E DEDUZIONI, COME STABILITE DAL CONSIGLIO COMUNALE, CON DELIBERAZIONE N. 23 DEL 23.12.2024:

- **0,00%** per le abitazioni principali, le fattispecie assimilate e le relative pertinenze, per i fabbricati strumentali all'attività agricola con rendita inferiore o uguale a € 25.000,00;
- **0,35%** per le abitazioni principali iscritte nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze ed una **detrazione**, per unità immobiliare, **di € 327,40**;
- **0,895%** per gli altri fabbricati abitativi e relative pertinenze;
- **0,55%** per i fabbricati attribuiti alla categoria catastale A/10, C/1, C/3 e D/2;
- **0,55%** per i fabbricati attribuiti alle categorie catastali D/1 (con rendita fino a € 75.000,00), D/7 e D/8 (con rendita fino a € 50.000,00);
- **0,79%** per i fabbricati attribuiti alle categorie catastali D/3, D/4, D/6, D/9, D/1 (con rendita superiore a € 75.000,00), D/7 e D/8 (con rendita superiore a € 50.000,00);
- **0,895%** per tutte le altre categorie catastali o tipologie di fabbricati;
- **0,79%** per le aree edificabili produttive;
- **0,895%** per le aree fabbricabili con destinazione diversa da produttiva;
- **0,1%** per i fabbricati strumentali all'attività agricola (sono tali i fabbricati iscritti a Catasto nella categoria D/10 e quelli che possiedono l'annotazione catastale di ruralità) con rendita superiore a € 25.000,00 ai quali dalla rendita catastale va dedotto un importo pari a **€ 1.500,00**.

PER ABITAZIONE PRINCIPALE s'intende il fabbricato, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Se i coniugi stabiliscono la residenza anagrafica in fabbricati diversi, situati anche al di fuori dal territorio provinciale, l'applicazione del comma 2 lettera a) dell'art. 5 della L.P. 14/2014 è subordinato, sussistendone i presupposti, alla presentazione ai rispettivi comuni soggetti attivi dell'imposta di una comunicazione entro il termine perentorio del 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale le residenze anagrafiche vengono scisse. L'obbligo di comunicazione non sussiste con riferimento al fabbricato abitativo che costituiva abitazione principale dei coniugi prima della scissione delle residenze.

Come **pertinenze** dell'abitazione principale, vengono considerati esclusivamente i fabbricati classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di due unità e appartenenti anche alla stessa categoria, in presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi di cui agli artt. 817 e 818 del Codice Civile.

Sono **assimilati** all'abitazione principale:

- le unità immobiliari possedute dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, e le relative pertinenze;
- la casa coniugale assegnata al coniuge in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ovvero, nel caso di nucleo familiare non derivante da matrimonio, il fabbricato abitativo assegnato al genitore, cui un provvedimento giudiziale ha riconosciuto l'affidamento dei figli, dove questi fissa la dimora abituale e la residenza anagrafica;
- il fabbricato posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e alle forze di polizia a ordinamento militare, dal personale dipendente delle forze di polizia a ordinamento civile, dal personale del corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- l'unità immobiliare e le relative pertinenze possedute, a titolo di proprietà o di usufrutto, compreso il diritto di abitazione, da anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che le stesse non risultinolocate o comunque occupate da altri soggetti;
- **NOVITA' DAL 2019: unità immobiliare (ed eventuali pertinenze nella misura max di due unità classificate nelle categorie catastali C2, C6 e C7) concessa in comodato a parenti in linea retta entro il I° grado (genitori-figli) se nella stessa il familiare ha stabilito la propria residenza anagrafica e vi dimora abitualmente (su comunicazione/dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà prodotta dal contribuente).**

Non sono previste agevolazioni per gli immobili appartenenti a cittadini residenti all'estero e iscritti all'A.I.R.E.

COMUNICAZIONE

La presentazione della comunicazione è prevista per le fattispecie di seguito individuate:

- o assimilazioni facoltative ad abitazione principale, da presentarsi, a pena di decadenza, entro il 30 giugno dell'anno successivo, con effetto retroattivo per il periodo d'imposta cui si riferiscono (comunicazione obbligatoria), in presenza di tutti i requisiti prescritti;
- o intervenuto versamento da parte di uno dei contitolari anche per il debito d'imposta degli altri, entro il 30 giugno dell'anno successivo (comunicazione obbligatoria);
- o nuovo valore delle aree edificabili trascorso il triennio di cui all'articolo 6, comma 5, della L.P.n.14/2014, con effetto dal giorno di presentazione (comunicazione facoltativa);
- o sussistenza del vincolo di pertinenzialità dei fabbricati rispetto all'abitazione principale e fattispecie assimilate, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d) della L.P.n.14/2014, da presentarsi entro il 30 giugno dell'anno successivo, con effetto retroattivo per il periodo d'imposta cui si riferiscono (comunicazione facoltativa).

L'IMIS VA VERSATA CON IL MODELLO F24, che può essere utilizzato presso qualsiasi sportello bancario e postale.

Il pagamento dell'imposta deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

I versamenti **non** devono essere eseguiti quando l'importo annuo totale arrotondato risulta **inferiore o uguale a € 15,00**.

Codice catastale del Comune di Scurelle: I554

Codici tributo IMIS da utilizzare per la compilazione del modello F24:

Codice tributo	Tipologia immobile
3990	Abitazione principale
3991	Altri fabbricati abitativi
3992	Altri fabbricati
3993	Aree edificabili
3994	Sanzione da accertamento
3995	Interessi da accertamento
3996	Sanzioni e interessi da ravvedimento operoso

Attenzione: nel caso in cui il contribuente versi l'imposta nella misura indicata nell'avviso di versamento inviato dal Comune, non si rendono applicabili, in fase di accertamento, le sanzioni relative all'omesso o infedele versamento. Questo principio non si applica nel caso in cui l'errore nel calcolo dell'imposta derivi da comportamento non corretto del contribuente.

Cosa succede se non si è ricevuto il modello precompilato?

Il modello precompilato è uno strumento previsto, al fine esclusivo di aiutare il cittadino nel pagamento dell'imposta. Il mancato ricevimento dello stesso non libera il contribuente dal versamento di quanto dovuto. E' opportuno che il cittadino ne segnali al Comune il mancato ricevimento, al fine di individuare la causa del disservizio.

Sul sito internet del Comune <http://imisscurelle.giscoservice.it> è disponibile il servizio "Calcolo dell' IMIS on-line", attraverso il quale è possibile verificare la propria situazione immobiliare e il calcolo dell'imposta immobiliare semplice. Per ottenere i codici di accesso alla posizione, il contribuente dovrà rivolgersi all'Ufficio Tributi del Comune.

Per ulteriori chiarimenti in merito alla posizione contributiva può essere contattato il funzionario responsabile del tributo Müller dott.ssa Deborah (tel. 0461/762053 – e-mail tributi@comune.scurelle.tn.it).