



GESTIONE ASSOCIATA E COORDINATA DEL SERVIZIO TRIBUTI ED ENTRATE PATRIMONIALI TRA I COMUNI DI CALDONAZZO, CALCERANICA AL LAGO E TENNA
Sede del servizio Comune di Caldonna Piazza Municipio, 1
(tel. 0461 723123 int. 6 – Fax 0461 724544 – e mail ufficio.tributi@comune.caldonna.tn.it)

IM.I.S. - Imposta Immobiliare Semplice (articoli dall'1 al 14 della Legge Provinciale 30 dicembre 2014, n. 14 e s.m.)

INFORMATIVA IMIS 2017 – COMUNE DI CALDONAZZO

L'IMIS, imposta immobiliare semplice, è un tributo proprio applicato obbligatoriamente da tutti i Comuni della Provincia di Trento. Ha carattere annuale e ogni anno solare costituisce autonoma obbligazione tributaria.

PRESUPPOSTO è il possesso, ossia la titolarità dei diritti reali di proprietà, uso, usufrutto, abitazione, superficie ed enfiteusi o il diritto di godimento in caso di contratto di leasing sugli immobili soggetti all' imposta IMIS.

SOGGETTI PASSIVI sono le persone fisiche o giuridiche che hanno il possesso dell'immobile soggetto ad IMIS (proprietario o titolare di altro diritto reale e locatario finanziario in caso di leasing). Se più persone sono titolari dello stesso diritto reale sul medesimo immobile, ogni contitolare è soggetto passivo autonomo per la propria obbligazione tributaria.

OGGETTO dell'IMIS sono i fabbricati, le aree edificabili, mentre sono esenti i terreni qualificati come agricoli dagli strumenti urbanistici comunali con l'esclusione di quelli sui quali si stanno effettuando lavori di edificazione indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati.

Per **FABBRICATO** si intende l'unità immobiliare iscritta o per la quale è obbligatoria l'iscrizione nel catasto edilizio urbano; è considerato parte integrante del fabbricato il terreno che ne costituisce pertinenza (ai sensi dell'art. 817 del codice civile). Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad imposta dalla data di ultimazione dei lavori o, se precedente, dalla data di accatastamento o da quella di utilizzo di fatto.

Ai sensi del comma 1, lettera b) dell'art. 18 della L.P. n. 21/2015 e del protocollo d'Intesa in materia di finanza locale per il 2017, anche per l'anno d'imposta 2017 l'I.M.I.S. **non è dovuta per l'abitazione principale e per eventuali 2 pertinenze al massimo di categoria C/2, C/6 e C/7, con l'esclusione dei fabbricati iscritti nelle categorie catastali A1, A8 ed A9 e alle relative pertinenze.**

Per abitazione principale s'intende un solo fabbricato nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito la residenza anagrafica in immobili diversi, il trattamento previsto per l'abitazione principale si applica ad un solo immobile.

Se le residenze anagrafiche sono stabilite in immobili diversi situati nel territorio provinciale, per abitazione principale si intende quelle dove pongono la residenza i figli eventualmente presenti nel nucleo familiare.

Per **pertinenze dell'abitazione principale** s'intendono i fabbricati classificati in categoria catastale 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 ad 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;
- 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, fatto salvo quanto previsto ai sensi dell'art.28, comma 1, lettera h), del D.Lgs.n. 139/2000, 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, posseduta a titolo di proprietà, usufrutto o diritto di abitazione, da **anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente**, a condizione che la stessa non risulti locata. – Per riconoscere tale assimilazione è necessaria presentazione di specifica comunicazione entro il 30 settembre dell'anno di riferimento.

Anche per il periodo d'imposta 2017 il Comune ha deliberato un'aliquota agevolata per l'**unità immobiliare concessa in comodato gratuito** dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale e che in essa pongano la residenza anagrafica e la dimora abituale. L'agevolazione è fissata per un solo fabbricato abitativo e la sua individuazione deve essere fatta con una comunicazione al Comune entro il 30 settembre dell'anno di riferimento. L'agevolazione si applica alle eventuali pertinenze, nella misura massima di due unità di categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

Per altro fabbricato abitativo s'intende il fabbricato nel quale il possessore non risiede anagraficamente e le eventuali pertinenze.

