



COMUNE DI COMANO TERME

PROVINCIA DI TRENTO

* * * * *

GUIDA ALL'IMIS - ANNO 2016

Con la Legge Provinciale 30 dicembre 2014, n. 14, a decorrere dal 01.01.2015 è stata istituita l'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.) che sostituisce l'Imposta municipale propria (I.MU.P.) e la Tassa per i servizi indivisibili (TA.S.I.).

CHI LA PAGA : il proprietario o il titolare di altri diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie) di fabbricati di ogni tipo e di aree edificabili. Con riferimento a queste ultime devono pagare anche i coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo principale.

NON DEVONO PAGARE: i proprietari o titolari di altro diritto reale sui terreni destinati ad uso agricolo o silvopastorale. 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 complessivi annui inferiori ai 15 Euro.

TERMINE E MODALITA' DEL PAGAMENTO: il versamento dell'imposta è stabilito in un'unica soluzione con scadenza il **16 dicembre 2016**.

L'imposta deve essere versata utilizzando il modello F24 da presentare per il pagamento a qualsiasi banca o ufficio postale. I codici di versamento sono i seguenti:

M314 - Codice Comune Catastale COMANO TERME

- 3990 - IMIS Imposta Immobiliare Semplice per abitazioni principali (solo per le A1-A8-A9)
- 3991 - IMIS Imposta Immobiliare Semplice per altri fabbricati abitativi
- 3992 - IMIS Imposta Immobiliare Semplice per altri fabbricati
- 3993 - IMIS Imposta immobiliare Semplice per aree edificabili

MODELLO PRECOMPILATO: avviso di pagamento che viene inviato a tutti i contribuenti al fine di facilitare il cittadino nel pagamento dell'imposta ed è composto da un prospetto riepilogativo degli immobili soggetti ad imposta desunti dalla banca dati in possesso all'ufficio tributi e dai modelli F24 precompilati per il versamento dell'IM.I.S.

Per gli immobili di categoria catastale D, in presenza di istanza di revisione della rendita catastale fatta ai sensi dell'art. 1 della Legge 28.12.2015 n. 208, l'imposta va ricalcolata.

Si invita il contribuente che riceve il modulo precompilato a verificare la correttezza delle risultanze esposte, con particolare riferimento al numero e al tipo di immobili, ai dati catastali, ai dati anagrafici, alle percentuali di possesso e di provvedere al versamento solo dopo aver accertato che siano riportate tutte le sue proprietà immobiliari soggette ad imposta (fabbricati ed aree edificabili).

In caso di discordanze rispetto alla situazione reale, il calcolo dovrà essere rielaborato: in questo caso il contribuente dovrà rivolgersi all'ufficio Tributi (tel. 0465/700140 e-mail tributi@comune.comanoterme.tn.it) per le rettifiche necessarie.

Il mancato ricevimento del modello precompilato NON esonera il cittadino dal pagamento dell'imposta. Essendo l'IMIS un'imposta in autoliquidazione spetta comunque al cittadino attivarsi per il versamento di quanto dovuto. E' comunque opportuno segnalare al Comune il mancato ricevimento del modello precompilato al fine di individuare la causa del disservizio.

COME SI CALCOLA: Per i fabbricati in generale il calcolo dell'imposta corrisponde al prodotto aliquota X valore catastale. L'aliquota è scelta dal comune (si veda la seguente tabella). Il valore catastale corrisponde al prodotto rendita catastale X coefficiente moltiplicatore fissato in legge. Il valore catastale ai fini IMIS è indicato negli estratti catastali.

Tabella delle aliquote a valere per il 2016

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	ALIQUOTA	DETRAZIONE D'IMPOSTA	DEDUZIONE D'IMPONIBILE
Abitazione principale, fattispecie assimilate e pertinenze (escluse le categorie catastali A/1, A/8 e A/9)	0,00%		
Abitazione principale e pertinenze in categoria catastale A/1, A/8 e A/9	0,35%	€ 293,96	
Fabbricati dati in comodato gratuito a parenti entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale	0,00%		
Altri fabbricati ad uso abitativo e pertinenze	0,895%		
Fabbricati in categoria catastale A/10, C/1, C/3 e D/2	0,55%		
Fabbricati in categoria catastale D/1, D/3, D/4, D/6, D/7, D/8 e D/9	0,79%		
Fabbricati destinati e utilizzati a scuola paritaria (art. 5 c. 6 lettera d-bis)	0,20%		
Fabbricati strumentali all'attività agricola	0,10%		€ 1.500,00
Aree edificabili / Immobili non compresi nelle categorie precedenti	0,895%		

Per l'abitazione principale, i fabbricati assimilati all'abitazione principale ed i fabbricati dati in comodato gratuito l'aliquota per le abitazioni principali, per le fattispecie assimilate e per le relative pertinenze è fissata nella misura dello 0 per cento ad eccezione dei fabbricati iscritti nelle categorie catastali A1, A8 e A9 per i quali l'aliquota è fissata nella misura dello 0,35 per cento con detrazione pari ad Euro 293,96. Le pertinenze all'abitazione principale possono essere al massimo due iscritte nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7.

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 figli presenti nel nucleo familiare.

Si ricordano di seguito i principali casi di assimilazione:

- 1) l'unità immobiliare ed eventuali pertinenze concesse in comodato gratuito dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori – figli) che la utilizzino come abitazione principale e che in essa pongono la residenza anagrafica e la dimora abituale;
- 2) l'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;
- 3) unità immobiliari possedute dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale;
- 4) casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- 5) 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;

Per le aree edificabili e situazioni assimilate il calcolo dell'imposta corrisponde al prodotto aliquota X valore dell'area edificabile. L'aliquota è scelta 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 con deliberazione giunta n. 110 di data 23.07.2015. L'imposta va calcolata in base al valore certo di mercato ovvero, in mancanza, secondo i valori a metro quadrato fissati dal comune.

