

IMIS – ISTRUZIONI PER L'ANNO 2020 – COMUNE DI CASTELNUOVO (Provincia di Trento)

Dal 1 gennaio 2015 è entrata in vigore, nei comuni della Provincia Autonoma di Trento, l'Imposta Immobiliare Semplice (IMIS), che sostituisce l'IMU e la TASI.

Di seguito si forniscono in sintesi le principali informazioni, rimandando per maggiori approfondimenti alla legge provinciale 14/2014 e successive modifiche ed integrazioni, al regolamento comunale vigente in materia, alle delibere del Consiglio comunale n. 19/2020 (approvazione aliquote, detrazioni e deduzioni anno d'imposta 2020) e n. 47/2019 (determinazione valori delle aree fabbricabili ai fini IMIS), reperibili nella sezione Servizio Tributi del sito internet comunale www.comune.castelnuovo.tn.it.

CHI VERSA: il proprietario (o titolare di altro diritto reale) di fabbricati e di aree fabbricabili; in caso di leasing finanziario è il locatore finanziario e nel caso di immobili posseduti da cooperative edilizie a proprietà divisa a socio, è il socio assegnatario del fabbricato abitativo.

QUANDO SI VERSA: di norma in due rate annuali; l'acconto, pari all'importo dovuto per il primo semestre, entro il 16 giugno e il saldo, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, entro il 16 dicembre.

E' possibile il pagamento in un'unica soluzione, entro il termine previsto per il versamento dell'acconto.

E' facoltà del contribuente versare l'imposta complessivamente dovuta, in più versamenti, anche mensili, comunque effettuati entro le scadenze sopra indicate.

In caso di decesso del contribuente, i termini di pagamento sopra indicati sono posticipati di dodici mesi (limitatamente ai fabbricati e alle aree fabbricabili oggetto di successione), sia per l'obbligazione del deceduto, che per quella degli eredi, in modo da consentire l'esecuzione della successione e la definizione dell'effettivo quadro dei nuovi diritti reali.

COME SI DETERMINA IL VALORE IMPONIBILE:

Per i fabbricati iscritti in catasto, alla rendita catastale si applicano i seguenti moltiplicatori:

- 168 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (esclusi gli 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 (esclusi i D/5);
- 57,75 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

A differenza di quanto avveniva per ICI e IMU, i coefficienti sopra riportati tengono già conto della rivalutazione del 5% della rendita catastale.

Il valore imponibile degli immobili d'interesse storico-artistico e dei fabbricati inagibili o inabitabili è ridotto del 50%.

Per area fabbricabile s'intende l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio, definita tale dallo strumento urbanistico generale del Comune. Sono oggetto di imposta anche le aree fabbricabili appartenenti a coltivatori diretti o a imprenditori agricoli a titolo principale.

Sono esclusi dalla definizione di area fabbricabile i terreni a destinazione urbanistica di tipo agricolo o silvo-pastorale, per i quali, quindi, non va versata l'imposta.

Il valore dell'area è costituito da quello venale in comune commercio (valore di mercato) al 1° gennaio di ogni periodo d'imposta.

Nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune ha determinato, con delibera consiliare n. 47 di data 2 maggio 2019, i valori delle aree fabbricabili da utilizzare per il calcolo dell'imposta.

Deve comunque essere utilizzato il valore dichiarato dal contribuente in sede di dichiarazione ai fini fiscali relativa a tributi erariali, oppure in sede di dichiarazioni preliminari fiscalmente rilevanti, finalizzate alla sottoscrizione di atti fra vivi o mortis causa (per esempio atti di compravendita, successione, donazione, costituzione o estinzione di diritti reali). Questo valore si applica per tre periodi d'imposta successivi a quello iniziale; successivamente è facoltà del contribuente presentare una nuova comunicazione, corredata da documentazione idonea, di modifica del valore.

