

I.M.I.S. - ISTRUZIONI PER L'ANNO 2017

DAL 1° GENNAIO 2015, CON LEGGE PROVINCIALE N. 14/2014, È STATA ISTITUITA L'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (I.M.I.S.). La nuova imposta si applica esclusivamente nei comuni della Provincia Autonoma di Trento e sostituisce l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.P.) 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.

L'IMIS DEVE ESSERE PAGATA dal proprietario (o titolare di altro diritto reale) di fabbricati e di aree fabbricabili.

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 18 DICEMBRE**. E' possibile il pagamento in un'unica soluzione, entro il termine previsto per il versamento dell'acconto.

Il contribuente può assolvere l'imposta complessivamente dovuta, per ogni periodo d'imposta, in più versamenti, anche mensili, comunque effettuati entro le scadenze sopra indicate.

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 IMUP, 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, il Comune ha fissato i valori minimi delle aree fabbricabili, da utilizzare per il calcolo dell'imposta con Decreto del Commissario Straordinario n. 70 del 05.05.2016.

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 rispetto a quello fissato dal Comune, allora 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 F/3 e F/4, in attesa dell'acatastamento 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 del fabbricati realizzati.

L'IMPOSTA DOVUTA PER L'ANNO 2017 È DETERMINATA APPLICANDO AL VALORE DEL FABBRICATO E DELL'AREA FABBRICABILE, COSÌ COME APPENA SPECIFICATO, LE SEGUENTI ALIQUOTE, DETRAZIONI E DEDUZIONI, COME STABILITO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 4 DEL 27.02.2017:

- ✓ **0,35%** per le **abitazioni principali** e relative pertinenze per le sole categorie catastali A/1, A/8 e A/9, ed una **detrazione**, per unità immobiliare, di € 321,91.=;
- ✓ **0,75%** per i fabbricati attribuiti alle categorie catastali **D/1, D/3, D/4, D/6, D/7, D/8 e D/9**;
- ✓ **0,55%** per i fabbricati attribuiti alle categorie catastali **A/10, C/1, C/3 e D/2**;
- ✓ **0,10%** per i **fabbricati strumentali all'attività agricola** (ossia quelli iscritti a catasto nella categoria D/10 o quelli che possiedono l'annotazione catastale di ruralità), ai quali, dalla rendita catastale, va dedotto un importo pari a € 1.500,00;
- ✓ **0,91%** per **tutte le altre categorie catastali** o tipologie di immobili, comprese le **aree fabbricabili**;
- ✓ **0,50%** per le abitazioni e relative pertinenze concesse in uso gratuito a genitori e figli.

PER ABITAZIONE PRINCIPALE s'intende il 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 agevolato 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 quella dove pongono la residenza i figli, eventualmente presenti nel nucleo familiare.

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.

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. In entrambi i casi, il soggetto passivo resta il titolare del diritto reale, il quale è tenuto al versamento dell'imposta relativamente al fabbricato in questione, secondo il trattamento agevolato previsto per l'abitazione principale, anche se è intervenuto un cambio di residenza o se si è in presenza di altro fabbricato abitativo utilizzato come abitazione principale;

- ✓ 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 risultino locate.
- ✓ l'unica unità immobiliare abitativa e le relative pertinenze possedute dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, e che abbiano maturato nel paese di residenza il diritto alla pensione, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

E' stata confermata l'aliquota agevolata dello 0,50% 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'assimilazione è fissata per un solo fabbricato abitativo, e la sua individuazione deve essere effettuata con apposita comunicazione. L'assimilazione è riconosciuta solo se dimostrata con contratto di comodato debitamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate competente. L'assimilazione si applica anche alle eventuali pertinenze nella misura massima di due unità classificate nelle categorie catastali C2, C6, C7.

SONO ESENTI DALL'IMIS:

- ✓ i terreni qualificati a qualsiasi titolo come agricoli dallo strumento urbanistico comunale, tranne durante i lavori di edificazione;
- ✓ gli immobili derivanti dalle demolizioni di cui all'articolo 111 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio 2015), fermo restando l'articolo 6, comma 3, lettera c), della L.P. 14/2014 e ss.mm.;
- ✓ i fabbricati di civile abitazione e le relative pertinenze destinati ad alloggi sociali. L'esenzione spetta anche per il periodo di inutilizzo, se il fabbricato mantiene la stessa destinazione;
- ✓ gli immobili indicati nell'art. 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), g) e i) del D. Lgs. N. 504/1992;
- ✓ gli immobili soggetti a vincolo d'uso civico destinati esclusivamente ai fini istituzionali del possessore;
- ✓ gli immobili indicati nell'art. 7, comma 1, lettera i) del D. Lgs. N. 504/1992 anche se non direttamente utilizzati dai soggetti previsti dall'art. 73, comma 1, lettera c) del decreto del Presidente della Repubblica 22.12.1986 n. 917, se sono oggetto di comodato registrato in favore dei soggetti previsti dall'art. 73, comma 1, lettera c) e dall'art. 74 del decreto del Presidente della Repubblica 22.12.1986 n. 917 e sono utilizzati nel rispetto dell'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992;
- ✓ gli immobili concessi in comodato gratuito ad enti pubblici per l'esercizio di funzioni, servizi o attività pubbliche.

L'IMIS VA VERSATA UTILIZZANDO IL MODELLO F24, che può essere pagato in 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 a € 15,00**. Se l'ammontare relativo alla prima rata non supera tale importo minimo, l'importo dovuto in acconto può essere versato cumulativamente con l'importo dovuto a saldo.

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. A titolo di esempio, non esautivo, rientrano i seguenti casi:

1. qualora il contribuente non comunichi la variazione degli immobili posseduti, intervenuta tra la data indicata nell'avviso di versamento e la scadenza del versamento stesso;
2. qualora il contribuente non comunichi il cambiamento degli elementi soggettivi influenti sul calcolo dell'imposta (es. modifica della residenza), tra la data indicata nell'avviso di versamento e la scadenza di pagamento;
3. qualora la situazione catastale rilevata dal Comune sia irregolare per omesse variazioni obbligatorie del contribuente rispetto agli obblighi tavolari e catastali (es. omesso accatastamento di nuovo fabbricato o di fabbricato ristrutturato).

In tutti i casi sopra riportati, spetta al contribuente stesso ricalcolare l'imposta dovuta ovvero contattare immediatamente l'Ufficio Tributi per la segnalazione ed il ricalcolo.

Sul sito internet del Comune www.comune.cembralsignago.tn.it, nell'area tematica dedicata ai Tributi è disponibile inoltre il servizio "IM.I.S. on-line" attraverso il quale il contribuente, utilizzando i propri codici di accesso, può consultare la propria situazione immobiliare presente nella banca dati dell'Ufficio Tributi, comprensiva del calcolo dell'imposta, stampare la scheda immobili con il dettaglio degli importi dovuti e il modello F24 precompilato.

Informiamo, inoltre, che è possibile ricevere tutta la documentazione IM.I.S. necessaria per il pagamento, in alternativa al servizio postale, attraverso la posta elettronica o tramite pec.

Il Comune invita all'utilizzo di questo moderno ed economico canale di comunicazione. Coloro che fossero interessati possono richiederlo utilizzando l'apposita funzione attiva nella procedura "IM.I.S. on-line", oppure contattando telefonicamente l'Ufficio Tributi, o spedendo una e-mail all'indirizzo tributi@comune.cembralsignago.tn.it fornendo il proprio nome, cognome, codice fiscale e l'indirizzo e-mail o pec e manifestando la propria adesione al servizio imis@mail.