GESTIONE ASSOCIATA SERVIZIO ENTRATE TRIBUTARIE

ANDALO – CAVEDAGO – FAI DELLA PAGANELLA – MOLVENO – SPORMAGGIORE

Piazzale Paganella 3 – 38010 ANDALO (TN)

tel. 0461585885 mail: servizio.tributi@comunita.paganella.tn.it

# COMUNE DI CAVEDAGO

# IM.I.S. - IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE

# ANNO 2025

L'Imposta immobiliare semplice (**IM.I.S**.) è istituita con L.P. 14 del 30 dicembre 2014 e sostituisce a partire dal 01.01.2015 l' I.MU.P. e laTA.S.I.

**Questo nuovo tributo si applica solo nei comuni trentini.**

## *CHI LA PAGA*

L'imposta è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (uso, usufrutto, abitazione, superficie ed enfiteusi) di fabbricati di ogni tipo e aree edificabili. Anche i coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo principale devono pagare l'Imposta per le aree edificabili.

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.

## *COME SI CALCOLA*

L'imposta si calcola moltiplicando la **base imponibile** per **l'aliquota** di riferimento. L'imposta così determinata va rapportata alla quota ed al periodo di possesso.

**BASE IMPONIBILE**

Per **i fabbricati** la base imponibile è costituita dalla rendita catastale moltiplicata:

- per 168 in caso di fabbricati di categoria A (A10 esclusi), C2, C6 e C7
- per 147 in caso di fabbricati di categoria B, C3, C4 e C5
- per 84 in caso di fabbricati di categoria A/10 e D5
- per 68,25 in caso di fabbricati di categoria D (esclusi D5)
- per 57,75 in caso di fabbricati di categoria C1

**ATTENZIONE:** la rendita catastale non dovrà più essere aumentata del 5% ma dovranno unicamente essere applicati i moltiplicatori sopra indicati.

Per le **aree fabbricabili e assimilati** la base imponibile è costituita dal valore venale commerciale al 1° gennaio dell'anno di competenza. Il Comune con deliberazione giuntale nr. 28 di data 7/04/2015, ha determinato ai sensi dell'art. 6 comma 6 della L.P. 14/2014 e dell'art. 3 del Regolamento IMIS vigente, i valori venali in comune commercio e i criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili.

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 gli immobili rientranti nelle categoria catastali F3, F4 e i fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero ai sensi dell'articolo 99, comma 1, lettere c), d), e) e g) della legge urbanistica 2008, 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.

**ALIQUOTE DETRAZIONI E DEDUZIONI**

Il Comune con deliberazione consiliare nr. 11 di data 27/03/2023 ha fissato le seguenti aliquote, detrazioni e deduzioni per l'anno 2023 e seguenti:

| TIPOLOGIA DI IMMOBILE | ALIQUOTA | DETRAZIONE | DEDUZIONE |
|---|---|---|---|
| Abitazione principale per le sole categorie catastali A1, A8 ed A9, e relative pertinenze | 0,35% | €. 310,23 | |
| 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% | | |
| Fabbricati della categoria A (ad esclusione A10) e fabbricati categorie C2, C6 e C7 | 0,895% | | |
| Fabbricati iscritti nelle categorie catastali A10, C1, C3 e D2 | 0,55% | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fabbricati iscritti nella categoria catastale D1 con rendita inferiore o uguale ad € 75.000,00= | 0,55% | | |
| Fabbricati iscritti nelle categorie catastali D7 e D8 con rendita inferiore o uguale ad € 50.000,00= | 0,55% | | |
| 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 superiore ad € 75.000,00= | 0,79% | | |
| Fabbricati iscritti nelle categorie catastali D7 e D8 con rendita 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 abitativi oggetto di locazione ai sensi della Legge nr. 431 del 1998 | 0,30% | | |

**ALIQUOTA AGEVOLATA FABBRICATI ABITATIVI OGGETTO DI LOCAZIONE AI SENSI DELLA L. 431/1998**

Per i fabbricati abitativi oggetto di locazione ai sensi della Legge nr. 431 del 9/12/1998 è stata deliberata l'aliquota agevolata dello 0,30%. Per beneficiare dell'agevolazione il proprietario deve presentare, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento IMIS, comunicazione in cui dichiara gli elementi necessari per individuare il fabbricato ed allegare copia del contratto di locazione dal quale risulti la locazione ai sensi della L. 431/1998. Tale comunicazione dovrà essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo utilizzando il modulo scaricabile dal sito internet del Comune nell'apposita sezione IMIS oppure è possibile contattare l'Ufficio Gestione Associata Tributi

