

COMUNE DI CASTEL CONDINO

MINIGUIDA ALL'IMIS anno 2017

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 sullo stesso immobile ogni contitolare deve pagare l'imposta in proporzione alla propria quota.

COME CALCOLARE L'IMPOSTA

Per i fabbricati in generale

L'imposta corrisponde al risultato del calcolo "*aliquota x valore catastale*". L'aliquota è determinata dal Comune (si veda la tabella riepilogativa in prima pagina). Il valore catastale viene calcolato come "*rendita catastale x coefficiente moltiplicatore fissato per legge*". Il valore catastale ai fini IMIS è indicato in ciascun estratto catastale.

Per l'abitazione principale e fabbricati assimilati

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.

L'aliquota per le abitazioni principali e relative pertinenze (al massimo due pertinenze appartenenti alla categoria catastale C/2, C/6, C/7) per l'anno 2017 è pari a **0%** tranne quelle iscritte in categoria A/1, A/8, A/9. Per quest'ultime l'aliquota è pari a **0,35%** a cui si applica una detrazione d'imposta (determinata sul possesso annuale, in caso di un minor possesso va ridotta proporzionalmente) pari ad euro **229,31**. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da parte di più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in parti uguali indipendentemente dalla quota di possesso.

Nel 2017 l'abitazione principale, le abitazioni assimilate e le relative pertinenze sono esenti dall'IMIS a meno che non siano iscritte nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Si ricordano di seguito i principali casi di assimilazione all'abitazione principale:

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. 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.

Inoltre sono esenti gli immobili, a qualsiasi fine destinati o utilizzati, posseduti dalle ONLUS di cui al decreto legislativo n. 460 del 1997.

Usi gratuiti a familiari:

L'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il secondo 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. L'assimilazione è riconosciuta solo se dimostrata con contratto di comodato registrato. L'assimilazione si applica anche alle eventuali pertinenze, nella misura massima di due unità complessive classificate nelle categorie catastali C2, C6 o C7. Per queste unità immobiliari è prevista l'aliquota agevolata dello **0,45%**.

Fabbricati abitativi locati a canone concordato

Per le unità immobiliari locate a canone concordato ai sensi dell'articolo 2 comma 3, della Legge n. 431/1998, ai sensi e nei limiti di cui all'articolo 8 comma 2 lettera e ter) della L.P. 14/2014 è stata prevista l'aliquota agevolata dello **0,45%**.

Per le aree edificabili e situazioni assimilate

L'imposta corrisponde al risultato del calcolo "*aliquota x valore dell'area edificabile*". L'aliquota è indicata dal Comune (si veda la tabella riepilogativa in prima pagina). Per **le aree edificabili e assimilati** la base imponibile è costituita dal valore venale commerciale al 1° gennaio dell'anno di competenza.

L'Amministrazione comunale, al fine di agevolare l'attività di accertamento degli uffici, ha tuttavia stabilito dei valori di riferimento indicativi, ma non vincolanti, che per le aree di fabbrica presenti sul territorio comunale, sono così definiti:

ZONA	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO
B	Zone di completamento totalmente e/o parzialmente edificare	€ 25,00 al mq.
C	Zone di nuovo sviluppo	€ 25,00 al mq.
D2	Zone industriali – artigianali – commerciali	€ 10,00 al mq.
D3	Zone alberghiere	€ 5,00 al mq.
D4	Zone agrituristiche	€ 5,00 al mq.

Detti valori sono ridotti del 50% qualora la singola particella fondiaria, o più particelle fondiarie appartenenti allo stesso proprietario e fra esse confinanti non raggiunge il lotto minimo previsto dalle "Norme di attuazione del Piano Regolatore Comunale".

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:

1. i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F3 ed F4, in attesa dell'accatastamento definitivo;
2. i fabbricati oggetto di demolizione o di interventi di recupero;
3. le aree interessate da lavori di edificazione (ovvero durante i lavori stessi), indipendentemente dalla destinazione urbanistica del terreno e 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.

Per i fabbricati strumentali all'agricoltura

Questa tipologia di fabbricato gode di un regime agevolato mediante il riconoscimento di una deduzione dalla rendita 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.

Chi gode di riduzioni/agevolazioni?

Il proprietario o il titolare di altro diritto reale gode di una riduzione della base imponibile (valore catastale) nella misura del:

- **50%** per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'art. 10 del D.L. 42/2004 (con la relativa annotazione al Libro Fondiario);

- **50%** per i **fabbricati inagibili/inabitabili**. L'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto (condizioni di gravi carenze statiche e igienico sanitarie non superabili con interventi di manutenzione), da dimostrare mediante perizia o dichiarazione sostitutiva di atto notorio tenendo conto delle norme stabilite all'art. 6 del Regolamento per la disciplina dell'imposta. (Senza possibilità di cumulo tra le due fattispecie).

Qualora Lei avesse diritto ad agevolazioni/esenzioni ed il modello allegato non le avesse considerate è necessario contattare l'Ufficio Tributi al fine di provvedere mediante apposita comunicazione. Si evidenzia infatti che alcune particolari situazioni non possono ritenersi a conoscenza del comune fino a quando non saranno comunicate dal contribuente (ad es. fabbricati concessi in comodato ad enti pubblici o concessi in comodati a parenti e affini, ecc.).

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 **con l'onere del contribuente di controllare attentamente il contenuto e di comunicare tempestivamente all'Ufficio Tributi eventuali errori, mancanze o differenze rispetto alla situazione reale.**

Si segnala che il pagamento dell'importo indicato, qualora sia stato fatto un errore di calcolo, non impedisce al comune di recuperare successivamente la differenza d'imposta dovuta, escludendo esclusivamente l'applicazione di sanzioni e interessi, salvo il caso per il quale l'errore sia causato da variazioni intervenute dopo la data sopra indicata e/o nel caso di omissioni da parte del contribuente (ad es. mancati accatastamenti, mancata comunicazione di elementi previsti dal comune o dalla legge per ottenere agevolazioni/esenzioni ecc.). In questi ultimi casi verranno applicate anche le sanzioni di legge e gli interessi.

Si ricorda che l'IM.I.S. va versata in autoliquidazione. 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.