

GUIDA ALL'IMIS 2016

A partire dal 2015 è stata istituita l'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.) con la L.P. 30/12/2014 n. 14 e ss.mm..

Questo nuovo tributo si applica solo nei Comuni trentini. Sostituisce l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.P.) e la Tassa per i Servizi Indivisibili (T.A.S.I.) ed è stato introdotto per semplificare gli adempimenti in capo ai contribuenti.

Di seguito si forniscono in sintesi le principali "istruzioni per l'uso".

➤ **Chi deve pagare (Soggetto passivo)**

Il possessore di immobili, fabbricati di ogni tipo e di aree edificabili, inteso come titolare di diritti reali (proprietà, uso, usufrutto, abitazione, superficie ed enfiteusi) con le eccezioni previste in caso di presenza di più diritti reali sul medesimo immobile (es. diritto di usufrutto o diritto di abitazione e contestuale nuda proprietà dove quest'ultima rimane secondaria) e diverse fattispecie previste (leasing, multiproprietà, fallimento e liquidazione).

Se più persone sono titolari del medesimo diritto reale sul medesimo immobile, ogni contitolare deve pagare l'imposta in proporzione alla propria quota di diritto reale (es. coniugi proprietari in parti uguali della casa in cui vivono, pagano l'imposta metà per ciascuno).

Con riferimento alle aree edificabili, devono pagare anche i coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo principale.

➤ **Chi non deve pagare**

I titolari di diritti reali su immobili rientranti nelle fattispecie di esenzione/esclusione dell'imposta previsti all'art. 7 della L.P. n.14/2014 e ss.mm. che vengono indicate nello specifico nella parte finale della presente guida.

Non è comunque dovuto il pagamento dell'imposta per importi inferiori ai 15,00 Euro.

➤ **Quando si paga (Scadenze pagamento)**

Il versamento dell'imposta è dovuto in **due rate**: la prima rata scade il **16 giugno** e la seconda il **16 dicembre**.

➤ **Come si paga (Modalità di pagamento)**

L'imposta può essere pagata utilizzando il modello F24. Il modello va consegnato a qualsiasi banca o ufficio postale. Il codice ISTAT del **Comune di Pozza di Fassa** è **G950**.

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 **codici tributo** sono quelli validi già per l'anno 2015; si veda nello specifico l'ultima pagina della presente guida.

➤ **Come si calcola (Calcolo dell'imposta dovuta)**

Per i fabbricati in generale:

Il calcolo dell'imposta corrisponde al prodotto aliquota x valore catastale ed inoltre al rapporto con i mesi ed alla % di possesso.

L'aliquota è deliberata dal Comune (si veda la seguente Tabella).

Il valore catastale (ossia la base imponibile) corrisponde al prodotto rendita catastale x coefficiente moltiplicatore fissato dalla legge e di seguito evidenziati.

Il valore catastale ai fini IMIS è indicato negli estratti catastali.

ATTENZIONE: *i coefficienti moltiplicatori*, CONGLOBANO già l'incremento del 5% della rendita catastale, come sotto indicati:

168 per i fabbricati classificati in gruppo catastale A (escluso A10) e C/2, C/6 e C/7

147 per i fabbricati classificati in gruppo catastale B e C/3, C/4, C/5

84 per i fabbricati classificati A/10 e D/5

68,25 per i fabbricati classificati in gruppo catastale D, escluso D/5
57,75 per i fabbricati classificati C/1

Tabella delle aliquote valide per il 2016 (approvate con Delibera C.C. n.8 dd. 23/03/2016)

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	ALIQUOTA	DETRAZ./DEDUZ.
Abitazione principale e pertinenze anche ai soggetti AIRE escluse le cat. A/1, A/8, A/9	0,00%	
Abitazione principale in categoria A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze	0,35%	
Detrazione per Abitazione principale in categoria A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze		€467,90
Abitazioni concesse in comodato gratuito con contratto registrato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta ed affini entro il primo grado che vi pongano la residenza e la dimora abituale e che quindi la utilizzano come abitazione principale. Nel caso di più unità concesse in comodato l'aliquota si applica ad una sola unità immobiliare	0,35%	
Altri fabbricati ad uso abitativo e pertinenze	0,895%	
Fabbricati con categorie catastali C/1-C/3-D/2-A/10	0,55%	
Fabbricati con categorie catastali D/1, D/3, D/4, D/6, D/7, D/8, D/9	0,79%	
Fabbricati strumentali all'attività agricola	0,1%	
Deduzione d'imponibile per fabbricati strumentali all'attività agricola		€ 1.500,00
Altre categorie di fabbricati o tipologie di fabbricati	0,895%	
Aree edificabili	0,895%	

