



## COMUNE DI PREDAZZO

# GUIDA ALL'IMIS - anno 2023

A partire dal 2015, con L.P. 14/2014 è stata istituita l'Imposta immobiliare semplice (IMIS). Questo tributo si applica solo nei comuni trentini. Sostituisce l'Imposta municipale propria (IMU) e la Tassa per i servizi indivisibili (TASI) ed è stato introdotto per semplificare gli adempimenti in capo ai contribuenti.

Con riferimento alla normativa ed al Regolamento vigente, di seguito si forniscono in sintesi le principali "istruzioni per l'uso".

### Chi deve pagare?

Il proprietario o il titolare di altro diritto reale (uso, usufrutto, abitazione, ecc.) sugli immobili di ogni tipo e sulle aree edificabili. Per queste ultime, devono pagare anche i coltivatori diretti/imprenditori agricoli.

In caso di contitolari, ognuno deve pagare l'imposta in proporzione alla propria quota di possesso.

### Quando si paga?

L'imposta deve essere versata in due rate (pari al 50%): per l'anno 2023 la prima rata scade il **16 giugno** e la seconda il **16 dicembre**.

### Come si paga?

L'imposta deve essere pagata utilizzando il **modello F24, che verrà spedito ai contribuenti direttamente dal Comune prima della scadenza, già precompilato con dati e importi dovuti**. Il modello va consegnato per il pagamento a qualsiasi banca o ufficio postale.

I codici istituiti dall'Agenzia delle Entrate per il versamento tramite modello F24 sono i seguenti:

Codice ente/codice comune:	H018	Comune di Predazzo
Codici tributo:	3990	IMIS abitazione principale, fattispecie assimilate e pertinenze
	3991	IMIS altri fabbricati abitativi
	3992	IMIS altri fabbricati
	3993	IMIS aree edificabili
	3996	IMIS sanzioni ed interessi per ravvedimento operoso

L'importo totale dovuto è arrotondato all'Euro inferiore o superiore (€ 0,50 = Euro superiore).

Il versamento **non è dovuto** quando l'importo annuo complessivo risulta inferiore o uguale ad **€ 15,00**.

### Quali sono le aliquote?

Con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 10 dd. 27.04.2023 sono state stabilite le seguenti aliquote per l'anno 2023:

Abitazione principale, fattispecie assimilate e relative pertinenze (escluse categorie catastali A1, A8 e A9)	esenti
Abitazione principale di categoria catastale A1, A8 e A9 e relative pertinenze	0,35% - detrazione € 367,30
Fabbricati ad uso abitativo concessi in comodato a parenti di primo grado che li utilizzano come abitazione principale	0,35%
Fabbricati ad uso abitativo locati a canone concordato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L. 431/1998 (*)	0,35%
Fabbricati ad uso abitativo oggetto di locazione ai sensi della L. 431/1998 (locazione a fini abitativi) (*)	0,55%
Fabbricati di categoria catastale A10, C1, C3, D2	
Fabbricati di categoria catastale D8 destinati esclusivamente a campeggio	0,55%
Fabbricati di categoria catastale D1 con rendita inferiore o uguale ad € 75.000	
Fabbricati di categoria catastale D7 e D8 con rendita inferiore o uguale ad € 50.000	
Fabbricati di categoria catastale D3, D4, D6 e D9	
Fabbricati di categoria catastale D1 con rendita superiore ad € 75.000	0,79%
Fabbricati di cat. catastale D7 e D8 (ad esclusione di quelli destinati a campeggio) con rendita superiore ad € 50.000	
Fabbricati di categoria catastale D5	0,895%
Fabbricati strumentali all'attività agricola con rendita uguale o inferiore ad € 25.000	0,00%
Fabbricati strumentali all'attività agricola con rendita superiore ad € 25.000	0,1%
Fabbricati destinati ed utilizzati come "scuola paritaria" e fabbricati concessi in comodato gratuito a soggetti iscritti all'albo delle organizzazioni di volontariato o al registro delle associazioni di promozione sociale	0,00%
Altri fabbricati ad uso abitativo e non abitativo, non compresi nelle categorie precedenti	0,95%
Aree fabbricabili	0,79%

(\*) Attenzione: per ottenere l'aliquota agevolata sui **fabbricati ad uso abitativo locati a canone concordato** oppure **oggetto di locazione a fini abitativi a lungo termine** e relative pertinenze, vi è l'**obbligo di presentare apposita comunicazione entro il 30 giugno dell'anno successivo**, utilizzando il modulo disponibile sul sito internet del Comune e presso gli uffici, allegando copia del contratto di locazione registrato. Per le comunicazioni presentate nel corso del 2023, i minori importi dovuti verranno conguagliati nel saldo di dicembre.

### Come si calcola?

#### Fabbricati

Per i fabbricati, il calcolo dell'imposta corrisponde al prodotto *aliquota x valore catastale*. Il valore catastale si determina moltiplicando *rendita catastale x moltiplicatori previsti dalla legge*, come di seguito riportati. Tale valore catastale ai fini IMIS è indicato anche nelle visure catastali.