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:

- 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 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 1.500,00.

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

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.

Tabella valori aree edificabili per l'anno 2016

DESCRIZIONE	VALORE AI FINI ACCERTAMENTI IM.I.S. - ZONA I -	VALORE AI FINI ACCERTAMENTI IM.I.S. - ZONA II-	VALORE AI FINI ACCERTAMENTI IM.I.S. - ZONA III-
LOTTO EDIFICABILE RESIDENZIALE CON INDICE DI EDIFICABILITA' 1,5			
Lotto edificabile autonomamente	198,00	99,00	69,30
LOTTO EDIFICABILE RESIDENZIALE CON INDICE DI EDIFICABILITA' 2,0			
Lotto edificabile autonomamente	216,00	108,00	75,60
LOTTO EDIFICABILE RESIDENZIALE CON INDICE DI EDIFICABILITA' 2,5			
Lotto edificabile autonomamente	234,00	117,00	81,90
AREE SATURE			
	25,00	25,00	25,00
AREE MISTE RESIDENZIALE 1,5 + COMMERCIALE			
Lotto edificabile autonomamente	175,00	87,50	61,25
LOTTO EDIFICABILE A CARATTERE DIREZIONALE COMMERCIALE			
Lotto produttivo edificabile autonomamente	170,00	85,00	59,50
LOTTO EDIFICABILE AREA MULTIFUNZIONALE CON P.DI L. ED A.C.I.			
Lotto edificabile autonomamente	230,00	115,00	80,50

LOTTO EDIFICABILE ALBERGHIERO			
Lotto edificabile autonomamente	140,00	70,00	49,00
LOTTO EDIFICABILE PRODUTTIVO INDUSTRIALE ARTIGIANANLE			
Lotto produttivo edificabile autonomamente	80,00	40,00	28,00
LOTTO EDIFICABILE AREA AGRICOLA PER STALLE			
Lotto produttivo edificabile autonomamente	25,00	12,50	8,75
CAVE E DISCARICHE DI MATERIALI INERTI			
Cave	4,00	2,00	1,40
ATTREZZATURE SPORTIVE ESISTENTI E DI PROGETTO			
	25,00	12,50	8,75
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO			
	25,00	12,50	8,75
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E PARCHEGGI			
	25,00	12,50	8,75
DESTINAZIONE AREA CAMPER			
	25,00	12,50	8,75
PARCHEGGI PRIVATI			
	25,00	12,50	8,75
PARCHEGGI PUBBLICI			
	25,00	12,50	8,75
F/3 - F/4 - FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE - RESIDENZIALE			
	108,00	108,00	108,00
F/3 - F/4 - FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE - COMMERCIALE/ALBERGHIERO			
	77,50	77,50	77,50
F/3 - F/4 - FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE - MULTIFUNZIONALE			
	115,00	115,00	115,00
F/3 - F/4 - FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE - ARTIGIANALE			
	40,00	40,00	40,00
F/3 - F/4 - FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE - AGRICOLE (PER LA SUPERFICIE DEL SEDIME DELLA PROGETTATA EDIFICAZIONE DURANTE IL PERIODO DI EFFETTUAZIONE DEI RELATIVI LAVORI).			
	12,50	12,50	12,50

zona	frazione corrispondente
I	Ponte Arche;
II	Cares, Campo Lomaso, Poia e Godenzo;
III	tutte le altre frazioni

Tabella delle percentuali di abbattimento dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IM.I.S. 2015

Tipologia area fabbricabile	% di abbattimento	Note	Cumulabile
Superficie della particella inferiore al lotto minimo (escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo)	30%	Il valore di riferimento è ridotto in tutti i casi in cui le aree in base alla zona di destinazione del PRG non raggiungono il relativo lotto minimo. Le riduzioni non vengono applicate qualora vi siano particelle fondiarie contigue aventi il medesimo proprietario o di proprietà di coniuge o parenti entro il 1° grado, la cui superficie complessiva superi le dimensioni del lotto minimo.	SI
Necessità lavori adattamento del suolo comprovati da idonea documentazione tecnica: riduzione % su metratura interessata	50%		SI
Particolare conformazione dell'area: riduzione % applicabile alla sola metratura interessata	50%		SI
Lotto intercluso	30%		SI
Aree soggette a vincoli preordinati ad esproprio (prima dell'informativa ex art.4 L.P. 6/1993)	60%		SI
Aree bianche (cessazione dell'efficacia dei vincoli preordinati ad esproprio in assenza di reiterazione o diverso azionamento)	90%		SI
Aree soggette a piani attuativi di iniziativa privata/pubblica	40%	L'abbattimento previsto per le aree soggette a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata non risulta cumulabile con le altre ipotesi di abbattimento in quanto la natura della riduzione tiene già conto degli svantaggi edificatori per forma o vincoli sulle distanze delle superfici fabbricabili comprese in tali zone.	NO
Presenza di linee elettriche aeree, interrate o altra infrastruttura di servizi pubblici: riduzione % applicabile alla metratura interessata o ad una fascia di terreno di influenza	80%		SI
Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante) fino all'adozione definitiva	50%		SI
Presenza sul terreno di servitù stradali o di altro genere iscritte al Libro Fondiario	80%		SI
Parziale vincolo cimiteriale: riduzione % applicabile alla metratura interessata o ad una fascia di terreno di influenza	80%		SI

Per eventuali altre informazioni rivolgersi all'Ufficio Tributi presso la sede Comunale in via G. Prati, 1 – Ponte Arche – 1° piano - Telefono 0465/700140 e-mail tributi@comune.comanoterme.tn.it