Per l'abitazione principale e per i fabbricati assimilati all'abitazione principale (si veda la definizione di seguito indicata nel riquadro):

Per l'anno 2016, l'abitazione principale e pertinenze e i fabbricati assimilati all'abitazione principale per legge (art. 5 co. 2 lett. b L.P. n. 14 del 30/12/2014 e ss.mm.) o per Regolamento (art. 8 co. 2 lett. a, b e d) e relative pertinenze, sono esenti essendo prevista l'aliquota dello 0,00% ad eccezione dei fabbricati di categoria catastale A/1, A/8 e A/9.

Infatti, se l'abitazione principale risulta accatastata nelle categorie A/1, A/8 e A/9, non gode dell'esenzione prevista e quindi è soggetta all'imposta secondo l'aliquota agevolata indicata in tabella (0,35%), con il riconoscimento della *detrazione d'imposta pari ad Euro 467,90*.

Dall'imposta calcolata come sopra illustrato va, pertanto, sottratto l'importo di Euro 467,90. Il predetto importo relativo alla detrazione d'imposta fa riferimento ad una situazione protratta per l'intero anno, altrimenti deve essere ridotto proporzionalmente. 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.

Per "abitazione principale" si intende il fabbricato nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza anagrafica in immobili diversi, le modalità di applicazione dell'imposta per questa fattispecie e per le relative pertinenze si applicano ad un solo immobile; per residenze anagrafiche fissate in immobili diversi situati nel territorio provinciale, si intende per abitazione principale quella in cui, se presenti, pongono la residenza i componenti minorenni del nucleo familiare.

Si specificano di seguito i **casi di assimilazione all'abitazione principale per legge**:

1. unità immobiliari possedute dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e relative pertinenze;
2. casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;

3. fabbricato abitativo assegnato al genitore cui un provvedimento giudiziale ha riconosciuto l'affidamento dei figli, nel quale tale genitore fissi la dimora abituale e la residenza anagrafica;
4. Fabbricato posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e di polizia a ordinamento militare, dal personale dipendente delle forze di polizia a ordinamento civile, ecc....omissis...;

Si specificano di seguito i **casi di assimilazione all'abitazione principale per Regolamento** :

5. unità immobiliare e pertinenze possedute 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;
6. unica unità immobiliare abitativa posseduta dai cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE 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.

Ai sensi del Regolamento IMIS approvato con deliberazione C.C. n 7 del 23/03/2016, le assimilazioni di cui ai n.ri 5 e 6, sono riconosciute a seguito presentazione di specifica *comunicazione IMIS*.

Nel caso previsto dall'art. 5 bis del Regolamento IMIS, cioè in cui una unità abitativa purché non appartenente a categoria catastale A/1, A/8 e A/9 (escluse le pertinenze), viene concessa in **comodato gratuito** con contratto registrato dal soggetto passivo a parenti in linea retta ed affini entro il primo grado, che la utilizzano come abitazione principale, con la deliberazione di approvazione delle aliquote Imis può essere riconosciuta una aliquota agevolata, che per l'anno 2016 è stata stabilita nello 0,35% (non va però applicata la detrazione).

Anche in quest'ultimo caso va presentata la *comunicazione IMIS* ed altresì nel caso in cui un contitolare effettui il versamento dell'imposta per conto di altri.

Si ricorda che le **pertinenze** dell'abitazione principale s'intendono esclusivamente i fabbricati classificati nelle categorie catastali **C/2, C/6, C/7** e nella misura massima di **due unità**.

Se il contribuente vuole considerare unità pertinenziali diverse rispetto a quelle considerate ai fini ICI/IUC, può presentare la *comunicazione IMIS*.

La scadenza per la **presentazione delle comunicazioni è il 30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui inizia la condizione dichiarata.

