

COMUNE DI BONDONE - MINIGUIDA ALL'IMIS anno 2018

Come è già noto, a partire dal 2015 è stata istituita l'Imposta immobiliare semplice (IM.I.S.). Questo 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?

Il proprietario o il titolare di altro diritto reale (uso, usufrutto, abitazione, superficie ed enfiteusi) sugli immobili di ogni tipo e sulle aree edificabili. Se più persone sono titolari di un diritto reale sul medesimo immobile ogni contitolare deve pagare l'imposta in proporzione alla propria quota di diritto reale.

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 ad € 15,00 annui complessivi.

Quando, come e dove si paga?

Il versamento dell'imposta è dovuto in due rate: la prima rata scade il 18 giugno 2018 e la seconda il 17 dicembre 2018. E' facoltà del contribuente pagare in un'unica rata con scadenza 18 giugno 2018. L'imposta può essere pagata utilizzando il modello F24 (allegato alla presente). Il modello va consegnato a qualsiasi banca o ufficio postale. Il "codice ente/codice comune" da indicare è **A968** ed i codici tributo sono:

Codice Tributo	Descrizione
3990	IMIS su abitazione principale e relative pertinenze – art.1, legge Provincia Autonoma di Trento, n.14/2014
3991	IMIS per altri fabbricati abitativi – art.1, legge Provincia Autonoma di Trento, n.14/2014
3992	IMIS per altri fabbricati – art.1, legge Provincia Autonoma di Trento, n.14/2014
3993	IMIS per aree edificabili – art.1, legge Provincia Autonoma di Trento, n.14/2014

Come si calcola?

Tabella delle aliquote a valere dal 2018:

Tipologia di immobile	Aliquota	Detrazione d'imposta	Deduzione d'imponibile
Abitazione principale per le sole categorie catastali A1, A8 ed A9, e relative pertinenze	0,35%	280,00	
Abitazione principale per le categorie catastali diverse da A1, A8 ed A9, e relative pertinenze	0,00%		
Fattispecie assimilate per legge (art. 5 comma 2 lettera b) della L.P. n. 14/2014) ad abitazione principale e relative pertinenze, per le categorie catastali diverse da A1, A8 ed A9	0,00%		
Fabbricato concesso in comodato gratuito a parenti in linea retta ed affini entro il 1° grado (art.5 c.3 regolamento)	0,000%		
Altri fabbricati ad uso abitativo	0,895%		
Fabbricati iscritti nelle categorie catastali A10, C1, C3 e D2	0,55%		
Fabbricati iscritti nella categoria catastale D1 con rendita catastale inferiore o uguale ad € 75.000,00=	0,55%		
Fabbricati iscritti nelle categorie catastali D7 e D8 con rendita catastale inferiore o uguale ad € 50.000,00=	0,55%		
Fabbricati destinati ad uso come "scuola paritaria"	0,00%		
Fabbricati concessi in comodato gratuito a soggetti iscritti all'albo delle organizzazioni di volontariato o al registro delle associazioni di promozione sociale	0,00%		
Fabbricati iscritti nelle categorie catastali D3, D4, D6 e D9	0,79%		
Fabbricati iscritti nella categoria catastale D1 con rendita catastale superiore ad € 75.000,00=	0,79%		
Fabbricati iscritti nelle categorie catastali D7 e D8 con rendita catastale superiore ad € 50.000,00=	0,79%		
Fabbricati strumentali all'attività agricola con rendita catastale uguale o inferiore ad € 25.000,00=	0,00%		
Fabbricati strumentali all'attività agricola con rendita catastale superiore ad € 25.000,00=	0,10%		1.500,00
Aree edificabili, fattispecie assimilate e altri immobili non compresi nelle categorie precedenti	0,895%		

Fabbricati in generale

* $rendita\ catastale \times coefficiente\ moltiplicatore\ fissato\ in\ legge = valore\ catastale$ (indicato anche negli estratti catastali)
 $valore\ catastale \times aliquota = IMPOSTA$

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

Anche per periodo d'imposta 2018 l'abitazione principale, le fattispecie assimilate e le relative pertinenze **SONO ESENTI**, in quanto è prevista l'aliquota dello 0,00%. L'esenzione non si applica ai fabbricati delle categorie catastali A1, A8 ed A9 ed alle relative pertinenze, per i quali trova applicazione la normativa IMIS "abitazione principale" in vigore dal 2015.

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, le modalità di applicazione dell'imposta per questa fattispecie e per le relative pertinenze si applicano a un solo immobile. Se le residenze anagrafiche sono stabilite in immobili diversi situati nel territorio provinciale, per abitazione principale s'intende quella dove pongono la residenza i figli eventualmente presenti nel nucleo familiare.

Si ricordano di seguito i principali casi di assimilazione:

1. 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;
2. unica unità immobiliare abitativa, ed eventuali due pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso, dai cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE, che abbiano maturato nel paese di residenza il diritto alla pensione;
3. immobili, a qualsiasi fine destinati o utilizzati, posseduti dalle ONLUS di cui al decreto legislativo n. 460 del 1997;
4. unità immobiliari possedute dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale;
5. casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
6. 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.

