



COMUNE DI CALDONAZZO

Piazza Municipio, 1 – 38052 Caldonazzo (TN)

Tel. 0461723123 int. 6

e-mail: ufficio.tributi@comune.caldonazzo.tn.it

IM.I.S. - Imposta Immobiliare Semplice (articoli dall'1 al 14 bis della Legge Provinciale 30 dicembre 2014, n. 14 e s.m.) **INFORMATIVA PER L'ANNO 2025**

L'IMIS, imposta immobiliare semplice, è un tributo 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 7, lettera b) dell'art. 18 della L.P. n. 21/2015 che ha modificato l'art. 5 comma 6 lett. a) della L.P. 14/2014 l'IM.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, esclusi i fabbricati iscritti nelle categorie catastali A1, A8 ed A9 e relative pertinenze.**

Per ABITAZIONE PRINCIPALE s'intende il fabbricato nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente, se i coniugi stabiliscono la residenza anagrafica in fabbricati diversi sono tenuti a presentare specifica comunicazione entro il termine perentorio del 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale le residenze anagrafiche vengono scisse; dunque, a valere per l'anno d'imposta 2025 entro il 30 giugno 2026.

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 da cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, e 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 con provvedimento giudiziale di affidamento dei figli, dove questi fissa la dimora abituale e 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 2024 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 secondo grado e affini di 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 imposta. 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 s'intende il fabbricato censito al catasto nel quale il possessore non risiede anagraficamente oppure di categoria non abitativa destinata a qualsiasi finalità o utilizzo, e che non sia pertinenza.

Per FABBRICATO strumentale all'attività agricola s'intende il fabbricato censito al catasto nella categoria D/10 e i fabbricati censiti nelle categorie 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.

I coefficienti sopra riportati tengono già conto della rivalutazione del 5% della rendita catastale. **Il valore ai fini IM.I.S. è indicato nelle visure catastali.** In caso di fabbricati non iscritti al catasto o privi di rendita, 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 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 (PRG). 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. 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. 36 dd.19 marzo 2019, valori validi dal 2019 e fino a successiva deliberazione, che per il 2025 non è stata adottata.

AREE COMUNE DI CALDONAZZO	VALORE mq dall'ANNO 2019
Centro storico (Piano Generale Tutela Insediamenti Storici) Frazioni	€ 300,00 € 150,00
Aree con indice di fabbricabilità fondiaria maggiore a 1,5 Frazioni	€ 270,00 € 160,00
Aree con indice di fabbricabilità fondiaria minore/uguale a 1,5 Frazioni	€ 220,00 € 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); Lotti con superficie superiore ai 320 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 la riduzione non si applica se trattasi di lotti contigui del medesimo proprietario che sommati determinino una superficie complessiva superiore al lotto minimo rendendo possibile l'edificazione	Riduzione del 50% Riduzione del 50%
Aree destinate a pubblici servizi soggetti ad esproprio	Riduzione del 70%
Aree ricadenti, anche in parte, in fascia di rispetto stradale e cimiteriale , limitatamente all'area soggetta al vincolo	Riduzione del 50%
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 2025 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 8 del 19 marzo 2018:

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	ALiquota 2025	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%	€ 318,22	
Unità immobiliare e relative pertinenze concesse in comodato gratuito ai parenti in linea retta entro il secondo grado e agli affini entro il primo grado utilizzata come abitazione principale	0,620%		
Fabbricati attribuiti alle categorie catastali A10, C1, C3 e D2	0,550%		
Fabbricati attribuiti alle categorie catastali D3, D4, D6 e D9	0,790%		
Fabbricati attribuiti alla categoria catastale D1 con rendita superiore ad euro 75.000,00=	0,790%		
Fabbricati attribuiti alla categoria catastale D1 con rendita uguale o inferiore ad euro 75.000,00=	0,550%		
Fabbricati attribuiti alle categorie catastali D7 e D8 con rendita superiore ad euro 50.000,00=	0,790%		
Fabbricati attribuiti alle categorie catastali D7 e D8 con rendita uguale o inferiore ad euro 50.000,00=	0,550%		
Altri fabbricati ad uso abitativo e relative pertinenze	0,895%		
Fabbricati strumentali all'attività agricola con rendita superiore ad euro 25.000,00=	0,100%		1.500,00 €
Fabbricati strumentali all'attività agricola con rendita uguale o inferiore ad euro 25.000,00=	0,000%		
Aree edificabili e altri immobili non compresi nelle categorie precedenti	0,895%		
Fabbricati destinati a "Scuole paritarie"	0,000%		
Fabbricati concessi in comodato gratuito a soggetti iscritti all'albo delle organizzazioni di volontariato o al registro delle associazioni di promozione sociale	0,000%		
Per tutte le altre categorie catastali o tipologie di fabbricati	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 €318,22.

MODALITÀ DI PAGAMENTO E SCADENZA

La prima rata dell'imposta va versata entro il 16 giugno 2025 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.**

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 |
-