Per le aree edificabili e situazioni assimilate (si vedano le definizioni di seguito indicate):

Il calcolo dell'imposta corrisponde al prodotto aliquota x valore dell'area edificabile. L'aliquota è deliberata dal Comune. Il valore dell'area edificabile corrisponde al prodotto tra *valore in commercio a metro quadro x metri quadri dell'area*. Il Comune ha individuato i valori di riferimento per metro quadro delle aree edificabili suddividendo in zone omogenee il territorio comunale.

Per maggiori approfondimenti si rinvia alla delibera pubblicata nel sito del Comune e si suggerisce, vista la complessità della materia, di contattare l'ufficio tributi.

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. Un terreno si considera edificabile con l'adozione preliminare dello strumento urbanistico comunale.

Si considerano assimilati ad area edificabile:

- a) i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F3 ed F4, nelle more dell'accatastamento definitivo;
- b) i fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero;
- c) le aree durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati.

Per i fabbricati strumentali all'attività agricola (si veda la definizione indicata nel seguente riquadro):

Questa tipologia di fabbricato gode di un regime agevolato, mediante il riconoscimento di una deduzione dal valore catastale pari ad Euro 1.500,00. Sul netto imponibile si applica la relativa aliquota prevista.

Per “fabbricato strumentale all'attività agricola” si intende il fabbricato censito al catasto in categoria D10 ovvero per il quale sussiste l'annotazione catastale di ruralità.

➤ **Esenzioni/esclusioni**

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 art. 111 della L.P. 04/08/2015 n. 15 fermo restando quanto previsto all'art. 6 comma 3 lett. c della L.P. n. 14/2014 e ss.mm.;
- i fabbricati di civile abitazione e le relative pertinenze destinate ad alloggi sociali (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.

Sono esclusi dall'ambito di applicazione dell'IMIS:

- gli immobili posseduti dallo Stato, regioni, province, comuni, comunità, consorzi fra questi enti, se non soppressi, enti del servizio sanitario nazionale e aziende sanitarie, a qualsiasi fine destinati o utilizzati.

➤ **Riduzioni**

Il proprietario o il titolare di altro diritto reale su fabbricati di interesse storico o artistico e su fabbricati riconosciuti come inagibili ed inabitabili gode di una riduzione della base imponibile (valore catastale) nella misura del 50% ma senza possibilità di cumulo tra le due fattispecie.

➤ **Cosa succede se non si è ricevuto il modello precompilato**

Il modello precompilato è uno strumento previsto al fine esclusivo di aiutare il cittadino nel pagamento dell'imposta.

Il mancato ricevimento del modello precompilato non libera il cittadino dal pagamento. E' opportuno che il cittadino segnali al Comune il mancato ricevimento del modello precompilato al fine di individuare la causa del disservizio.

➤ **Link per approfondimenti:**

- Testo Legge Provinciale n. 14/2014 e ss.mm.:
http://www.consiglio.provincia.tn.it/doc/clex_26117.pdf?zid=457f33af-2572-4298-b4c4-acbbfba01b4d
- Delibera Aliquote:
http://www1.finanze.gov.it/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/tributi_locali/dati/2015/1169_DIMUNIC-04tn15f263d.pdf
- Regolamento:
http://www1.finanze.gov.it/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/tributi_locali/dati/2015/381_CIMUNIC-04tn15f263d.pdf

Codici Tributo da indicare nel modello F24 per versamento dell'Imposta Immobiliare Semplice (IMIS) - (Legge Provinciale n. 14 del 30/12/2014 e ss.mm.)

3990	IMIS abitazione principale, fattispecie assimilate e pertinenze
3991	IMIS altri fabbricati abitativi e pertinenze
3992	IMIS altri fabbricati
3993	IMIS aree edificabili
3994	sanzioni da accertamento IMIS
3995	interessi da accertamento IMIS
3996	sanzioni ed interessi da ravvedimento operoso IMIS

Altre indicazioni per la compilazione del modello F24:

- Codice Ente/Codice Comune: Comune di Pozza di Fassa G950
- Ravv.: barrare se si riferisce a versamento con ravvedimento
- Acc.: barrare se il pagamento si riferisce all'acconto
- Saldo: barrare se il pagamento si riferisce al saldo
- Se il pagamento è effettuato in unica soluzione, barrare entrambe le caselle
- Numero Immobili: indicare il numero degli immobili
- Anno di riferimento: anno di imposta a cui si riferisce il pagamento (se ravvedimento, è l'anno in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata)