



Gestione Associata dell'Alta Val di Fiemme - Servizio Entrate
Comuni di Predazzo, Ziano di Fiemme, Panchià e Tesero

COMUNE DI PREDAZZO

GUIDA ALL'IMIS - anno 2025

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 2025 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. 41 dd. 19.12.2024 sono state stabilite le seguenti aliquote per l'anno 2025:

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 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	0,55%
Fabbricati di categoria catastale D3, D4, D6 e D9 Fabbricati di categoria catastale D1 con rendita superiore ad € 75.000 Fabbricati di cat. catastale D7 e D8 (ad esclusione di quelli destinati a campeggio) con rendita superiore ad € 50.000	0,79%
Fabbricati di categoria catastale D5	1,03%
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	1,03%
Aree fabbricabili	0,95%

(*) 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 una comunicazione (su apposito modulo) entro il 30 giugno dell'anno successivo**, allegando copia del contratto di locazione e della relativa registrazione.

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 (cat. A, esclusi A/10), cantine, garage, tettoie (cat. C/2, C/6, C/7)	168
Edifici pubblici (cat. B), laboratori artigiani, strutture sportive, ecc. (cat. C/3, C/4, C/5)	147
Uffici e studi privati (cat. A/10), banche e assicurazioni (cat. D/5)	84
Edifici industriali e commerciali, alberghi (cat. D, esclusi D/5)	68,25
Negozi e botteghe (cat. C1)	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 deliberazioni nr. 163 dd. 18.08.2015 e nr. 117 dd. 04.05.2019 la Giunta Comunale ha individuato i valori di riferimento ai fini IM.I.S., suddividendo in zone omogenee il territorio comunale.

Ai sensi dell'art. 4, comma 4, del Regolamento IM.I.S. vigente, dall'anno 2017 sono considerate esenti le aree che consentono solo l'ampliamento di fabbricati esistenti (aree sature, aree di restauro, risanamento e ristrutturazione).

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.