

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

A decorrere dal 1° gennaio 2015, nella Provincia Autonoma di Trento, è entrata in vigore l'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.), in sostituzione dell'I.M.U.P. e della TASI.

SOGGETTI PASSIVI

Il **proprietario o il titolare di altro diritto reale** (uso, usufrutto, abitazione, superficie ed enfiteusi) di fabbricati e aree fabbricabili (anche se coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo principale), ferme restando le esclusioni, esenzioni e riduzioni disciplinate dalla normativa; in caso di leasing, il locatario finanziario.

FABBRICATI E AREE FABBRICABILI

Per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o per la quale è obbligatoria l'iscrizione nel catasto edilizio urbano; per **area edificabile** s'intende l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale.

Anche per l'anno 2025 non è dovuta l'Imposta Immobiliare Semplice per le abitazioni principali (e fattispecie assimilate) e le relative pertinenze, ad esclusione dei fabbricati iscritti nelle categorie catastali A1, A8 ed A9 ed alle relative pertinenze.

BASE IMPONIBILE

Per i **fabbricati** iscritti in Catasto il **valore catastale** è ottenuto applicando alle rendite catastali i seguenti **moltiplicatori**:

- **168** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale A/10, e 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/5;
- **57,75** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

Il valore ai fini IM.I.S. risulta indicato negli estratti catastali.

Tipologie particolari:

- **fabbricati iscritti in catasto ma privi di rendita catastale oppure non iscritti al catasto:** si applica l'art.1, commi 336 e 337, della L.311/2004 in materia d'iscrizione al catasto e aggiornamento del classamento catastale; in attesa dell'attribuzione della rendita è dovuta l'imposta per le aree edificabili, ai sensi dell'art.6, comma 4, della L.P.n.14/2014;
- **fabbricati d'interesse storico o artistico** (art.10 del D.Lgs.n.42/2004 con annotazione iscritta al Libro Fondiario e, dal 2016, con vincolo documentato ma non ancora iscritto al Libro Fondiario rientranti nella previsione della L.364/1909) **e fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati:** la base imponibile è ridotta nella misura del 50%, senza possibilità di cumulo;

Per le **aree fabbricabili** il valore è costituito da quello venale in comune commercio (valore di mercato) al 1° gennaio dell'anno di riferimento, determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Si considerano **assimilati ad area edificabile** i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F/3, F/4, in attesa dell'accatastamento definitivo; i **fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F/2**; i fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero ai sensi dell'art.77, comma 1, lettere c), d), e) della legge urbanistica provinciale n.15/2015; le aree comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati utilizzati. Il Comune, per prevenire l'insorgenza di contenzioso, ha individuato i valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili da utilizzare per il calcolo dell'imposta. In deroga a quanto sopra, senza efficacia retroattiva, il valore dell'area edificabile è fissato nel valore dichiarato dal contribuente –come eventualmente accertato in via definitiva dall'Agenzia delle Entrate – in sede di dichiarazione a fini fiscali relativa a tributi erariali comunque denominati, oppure in sede di dichiarazioni preliminari fiscalmente rilevanti finalizzate alla sottoscrizione di atti fra vivi o mortis causa. Questo valore si applica per i tre periodi d'imposta successivi a quello iniziale.

PERIODO D'IMPOSTA

L'imposta ha carattere annuale (ciascun anno solare costituisce autonoma obbligazione tributaria) ed è dovuta per il periodo minimo di possesso di un mese solare. L'imposta è dovuta integralmente dal soggetto passivo che ha il possesso degli immobili per il maggior numero di giorni nel mese. Se cambia il soggetto passivo nel corso del mese, il giorno del cambiamento si computa in capo al nuovo possessore. Si precisa che **in caso di acquisto per "atto tra vivi"**, la legittimazione in capo all'acquirente sorge solo dopo l'intavolazione costitutiva del diritto (l'articolo 2 del R.D. 499/29 esclude infatti l'applicazione nei territori retti a regime tavolare del principio del consenso traslativo di cui all'art. 1376 C.C.); pertanto l'acquirente per atto tra vivi prima dell'intavolazione del diritto nel libro fondiario non può considerarsi "titolare" del diritto oggetto della disposizione. La legittimazione permane ancora in capo all'"alienante" e tanto fino all'effettuazione dell'intavolazione a favore dell'avente causa; più precisamente **l'acquisto matura in capo all'acquirente dalla data di presentazione dell'istanza di intavolazione (acquisizione del numero di G.N.)**.