Per altro fabbricato s'intende il fabbricato censito al catasto nelle categorie non abitative destinato a qualsiasi finalità o utilizzo, e che non sia pertinenza di fabbricato abitativo.

Per fabbricato strumentale all'attività agricola s'intende il fabbricato censito al catasto nella categoria D/10 e i C/2, C/6 e C/7 sul quale sia stata posta l'**annotazione di ruralità**.

BASE IMPONIBILE IMIS PER I FABBRICATI

Per i **fabbricati iscritti in Catasto** la base imponibile è costituita dal **valore catastale** che è riportato sugli estratti catastali e che è ottenuto applicando alle rendite catastali i seguenti moltiplicatori:

o **168** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale A/10, e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;

o **147** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;

- o **84** per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- o **68,25** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D ad eccezione di quelli classificati nella categoria catastale D/5;
- o **57,75** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

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

Il valore ai fini I.M.I.S. risulta comunque indicato negli estratti catastali.

In caso di **fabbricati iscritti in catasto ma privi di rendita catastale oppure non iscritti al catasto**, si applica l'art. 1, commi 336 e 337, della L.311/2004 in materia d'iscrizione al catasto e aggiornamento del classamento catastale; in attesa dell'attribuzione della rendita è dovuta l'imposta per le aree edificabili, calcolata sulla superficie di sedime, ai sensi dell'art.6, comma 4, della L.P.n.14/2014.

Per i **fabbricati classificati nel gruppo catastale D privi di rendita** la base imponibile è determinata in base al valore contabile con applicazione dei coefficienti stabiliti annualmente dal Ministero delle Finanze.

Per i **fabbricati d'interesse storico o artistico** (art.10 del D.Lgs.n.42/2004 iscritti con questa annotazione nel Libro Fondiario, ovvero quelli privi di iscrizione nel libro fondiario ma notificati ai sensi della legge n. 364 del 1909) e **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati** limitatamente al periodo in cui sussistono queste condizioni, la base imponibile è ridotta nella misura del 50%, senza possibilità di cumulo. L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario o con dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000.

Per **AREA EDIFICABILE** s'intende l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale. Per **scopo edificatorio** s'intende la possibilità anche solo potenziale di realizzare fabbricati, o ampliamenti di fabbricati destinati a qualsiasi uso, per i quali sussiste l'obbligo d'iscrizione catastale o di modifica della stessa. Sono oggetto d'imposta anche le aree edificabili appartenenti a coltivatori diretti o a imprenditori agricoli a titolo principale.

Sono **esclusi dalla definizione di area edificabile i terreni a destinazione urbanistica di tipo agricolo o silvo-pastorale**, anche se su di essi è possibile realizzarvi dei fabbricati. Non si considera area utilizzabile a scopo edificatorio il terreno che costituisce **pertinenza** ai sensi dell'art. 817 del codice civile di qualsiasi fabbricato. Per queste tipologie, quindi, non va versata l'imposta.

Sono **assimilati ad area edificabile** (e l'imponibile è dato dal valore moltiplicato per la superficie di sedime dell'unità immobiliare):

- i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F/3 e F/4 in attesa dell'accatastamento definitivo;
- i fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero ai sensi della legge urbanistica provinciale (interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione);
- le aree comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia di fabbricati realizzati.

BASE IMPONIBILE IMIS PER LE AREE EDIFICABILI

Per le **aree edificabili** soggette ad IMIS la base imponibile è costituita dal valore dell'area, ossia quello in commercio (valore di mercato) al 1° gennaio di ogni anno. Nell'intento di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, il Comune ha fissato i valori minimi delle aree fabbricabili, da utilizzare per il calcolo dell'imposta con deliberazione della Giunta comunale n. 15 dd.15 febbraio 2017.

AREE COMUNE DI CALDONAZZO	VALORE mq ANNO 2017
Centro storico (Piano Generale Tutela Insediamenti Storici)	€ 300,00
Frazioni	€ 150,00
Aree con indice di fabbricabilità fondiaria maggiore a 1,5	€ 270,00
Frazioni	€ 160,00
Aree con indice di fabbricabilità fondiaria minore/uguale a 1,5	€ 220,00
Frazioni	€ 160,00
Aree Produttive (commerciali, artigianali, industriali, alberghiere e di supporto agricolo)	€ 120,00
Zona di lottizzazione con Piano di Lottizzazione Convenzionata, tale riduzione non è più applicabile dal momento della sottoscrizione della convenzione di lottizzazione	Riduzione del 20% del valore
Lotti con superficie inferiore al lotto minimo, sotto i 320 mq (solo aree residenziali)	Riduzione del 70%
Lotti con superficie fra i 320 e i 500 mq (solo aree residenziali) tali da non permettere l'edificazione di un edificio indipendente (S min pianta = 60 mq L min = 6,00 m) e che sviluppa cubatura che non è utilizzabile per ampliamento edificio limitrofo	Riduzione del 70%
Aree destinate a pubblici servizi soggetti ad esproprio	Riduzione del 70%
Aree ricadenti in fasce di rispetto stradale e cimiteriale , limitatamente all'area soggetta al vincolo	Riduzione del 70%
Le riduzioni non sono cumulabili tra loro	

In alternativa e senza efficacia retroattiva, il valore dell'area edificabile è fissato nel valore dichiarato dal contribuente – come eventualmente accertato in via definitiva dall'Agenzia delle Entrate – in sede di dichiarazione a 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); tale valore deve essere applicato per tre periodi d'imposta successivi a quello iniziale, al termine dei quali il contribuente ha facoltà di presentare una nuova comunicazione, corredata dai documenti probatori idonei a giustificare la modifica del valore.

Il valore comunque determinato va moltiplicato per la superficie dell'area edificabile rilevante che è determinata:

- in base alla consistenza catastale (espressa in mq.) per le particelle fondiarie completamente edificabili;
- in base alla superficie effettiva (espressa in mq.) per le particelle fondiarie parzialmente edificabili;
- in base alla superficie del sedime dell'unità immobiliare del fabbricato (espressa in mq.) per le fattispecie assimilate.

L'IMPOSTA DOVUTA PER L'ANNO 2017 È DETERMINATA APPLICANDO AL VALORE DEL FABBRICATO E DELL'AREA EDIFICABILE, COSÌ COME SPECIFICATI, LE SEGUENTI ALIQUOTE, DETRAZIONI E DEDUZIONI, COME STABILITO DAL CONSIGLIO COMUNALE, CON DELIBERAZIONE NR. 2 DEL 9 FEBBRAIO 2017:

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	ALIQUOTA 2017	DETRAZIONE D'IMPOSTA	DEDUZIONE D'IMPONIBILE
Abitazione principale, fattispecie assimilate e relative pertinenze	0,000%		
Abitazione principale iscritta nella categoria catastale A/1, A/8 e A/9	0,350%	€ 322,18	
Unità immobiliare concessa in comodato gratuito e relative pertinenze	0,620%		
Altri fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze	0,895%		
Fabbricati attribuiti alle categorie catastali A/10, C/1, C/3 e D/2	0,550%		
Fabbricati attribuiti alle categorie catastali D/1, D/3, D/4, D/6,D/7, D/8, D/9	0,790%		

Fabbricati strumentali all'attività agricola	0,100%		€ 1.500,00
Aree edificabili e altri immobili non compresi nelle categorie precedenti	0,895%		

LA DETRAZIONE APPLICABILE ALLE ABITAZIONI PRINCIPALI CLASSIFICATE IN CATEGORIA CATASTALE A/1, A/8 E A/9 (allegato A della L.P.n.14/2014) è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione e fino a concorrenza del suo ammontare. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in parti uguali, indipendentemente dalla quota di possesso. La detrazione annua è stabilita dall'allegato A alla L.P.n. 14/2014 e per il Comune di Caldonazzo ammonta ad € 322,18.

MODALITÀ DI PAGAMENTO E SCADENZA

L'imposta va versata utilizzando il **modello F24** da presentare per il pagamento presso qualsiasi sportello bancario o ufficio postale.