Sono considerate comunque aree fabbricabili:

- ✓ i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F/3 e F/4, in attesa dell'accatastamento definitivo;
- ✓ i fabbricati oggetto di demolizione e/o di interventi di recupero, ai sensi della L.P. 1/2008, articolo 99 comma 1, lettere c) restauro, d) risanamento conservativo, e) ristrutturazione edilizia e g) demolizione e ricostruzione;
- ✓ le aree, comunque qualificate dagli strumenti urbanistici comunali, durante l'effettuazione dei lavori di edificazione, indipendentemente dalla tipologia dei fabbricati realizzati.

COME SI CALCOLA: l'imposta dovuta è determinata applicando al valore imponibile del fabbricato o dell'area fabbricabile le seguenti aliquote, detrazioni e deduzioni, approvate dal Consiglio Comunale con delibera n. 19 del 4 agosto 2020:

0,00%	➤ abitazioni principali, fattispecie assimilate e relative pertinenze.
0,35%	➤ abitazioni principali, fattispecie assimilate, iscritte nelle categorie catastali A1-A8-A9 e relative pertinenze, con una detrazione di 326,49 Euro. ➤ fabbricati e relative pertinenze, concessi in comodato gratuito a parenti ed affini entro il primo grado, utilizzati come abitazione principale a seguito di presentazione di apposita dichiarazione, senza contratto di comodato registrato.
0,41%	➤ fabbricati attribuiti alle categorie catastali D/1 (con rendita inferiore o uguale a 75.000,00 euro), D/7 e D/8 (con rendita inferiore o uguale a 50.000,00 euro). ➤ fabbricati attribuiti alle categorie catastali A/10, C/1, C/3, C/4, D/2.
0,59%	➤ fabbricati attribuiti alle categorie catastali D/1 (con rendita superiore a 75.000,00 euro), D/3, D/4, D/6, D/7 (con rendita superiore a 50.000,00 euro) e D/8 (con rendita superiore a 50.000,00 euro).
0,79%	➤ fabbricati attribuiti alla categoria catastale D/9.
0,00%	➤ fabbricati strumentali all'attività agricola (ossia quelli iscritti a catasto nella categoria D/10 o quelli che possiedono l'annotazione catastale di ruralità) con rendita inferiore o uguale a 25.000,00 euro. ➤ fabbricati destinati e utilizzati a scuola paritaria.
0,10%	➤ fabbricati strumentali all'attività agricola (ossia quelli iscritti a catasto nella categoria D/10 o quelli che possiedono l'annotazione catastale di ruralità), con rendita superiore a 25.000,00 euro ai quali, dalla rendita catastale, va dedotto un importo pari a 1.500,00 Euro.
0,895%	➤ tutte le altre categorie catastali o tipologie di immobili, comprese le aree fabbricabili.

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 agevolato 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 quella dove pongono la residenza i figli eventualmente presenti nel nucleo familiare.

Come **pertinenze** dell'abitazione principale, vengono considerati esclusivamente i fabbricati classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di due unità.

La **detrazione per abitazione principale** pari a 326,49 Euro è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione e fino a concorrenza del suo ammontare. 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.

ASSIMILAZIONI ad abitazione principale: oltre alle assimilazioni previste dalla legge (art. 5 comma 2 lettera b della L.P. 14/2014 e s.m.i.), il Comune di Castelnuovo riconosce:

- ✓ (a seguito di presentazione di apposita comunicazione) l'unità immobiliare, comprese le eventuali pertinenze, posseduta a titolo di proprietà, usufrutto o diritto di abitazione, da anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non sia locata o comunque occupata da soggetti diversi da quelli presenti nel nucleo familiare al momento del ricovero;

AGEVOLAZIONI: il Comune di Castelnuovo riconosce:

- ✓ (a seguito di presentazione di apposita comunicazione) un'aliquota agevolata per l'unità immobiliare comprese le eventuali pertinenze, concessa in comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta ed affini entro il primo grado, che la utilizzano come abitazione principale e che in essa pongono la residenza anagrafica e la dimora abituale.