Classificazione catastale	Moltiplicatore
Abitazioni ( <b>cat. A</b> , esclusi A/10), cantine, garage, tettoie ( <b>cat. C/2, C/6, C/7</b> )	168
Edifici pubblici ( <b>cat. B</b> ), laboratori artigiani, strutture sportive, ecc. ( <b>cat. C/3, C/4, C/5</b> )	147
Uffici e studi privati ( <b>cat. A/10</b> ), banche e assicurazioni ( <b>cat. D/5</b> )	84
Edifici industriali e commerciali, alberghi ( <b>cat. D</b> , esclusi D/5)	68,25
Negozi e botteghe ( <b>cat. C1</b> )	57,75

Dalla base imponibile così determinata, sono previste le seguenti deduzioni:

- **50%** per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 del D.L. 42/2004;
- **50%** per i **fabbricati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto (condizioni di gravi carenze statiche e igienico sanitarie non superabili con interventi di manutenzione), da dimostrare mediante perizia dell'ufficio tecnico comunale o dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Per **fabbricati strumentali all'attività agricola** si intendono i fabbricati di **categoria catastale D10**, o per i quali sussiste l'**annotazione catastale di ruralità**. Per i fabbricati strumentali all'attività agricola con rendita catastale superiore ad € 25.000 è prevista una **deduzione di € 1.500,00** dalla rendita catastale.

#### **Abitazione principale e fabbricati assimilati:**

Per abitazione principale si intende il fabbricato nel quale il possessore **dimora abitualmente** e **risiede anagraficamente**.

Se i coniugi stabiliscono la residenza anagrafica in fabbricati diversi, l'applicazione dell'agevolazione è subordinata alla presentazione ai rispettivi comuni soggetti attivi di imposta di una comunicazione, entro il termine perentorio del 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale le residenze anagrafiche vengono scisse, corredata da idonea documentazione che dimostri la dimora abituale nel fabbricato.

#### **Fabbricati assimilati ad abitazione principale:**

- > unità immobiliari possedute dalle **cooperative edilizie a proprietà indivisa** adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- > casa coniugale **assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione** legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- > fabbricato abitativo **assegnato al genitore** cui un provvedimento giudiziale ha riconosciuto l'**affidamento dei figli**, nel quale il genitore stesso fissa la dimora abituale e la residenza anagrafica;
- > unità immobiliare posseduta da **anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari**, a condizione che non risulti locata (**obbligo di comunicazione al Comune entro il 30 giugno dell'anno successivo**);
- > fabbricato posseduto e non locato dal **personale in servizio nelle forze armate** e altre fattispecie di cui all'art. 7, comma 2 lettera b) della L.P. 14/2014.

L'esenzione si estende anche alle **pertinenze** destinate ed utilizzate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale (o immobili assimilati), classificate nelle categorie **C/2** (cantine, soffitte, depositi), **C/6** (garage) e **C/7** (tettoie, legnaie), **nella misura massima di due unità (anche della stessa categoria)**.

#### **Usi gratuiti a familiari:**

L'aliquota agevolata per uso gratuito a familiari si applica all'unità immobiliare abitativa (ed alle relative pertinenze, al massimo due unità di categoria C2, C6 o C7) concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale e che in essa pongono la residenza anagrafica e la dimora abituale. Tale agevolazione è applicabile ad un solo fabbricato abitativo. Al tal fine vi è **l'obbligo di presentare una comunicazione al Comune entro il 30 giugno dell'anno successivo**.

#### **Aree fabbricabili**

Per area edificabile si intende l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale. Per scopo edificatorio si intende la possibilità anche solo potenziale di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati, destinati a qualunque uso. Un terreno si considera edificabile con l'adozione preliminare dello strumento urbanistico comunale.

Per le aree fabbricabili e situazioni assimilate, il calcolo dell'imposta corrisponde al prodotto *aliquota x valore dell'area*. Il valore dell'area corrisponde al prodotto tra *valore in commercio al mq. x mq. area*.

Al fine di orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con deliberazione nr. 163 dd. 18.08.2015 la Giunta Comunale ha individuato i valori di riferimento ai fini IM.I.S., suddividendo in zone omogenee il territorio comunale.

#### **Immobili assimilati ad area fabbricabile:**

Per le seguenti fattispecie, l'imposta deve essere calcolata come per le aree fabbricabili, sulla base della superficie del sedime dell'unità immobiliare in questione:

- fabbricati di **categoria catastale F3 ed F4**, nelle more dell'accatastamento definitivo;
- fabbricati oggetto di **demolizione, ristrutturazione, risanamento o restauro**, per tutto il periodo dei lavori.

#### **Cosa succede se non si è ricevuto il modello F24 precompilato o se si riscontrano errori?**

Il modello precompilato è uno strumento previsto al fine esclusivo di aiutare il cittadino nel pagamento dell'imposta. Il mancato ricevimento del modello precompilato, o l'eventuale inesattezza dei dati riportati, non libera il cittadino dal pagamento dell'importo dovuto. E' pertanto opportuno che il contribuente segnali all'Ufficio Tributi il mancato ricevimento del modello, e che in ogni caso verifichi la correttezza dei dati indicati, provvedendo alla segnalazione all'Ufficio di eventuali inesattezze o variazioni intervenute, al fine di correggere ed aggiornare la banca dati.