**ABITAZIONE PRINCIPALE, FABBRICATI ASSIMILATI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE E FABBRICATI CONCESSI IN COMODATO GRATUITO**

L'IMIS **è dovuta per le sole abitazioni principali appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Tutte le altre abitazioni principali sono esenti** essendo prevista per tali fabbricati l'aliquota dello 0,00%.

L'aliquota per le abitazioni principali e relative pertinenze (al massimo due pertinenze in categoria catastale C/2, C/6, C/7) rientranti nelle categorie catastali A/1, A/8 ed A/9 a valere per il 2025 è pari al 0,35% e la detrazione d'imposta è pari a €. 311,00.

Per **abitazione principale** si intende **il fabbricato** (cioè la minima u.i.u., quindi p.ed. o subalterno di p.ed.) **iscritta o iscrivibile in catasto, nella quale il contribuente pone la residenza anagrafica e la dimora abituale** (i due elementi oggettivi ossia residenza anagrafica E dimora abituale devono sussistere contemporaneamente per concretizzare la fattispecie)..

**Nel caso di coniugi in costanza di matrimonio che pongono la residenza anagrafica in fabbricati diversi scindendo quindi l'unitarietà del nucleo familiare**, ferma restando la sussistenza dei due elementi oggettivi in capo a ciascuno dei coniugi (da valutare in modo singolo e non congiunto), l'applicazione della fattispecie "abitazione principale" in capo al coniuge che pone la residenza anagrafica in un fabbricato diverso da quello che costituiva oggetto della convivenza coniugale è subordinata ai soli fini IM.I.S. alla presentazione di **una comunicazione da parte dello stesso.**

L**a comunicazione costituisce pre-requisito costitutivo indispensabile per la concretizzazione della fattispecie "abitazione principale", ed è previsto solo per il coniuge che sposta la propria residenza anagrafica in un fabbricato del quale sia soggetto passivo IM.I.S** e solo in sua presenza il Comune sarà tenuto a verificare la sussistenza dei due elementi oggettivi (la residenza anagrafica e, soprattutto, la dimora abituale). In altre parole: **se il contribuente** (il coniuge che cambia residenza rispetto a quella del nucleo familiare) **non presenta la comunicazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale l'evento si verifica, il fabbricato nel quale pone la residenza anagrafica continua ad essere assoggettato all'IM.I.S. come "altro fabbricato abitativo**" (seconda casa) ai sensi dell'articolo 5 comma 2 lettera c).

Si evidenzia che in capo al coniuge che sposta la propria residenza anagrafica non sussiste un obbligo di comunicazione in senso assoluto, ma che la comunicazione costituisce per tale soggetto un obbligo indispensabile tanto quanto lo stesso ritenga di avere diritto a far valere la fattispecie "abitazione principale" per il fabbricato nel quale pone la nuova residenza anagrafica e la dimora abituale e il diritto all'eventuale rimborso dell'imposta versata per le annualità in cui sussistevano i requisiti per la fattispecie "abitazione principale".

Il coniuge che, in costanza di matrimonio, pone la residenza anagrafica in un fabbricato abitativo diverso da quello che costituiva oggetto della convivenza matrimoniale, ai sensi e nei limiti

dell’articolo 5 comma 2 lettera a) e dell’articolo 14 comma 7bis della legge provinciale n. 14 del 2014, ai sensi dell’art. 7 del Regolamento IMIS, deve dichiarare la sussistenza dei requisiti di residenza anagrafica e dimora abituale presentando entro il 30 giugno apposita comunicazione utilizzando il modulo scaricabile dal sito internet del Comune nell’apposita sezione IMIS oppure è possibile contattare l’Ufficio Gestione Associata Tributi.

Ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento IMIS, così come approvato con deliberazione del consiglio comunale nr. 10 dd. 27/03/2023, sono **assimilate all'abitazione principale** le seguenti fattispecie:

a) L’unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà, usufrutto o diritto di abitazione 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. L’assimilazione si applica anche alle eventuali pertinenze, nella misura massima di due unità complessive classificate nelle categorie catastali C2, C6 o C7 e sono riconosciute, a pena di decadenza. a seguito di presentazione di specifica comunicazione
b) l’unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti e affini in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale e che in essa pongono la residenza anagrafica e la dimora abituale. L’assimilazione è fissata per un solo fabbricato abitativo, e la sua individuazione deve essere effettuata con la comunicazione di cui al comma 2 dell’art. 7 e riconosciuta solo se dimostrata con contratto di comodato gratuito. L’assimilazione si applica anche alle eventuali pertinenze, nella misura massima di due unità complessive classificate nelle categorie catastali C2, C6 o C7.

Le comunicazioni di cui sopra hanno valore fino al permanere delle condizioni agevolative. Il contribuente è tenuto a comunicare l'eventuale venir meno delle stesse.

## *CASI PARTICOLARI*

**Aliquota agevolata fabbricati abitativi oggetto di locazione ai sensi della l. 431/1998**

Per i fabbricati abitativi oggetto di locazione ai sensi della Legge nr. 431 del 9/12/1998 è stata deliberata l’aliquota agevolata dello 0,30%. Per beneficiare dell’agevolazione il proprietario deve presentare, ai sensi dell’art. 7 del Regolamento IMIS, comunicazione in cui dichiara gli elementi necessari per individuare il fabbricato ed allegare copia del contratto di locazione dal quale risulti la locazione ai sensi della L. 431/1998. Tale comunicazione dovrà essere presentata entro il 30 giugno dell’anno successivo utilizzando il modulo scaricabile dal sito internet del Comune nell’apposita sezione IMIS oppure è possibile contattare l’Ufficio Gestione Associata Tributi

**Fabbricati di interesse storico o artistico e fabbricati inagibili e inabitabili**

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

## *QUANDO SI PAGA*

Il pagamento dell'imposta deve essere effettuato in **due rate, l'acconto entro il 16 giugno 2025 ed il saldo entro il 16 dicembre 2025**.

## *COME SI PAGA*

L'imposta si paga utilizzando il modello F24 che va consegnato a qualsiasi banca o ufficio postale.
Non è dovuto il pagamento dell'imposta quando il versamento annuo complessivo risulta inferiore o uguale ad Euro 15,00.

## *MODELLO PRECOMPILATO*

Per semplificare il versamento il Comune, almeno sessanta giorni prima del termine di scadenza, invia ai contribuenti un modello precompilato che per ciascun immobile riporta gli elementi utilizzati per il calcolo dell'imposta dovuta, in base ai dati aggiornati alla data riportata nel modello stesso e l'importo corrispondente nonchè i modelli F24 da utilizzare per il pagamento.
Il contribuente è tenuto a verificare la corrispondenza dei dati immobiliari inviati rispetto alla situazione immobiliare effettiva ed eventualmente ricalcola l'imposta.
Se il contribuente versa quanto comunicato, il Comune può recuperare l'eventuale maggiore imposta ma non sanzioni ed interessi tranne nei casi in cui l'errore dipenda da omissioni del contribuente (ad es. mancati accatastamenti, mancata comunicazione di elementi previsti dal Regolamento IMIS)
Si ricorda che l'IM.I.S. va versata in **autoliquidazione**, 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.

## *DOVE RIVOLGERSI*

Il Regolamento dell'imposta e le deliberazioni adottate sono consultabili sul sito internet del Comune di Cavedago all'indirizzo https://www.comune.cavedago.tn.it

Si segnala che è attivo lo **sportello online per il contribuente dove è possibile visualizzare la propia posizione IMIS e stampare i modelli F24**.

Il servizio è accessibile tramite SPID al seguente link: https://cavedago.k-portal.it/users/sign_in

Per ulteriori informazioni o chiarimenti, rivolgersi direttamente all'Ufficio della Gestione Associata della Paganella in materia di entrate sito in Andalo, Piazzale Paganella nr. 3, telefono 0461 585885, e-mail servizio.tributi@comunita.paganella.tn.it