NOTA BENE: non sono previste agevolazioni per gli immobili posseduti da cittadini residenti all'estero e iscritti all'A.I.R.E.

ESENZIONI: le fattispecie previste dall'art. 4 del Regolamento IMIS in vigore e dalla legge (art. 7 c. 1 della L.P. 14/2014 e s.m.i.), in particolare:

- ✓ 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 destinati ad alloggi sociali;
- ✓ gli immobili indicati nell'articolo 7 comma 1 lettere b) c) d) e) f) g) ed i) del Decreto Legislativo n. 504/1992;
- ✓ gli immobili concessi in comodato gratuito (con contratto registrato) ad enti pubblici per l'esercizio di funzioni, servizi o attività pubbliche;
- ✓ gli immobili, a qualsiasi fine destinati o utilizzati, posseduti dalle Onlus, riconosciute come tali secondo le modalità di legge.

ESCLUSIONI: gli immobili posseduti da Stato, Regioni, Province, Comuni, Comunità, consorzi fra questi enti, se non soppressi, loro enti strumentali, enti del Servizio sanitario nazionale e Aziende sanitarie, a qualsiasi fine destinati o utilizzati (art. 7 c. 2 della L.P. 14/2014 e s.m.i.).

COME SI VERSA: il versamento è effettuato mediante l'utilizzo del Modello F24.

Codice catastale del Comune di Castelnuovo (provincia di Trento) = **C216**.

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.

Codici tributo da utilizzare per la compilazione del modello F24:

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

Pagamento da effettuare all'estero, nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 occorre:

- versare l'importo dovuto sul conto corrente bancario intestato al Comune di Castelnuovo: istituto bancario **CASSA CENTRALE BANCA CC NORD EST** – codice Bic: **CCRTIT2TXXX** – codice Iban: **IT 77 G 03599 01800 000000134036**
- indicare nella causale di versamento: codice fiscale del contribuente e gli importi distintamente versati con il relativo codice tributo (come indicato nel modello F24 allegato)
- inviare copia della ricevuta di versamento al Comune (tributi@comune.castelnuovo.tn.it)

Il versamento 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 (Esempio: 55,49 = 55,00 e 77,50 = 78,00).

Il versamento **non** deve essere eseguito se l'importo totale annuo arrotondato risulta **inferiore o uguale a 15,00 Euro**. Se l'ammontare relativo alla prima rata non supera tale importo minimo, l'importo annuo complessivo può essere versato interamente a saldo.

Nel caso in cui il contribuente versi l'imposta nella misura indicata nell'avviso di versamento inviato dal Comune, non sono applicabili, in fase di accertamento, le sanzioni relative all'omesso o infedele versamento. Questo principio non si applica nel caso in cui l'errore nel calcolo dell'imposta derivi da comportamento non corretto del contribuente. A titolo di esempio, non esaustivo, rientrano i seguenti casi:

- qualora il contribuente non comunichi la variazione degli immobili posseduti, intervenuta tra la data indicata nell'avviso di versamento e la scadenza del versamento stesso;
- qualora il contribuente non comunichi il cambiamento degli elementi soggettivi influenti sul calcolo dell'imposta (es. modifica della residenza), tra la data indicata nell'avviso di versamento e la scadenza di pagamento;
- qualora la situazione catastale rilevata dal Comune sia irregolare per omesse variazioni obbligatorie del contribuente rispetto agli obblighi tavolari e catastali (es. omesso accatastamento di nuovo fabbricato o di fabbricato ristrutturato).

In tali casi, spetta al contribuente stesso ricalcolare l'imposta dovuta ovvero contattare immediatamente il Servizio Tributi per la segnalazione ed il ricalcolo.

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 dello stesso non libera il contribuente dal versamento di quanto dovuto. E' opportuno che il cittadino ne segnali al Comune il mancato ricevimento, al fine di individuare la causa del disservizio.