L'importo da versare 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. **Il versamento non va eseguito qualora l'importo annuo complessivo risulta inferiore o uguale a € 15,00**. Se l'ammontare relativo alla prima rata non supera tale importo minimo, l'imposta dovuta in acconto può essere versata cumulativamente con l'importo dovuto a saldo.

Si riportano di seguito i codici da utilizzare

Codici tributo:

- 3990 IM.I.S. abitazione principale, fattispecie assimilate (anziani e disabili in casa di cura) e pertinenze,
- 3991 **IM.I.S.** altri fabbricati abitativi e relative pertinenze, e unità immobiliare concessa in comodato gratuito e relative pertinenze
- 3992 IM.I.S. altri fabbricati
- 3993 IM.I.S. aree edificabili

L'imposta è versata in **autoliquidazione in due rate: la prima entro il 16 giugno 2017**, pari all'importo dovuto per il primo semestre, e la seconda entro **il 18 dicembre 2017**, a saldo del tributo dovuto per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. È facoltà del contribuente assolvere l'imposta complessivamente dovuta in più versamenti, anche mensili, comunque effettuati entro le scadenze sopra indicate.

In caso di decesso del soggetto passivo gli eredi subentrano, ai fini IM.I.S., immediatamente nel possesso dell'immobile, secondo le regole della successione legittima prevista dal Codice Civile, salvo il caso di successione testamentaria. 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, ai fini di permettere l'esecuzione della successione e la definizione dell'effettivo quadro dei nuovi diritti reali.

NOVITÀ': rispetto all'IMUP l'art. 5 comma 1 "crea" una fattispecie nuova. I fabbricati ad esclusivo uso abitativo, posseduti dallo stesso soggetto (o dagli stessi contitolari) unitariamente realizzati ma suddivisi in più u.i.u. vengono riuniti **PER LE SOLE FINALITÀ' TRIBUTARIE IM.I.S.** in un'unica u.i.u. La rendita della u.i.u. così creata è la somma delle singole rendite delle u.i.u. e la fattispecie da applicare è quella dell'abitazione principale se ne sussistono i presupposti (residenza e dimora abituale del soggetto passivo).

ATTENZIONE:

- tutti le u.i.u. abitative che non presentano i requisiti dell'abitazione principale o fattispecie assimilate sono automaticamente "altro fabbricato abitativo".
- Gli agricoltori diretti possessori di terreni edificabili coltivati dovranno pagare l'imposta
- Le unità immobiliari costruite da imprese di costruzione e immobiliari e destinate alla vendita sono soggette al pagamento del tributo (beni merce)
- Il comodato gratuito al parente di primo grado va comunicato all'Ufficio Tributi entro il 16 giugno dell'anno in corso

Ufficio Tributi ed Entrate Patrimoniali associato tra i Comuni di Caldonazzo, Calceranica al Lago e Tenna (geom. Caterina Bazzanella e dott.ssa Chiara Peghini) nel seguente orario:

- Lunedì, 8.30 – 12.30 Comune di Caldonazzo**
- Martedì, 9.00 – 13.00 Comune di Calceranica**
- Mercoledì, 8.30 – 12.30 Comune di Caldonazzo**
- Giovedì 8.30 – 12.30 / 14.30 – 16.30 Comune di Caldonazzo**
- Venerdì 8.30 – 12.30 Comune di Tenna**

Le sedi potranno subire variazioni se si dovessero riscontrare necessità imprevedibili ed urgenti di un Comune rispetto agli altri e di questo sarà data comunicazione in tutte le forme possibili.

In ogni caso, ogni contribuente può recarsi indifferentemente presso uno qualsiasi dei Comuni della gestione associata, in base alle giornate e agli orari che riterrà più comodi.

Informiamo inoltre, che è possibile ricevere tutta la documentazione IMIS necessaria per il pagamento, in alternativa al servizio postale, attraverso la posta elettronica.

Il Comune invita all'utilizzo di questo moderno ed economico canale di comunicazione. Coloro che fossero interessati, possono contattare telefonicamente l'Ufficio Tributi ed Entrate Patrimoniali associato o spedire una e-mail all'indirizzo ufficio.tributi@comune.caldonazzo.tn.it, fornendo i propri dati e indirizzo e-mail.