

Comune di Cembra Lisignago

IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IM.I.S.) ISTRUZIONI PER L'ANNO 2025

DAL 1° GENNAIO 2015, CON LEGGE PROVINCIALE N. 14/2014, È STATA ISTITUITA L'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IM.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.

ANCHE PER L'ANNO 2025 L'IMIS VA PAGATA IN RATA UNICA ENTRO IL 16 DICEMBRE.

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

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 delibera della Giunta Comunale n. 156 del 23.11.2022.

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'accatastamento definitivo;
- ✓ i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F/2, solo se hanno potenzialità edificatoria prevista dalle norme urbanistiche vigenti;
- ✓ 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 dei fabbricati realizzati.

L'IMPOSTA DOVUTA PER L'ANNO 2025 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. 16 DD. 19.12.2024:

- ✓ **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 con rendita superiore a € 75.000,00,=, D/3, D/4, D/6, D/7 e D/8 con rendita superiore ad € 50.000,00,= e D/9;**
- ✓ **0,55%** per i fabbricati attribuiti alle categorie catastali **A/10, C/1, C/3, D/2, D/1 con rendita inferiore o uguale a € 75.000,00,=, D/7 e D/8 con rendita inferiore o uguale ad € 50.000,00,=;**
- ✓ **0,10%** per i **fabbricati strumentali all'attività agricola con rendita catastale superiore a € 25.000,00,=** (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 dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Nel caso in cui i coniugi, in costanza di matrimonio, stabiliscono la residenza anagrafica in immobili diversi, situati anche al di fuori del territorio provinciale, il trattamento agevolato previsto per l'abitazione principale si applica subordinatamente, sussistendone comunque i presupposti, alla presentazione ai rispettivi comuni soggetti attivi dell'imposta di una comunicazione entro il termine perentorio del 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale le residenze anagrafiche vengono scisse.

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 o comunque occupate da altri soggetti.

E' stata confermata l'aliquota agevolata del 0,50% per gli immobili dati in uso gratuito a genitori e figli mediante contratto di comodato REGISTRATO.

Per poter beneficiare della suddetta aliquota agevolata è necessario essere in possesso del contratto di comodato sottoscritto dalle parti e presentare apposita comunicazione sul modello predisposto dall'Ufficio Tributi di questo Comune.

SONO ESENTI DALL'IMIS:

- ✓ i terreni qualificati a qualsiasi titolo come agricoli dallo strumento urbanistico comunale, tranne durante i lavori di edificazione;
- ✓ 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;
- ✓ i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- ✓ i fabbricati con destinazione ad usi culturali;
- ✓ i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto;
- ✓ i fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- ✓ i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali;
- ✓ i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati, al fine di essere destinati alle attività assistenziali, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
- ✓ gli immobili posseduti dalle ONLUS, a qualsiasi fine destinati o utilizzati;
- ✓ gli immobili concessi in comodato gratuito (con contratto registrato) 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, postale e presso le tabaccherie autorizzate.

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 esaustivo, 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 tabolari 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.cembralisnago.tn.it, nell'area tematica dedicata ai Tributi è disponibile inoltre il servizio "IM.I.S. on-line" (link: <https://imisembralisnago.giscoservice.it>) 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.cembralisnago.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**.