COME SI CALCOLA

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** deliberate dal Consiglio Comunale con delibera n. 23 del 30.12.2024:

<u>Fattispecie</u>	<u>aliquota</u>
abitazioni principali (ad esclusione degli immobili iscritti nelle categorie catastali A1, A8 e A9), fattispecie assimilate e loro pertinenze	0,00%
abitazioni principali iscritte nelle categorie catastali A1, A8 e A9 e relative pertinenze: (DETRAZIONE € 300,39)	0,35%
altri fabbricati abitativi e relative pertinenze	0,895%
fabbricati attribuiti alle categorie catastali D3, D4, D6 e D9	0,79%

fabbricati attribuiti alle categorie catastali A10, C1, C3 e D2	0,55%
fabbricati attribuiti alle categorie catastali D1 con rendita inferiore o uguale ad € 75.000,00	0,55%
fabbricati attribuiti alle categorie catastali D1 con rendita superiore ad € 75.000,00	0,79%
fabbricati attribuiti alle categorie catastali D7 e D8 con rendita inferiore o uguale ad € 50.000,00	0,55%
fabbricati attribuiti alle categorie catastali D7 e D8 con rendita superiore ad € 50.000,00	0,79%
fabbricati strumentali all'attività agricola* con rendita catastale inferiore o uguale a € 25.000,00	0,00%
fabbricati strumentali all'attività agricola* con rendita catastale superiore a € 25.000,00	0,10%
fabbricati destinati ad uso come scuola "paritaria" e fabbricati concessi in comodato gratuito a soggetti iscritti all'albo delle organizzazioni di volontariato o iscritti al registro delle associazioni di promozione sociale	0,00%
Aree edificabili, fattispecie assimilate e altri immobili non compresi nelle categorie precedenti	0,895%

* sui fabbricati strumentali all'attività agricola viene applicata una deduzione d'imponibile (applicata alla rendita catastale) pari a euro 1.500,00.

ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE, ASSIMILAZIONI AD ABITAZIONE PRINCIPALE

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 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 quelle dove pongono la residenza i figli eventualmente presenti nel nucleo familiare. Nuova fattispecie di abitazione principale per i coniugi residenti e dimoranti in distinti fabbricati: la definizione di abitazione principale per i coniugi in costanza di matrimonio con posizioni anagrafiche in distinti nuclei familiari risulta modificata dopo l'intervento della Corte Costituzionale n. 209 del 13/10/2022 emessa con riferimento all'IMU e recepita dal Legislatore provinciale in materia di IM.I.S.. i coniugi titolari di diritti reali di due distinti fabbricati, in ciascuno dei quali sono residenti e dimoranti, possono applicare la fattispecie dell'abitazione principale, dimostrando il requisito della residenza e della dimora abituale. La nuova formulazione ha valenza già dall'anno d'imposta 2022 ed è subordinata alla presentazione di una comunicazione da parte del coniuge che pone la residenza anagrafica in un fabbricato diverso da quello che costituiva oggetto della convivenza coniugale. La comunicazione deve essere presentata entro il termine perentorio del 30 giugno 2023 per le situazioni sorte nel 2022 ed anni precedenti. Per il 2023 ed anni seguenti la comunicazione deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo. La comunicazione non deve essere presentata ogni anno, ma deve essere comunicata qualsiasi variazione.

Per **pertinenze dell'abitazione principale** s'intendono i fabbricati classificati in **categoria catastale C/2, C/6 e C/7**, nella misura massima di due unità e appartenenti anche alla stessa categoria, in presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi di cui agli artt. 817 e 818 del codice civile.

Sono **assimilati ad 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;
- 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;
- 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, fatto salvo quanto previsto ai sensi dell'art. 28, comma 1, lettera h), del D.Lgs. n. 139/2000, 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, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto, 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 o comunque occupata da altri soggetti;
- l'unità immobiliare, e le relative pertinenze, concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale; la presente assimilazione può essere estesa anche agli affini del medesimo grado. In caso di più unità immobiliari concesse in comodato l'agevolazione si applica a una sola unità immobiliare.

SCADENZA DEI VERSAMENTI

Di norma l'imposta è versata in autoliquidazione in due rate: la prima entro il 16 giugno, pari all'importo dovuto per il primo semestre, e la seconda entro il 16 dicembre a saldo del tributo dovuto per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. È facoltà del contribuente assolvere l'imposta complessivamente dovuta in più versamenti, anche mensili, purché effettuati entro le scadenze sopra indicate. Se l'ammontare relativo alla prima rata non supera l'importo minimo previsto nel regolamento (i versamenti d'imposta non devono essere eseguiti se l'importo annuo complessivamente dovuto risulta inferiore o uguale a euro 15,00) l'importo dovuto in acconto può essere versato cumulativamente con l'importo dovuto a saldo. In caso di decesso del soggetto passivo i termini di versamento sono posticipati di dodici mesi sia per il saldo dovuto dal deceduto sia per i versamenti dovuti dagli eredi, limitatamente agli immobili o quote di immobili pervenuti per successione.

MODALITÀ DI PAGAMENTO

L'imposta può essere pagata utilizzando il modello F24 presso qualsiasi sportello bancario o ufficio postale.

Si raccomanda particolare attenzione alla correttezza del codice ente in sede di rielaborazione del mod.F24 all'atto del pagamento in quanto un eventuale errore comporta l'incasso a favore di un altro ente.

Il codice ente del Comune di Cinte Tesino è C712

I codici tributo sono (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.51/E dd.21.05.2015):

IM.I.S. abitazione principale, fattispecie assimilate e pertinenze:	3990	IM.I.S. altri fabbricati:	3992
IM.I.S. altri fabbricati abitativi:	3991	IM.I.S. aree edificabili:	3993

L'importo da versare 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. **Il versamento non va eseguito qualora l'importo annuo complessivo risulta inferiore o uguale a € 15,00.**