

GUIDA ALL'IMIS

A partire dal 2015 è stata istituita l'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.). Questo nuovo tributo si applica solo nei Comuni trentini. Sostituisce l'Imposta Municipale Propria (I.MU.P.) e la Tassa per i Servizi Indivisibili (TA.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?

Il proprietario o il titolare di altro diritto reale (uso, usufrutto, abitazione, superficie ed enfiteusi) sugli immobili di ogni tipo e sulle aree edificabili. Con riferimento a queste ultime, devono pagare anche i coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo principale.

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. marito e moglie proprietari in parti uguali della casa in cui vivono: pagano l'imposta metà per ciascuno).

Chi non deve pagare per esenzioni/esclusioni?

I proprietari o titolari di altro diritto reale sui terreni destinati ad uso agricolo o silvo-pastorale.

I proprietari di fabbricati concessi in comodato alla Provincia, ai Comuni e ad altri enti pubblici per l'esercizio di funzioni, servizi o attività pubbliche.

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

Quando si paga?

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?

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 Mazzin** è **F068**.

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 (che saranno diversi da quelli degli anni precedenti) verranno pubblicati mediante avviso sul sito, appena resi noti dall'Agenzia delle Entrate.

Come si calcola?

Per i fabbricati in generale

Il calcolo dell'imposta corrisponde al prodotto *aliquota x valore catastale*. L'aliquota è stabilita dal Comune (si veda la seguente tabella). Il valore catastale corrisponde al prodotto *rendita catastale x coefficiente moltiplicatore fissato dalla legge*. Il valore catastale ai fini IMIS è indicato negli estratti catastali.

Tabella delle aliquote valide per il 2015

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	ALIQUOTA
Abitazione principale	0,35% con detrazione fino a concorrenza d'imposta
Altri fabbricati ad uso abitativo	0,90%
Fabbricati ad uso non abitativo	0,79%
Fabbricati strumentali all'attività agricola (deduzione di € 1.000,00 sulla rendita catastale)	0,1%
Aree edificabili e altri immobili non compresi nelle categorie precedenti	0,90%
Abitazioni concesse in comodato registrato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado ed affini che la utilizzano come abitazione principale. Nel caso di più unità date in comodato l'aliquota si applica ad una sola unità immobiliare.	0,35%

La base imponibile dei fabbricati è data dalla rendita catastale moltiplicata per :

168 per le abitazioni e le relative pertinenze (C/6, C/2, C/7) e per le fattispecie assimilate

147 per le categorie catastali B, C/3, C/4 e C/5

84 per gli uffici (A/10 e D/5)

68,25 per gli immobili speciali (categoria D, escluso D/5)

57,75 per i negozi (C/1)

ATTENZIONE: i coefficienti a differenza di quanto avveniva per ICI e IMUP, CONGLOBANO già l'incremento del 5% della rendita catastale.

Per l'abitazione principale e per i fabbricati assimilati all'abitazione principale

Questa tipologia di fabbricato gode di un regime agevolato, mediante il riconoscimento di una detrazione d'imposta fino alla concorrenza dell'imposta stessa. L'aliquota per le abitazioni principali e relative pertinenze (al massimo due pertinenze in categoria catastale C/2, C/6, C/7) per il 2015 è pari allo 0,35%. Di fatto, mediante la detrazione fino a concorrenza di imposta, nulla è dovuto. 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 ricordano di seguito i principali casi di assimilazione all'abitazione principale:

1. unità immobiliari possedute dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale;
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. unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di 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;
5. unica unità immobiliare posseduta da 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.

Per le aree edificabili e situazioni assimilate

Il calcolo dell'imposta corrisponde al prodotto *aliquota x valore dell'area edificabile*. L'aliquota è stabilita 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. Sulla base di questi valori sono stati predisposti i modelli precompilati inviati ai contribuenti. Si riportano nella seguente tabella i valori per metro

quadro relativi alle diverse zone territoriali. Per maggiori approfondimenti si rinvia alla delibera pubblicata nel sito del Comune all'indirizzo <http://www.comune.mazzin.tn.it/> e si suggerisce, vista la complessità della materia, di contattare l'ufficio tributi.

Tabella valori aree edificabili per il 2015

Zona residenziale con indice $\geq 2,5$	Zona residenziale con indice ≥ 2	Zona residenziale con indice $\geq 1,5$
250,00 €/mq	200,00 €/mq	150,00 €/mq

AREE PRODUTTIVE, CAMPEGGI, AREE COMMERCIALI E ARTIGIANALI: 130,00 €/mq.
AREE PER EQUIPAGGIAMENTI PRIVATE: 80,00 €/mq.

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

Questa tipologia di fabbricato gode di un regime agevolato, mediante il riconoscimento di una deduzione dal valore catastale pari ad Euro 1.000,00.

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

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 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.

Chi gode di riduzioni/agevolazioni?

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:
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/2015/495_DIMUNIC-04tn15f068d.pdf
- Regolamento:
http://www1.finanze.gov.it/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/tributi_locali/dati/2015/150_CIMUNIC-04tn15f068d.pdf
- Delibera valori aree fabbricabili: <http://www.comune.mazzin.tn.it/Albo-pretorio/Atti/Delibere-di-Giunta/Delibera-del-2015-Approvazione-di-criteri-per-la-determinazione-del-valore-delle-aree-fabbricabili-e-per-l-attivit a-di-controllo-ai-fini-dell-IM.I.S>