Usi gratuiti a familiari:

L'unità immobiliare abitativa concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta ed affini entro il primo grado (parenti di primo grado figli e genitori – affini di primo grado suoceri e generi o nuore) che la utilizzano come abitazione principale e che in essa pongono la residenza anagrafica e la dimora abituale. L'assimilazione è riconosciuta solo se dimostrata con l'attivazione/intestazione delle utenze domestiche (rifiuti, idriche, luce) a nome del comodatario e CHE COSTITUISCE L'ELEMENTO ESSENZIALE PER BENEFICIARE DELL'ASSIMILAZIONE IN QUESTIONE. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare.

Queste unità immobiliari nel 2018 sono esenti dal pagamento dell'imposta essendo prevista l'aliquota dello 0,00%.

Aree edificabili e situazioni assimilate

* $\text{valore venale in comune commercio (al primo gennaio dell'anno di imposizione)} \times \text{metri quadri dell'area} = \text{valore dell'area edificabile}$
 $\text{valore dell'area edificabile} \times \text{aliquota} = \text{IMPOSTA}$

Nell'intento di ridurre l'isorgenza di contenzioso il Comune ha fissato i valori ed i parametri da utilizzare ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento con **delibera di Giunta n. 16 del 19.05.2016**. Sulla base di questi valori è stato predisposto il calcolo IMIS.

Tabella valori aree edificabili a valore dall'anno 2016

DESTINAZIONE URBANISTICA	Valori al mq. euro
F3/F4 Bondone	60,00
F3/F4 Baitoni	90,00
F3/F4 Alpo	60,00
Residenziale Bondone (B101 – B103 - C104)	60,00
Residenziale Baitoni (B101 – B103 - C104)	90,00
Aree produttive e turistico-ricettive (D104 – D201 – D207)	65,00
Aree per attrezzature e servizi pubblici Bondone (F202)	60,00
Aree per attrezzature e servizi pubblici Baitoni (F202)	90,00

Criteri e parametri per la personalizzazione dei valori

Descrizione	Riduzione %
Aree di superficie inferiore al lotto minimo (mq. 350), aree soggette a gravami che ne impediscono l'edificazione e comunque dove le caratteristiche del lotto non consentono l'edificazione se non mediante accorpamento con lotti di altre proprietà	40%
Aree residenziali esistenti sature in funzione del rapporto di copertura gli incrementi progressivi alla riduzione base sono i seguenti: – 0% - 50%=0% – 51% - 100%=10%	40%
Aree situate in zone destinate a piani attuativi o di lottizzazione previsti dagli strumenti urbanistici vigenti	40%
Aree di superficie superiore al lotto minimo con caratteristiche geometriche definite dal rapporto tra il perimetro e l'area del lotto (fattore di forma) che non consentono di fatto l'edificazione se non mediante accorpamento con lotti di altre proprietà. Fattore di forma del lotto (perimetro/area del lotto) maggiore di 0,20	40%
Aree in cui il potere edificatorio è subordinato all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico	50%
Aree soggette a gravami che ne impediscono l'edificazione per una superficie del lotto maggiore del 60% quali: – rischio idrogeologico molto elevato - R4 – fascia di rispetto cimiteriale ed elettrodotti	40%
Aree residenziali sature non strettamente pertinenti in quanto la particella fondiaria risulta di proprietà diversa rispetto alla proprietà dell'edificio limitrofo	50%
Aree per attrezzature e servizi pubblici destinate ad espropriazione per pubblica utilità	90%

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.

In deroga a quanto detto sopra, ai sensi dell'articolo 6 comma 5 della legge provinciale n. 14 del 2014, è **d'obbligo** applicare il valore dell'area dichiarato dal contribuente, ovvero definitivamente accertato dai competenti uffici dello Stato (Agenzia delle Entrate), in sede di dichiarazioni comunque rilevanti ai fini dell'applicazione dei tributi erariali collegati ad atti, anche preliminari, di modifica a qualsiasi titolo dei diritti reali relativi alle aree edificabili (compravendite, donazioni, successioni,...). **Tali dichiarazioni hanno valore ai fini dell'IMIS. dalla data della loro presentazione senza effetto retroattivo, e sono modificabili, comunque nel rispetto dei valori deliberati dal Comune, dopo un triennio con comunicazione presentata dal contribuente stesso.**

Si considerano assimilati ad area edificabile:

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

Per gli immobili rientranti nelle categorie catastali F3, F4 e per i fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero, la superficie dell'area edificabile rilevante alla determinazione del valore è determinata dalla superficie del sedime dell'unità immobiliare del fabbricato, espressa in metri quadrati.

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.

Si precisa che per i fabbricati di interesse storico o artistico, la norma prevede esplicitamente l'iscrizione al Libro fondiario della dichiarazione di rilievo storico-culturale ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 quale elemento indispensabile e probatorio dell'esistenza di tale caratteristica dei fabbricati.

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.

Per chiarimenti può contattare la Responsabile dell'Ufficio Tributi Simona De Marco presso casa sociale Baitoni

Telefono 0465-681222, e-mail simona.demarco@comune.storo.tn.it

Orario apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 12.30 e il lunedì ed il mercoledì dalle 16.00 alle 18.00.