

COMUNE DI CASTEL CONDINO - MINIGUIDA ALL'IMIS anno 2026

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 **16 giugno 2026** e la seconda rata il **16 dicembre 2026**. E' facoltà del contribuente pagare in un'unica rata con scadenza 16 giugno 2026. L'imposta può essere pagata utilizzando il modello F24.

Il modello va consegnato a qualsiasi banca o ufficio postale. Il "codice ente/codice comune" da indicare è **C183**.

Fabbricati in generale

valore catastale (indicato negli estratti catastali) X aliquota = IMPOSTA

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

Anche per il periodo d'imposta 2026 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.

Dall'anno d'imposta 2023 (articolo 5 comma 2 lettera a) e articolo 14 comma 7bis) L.P. n.14/2014) nuova fattispecie di abitazione principale per coniugi residenti e dimoranti in distinti fabbricati in costanza di matrimonio: la fattispecie di abitazione principale si costituisce nel caso in cui il soggetto passivo d'imposta abbia i requisiti della residenza anagrafica e della dimora abituale nel fabbricato, a nulla rilevando il suo nucleo familiare. Nel caso di coniugi che in costanza di matrimonio abbiano scisso la residenza e siano residenti e dimoranti in due distinti fabbricati, entrambi i coniugi possono applicarsi l'abitazione principale in ciascuno dei due fabbricati in base alla propria soggettività passiva. In questo caso il coniuge che ha spostato la residenza nel Comune di Castel Condino deve presentare una comunicazione entro il termine perentorio del 30 giugno dell'anno successivo a quello di spostamento della residenza. In caso di mancata comunicazione non si ha diritto all'agevolazione.

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. unità immobiliari possedute dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale;
3. casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
4. fabbricato abitativo assegnato al genitore affidatario dei figli, nel quale tale genitore fissi la dimora abituale e la residenza anagrafica.

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.

Queste unità immobiliari nel 2026 sono esenti dal pagamento dell'imposta essendo prevista l'aliquota dello 0,00%.

Per le aree edificabili e situazioni assimilate

◇ valore venale in comune commercio (al primo gennaio dell'anno di imposizione) X metri quadri dell'area = valore dell'area edificabile
valore dell'area edificabile X aliquota = IMPOSTA

Nell'intento di ridurre l'insorgenza 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. 35 del 27.12.2022**. Sulla base di questi valori è stato predisposto il calcolo IMIS.

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'IM.I.S. 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:

- a) i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F2, 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 categorie catastali F2, 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.

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 all'Ufficio Tributi il mancato ricevimento del modello precompilato al fine di individuare la causa del disservizio.

Per chiarimenti contattare presso Comune di Storo, Piazza Europa n. 5:

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

Beatrice Bonomini - Telefono 0465-681213, e-mail beatrice.bonomini@comune.storo.tn.it

Informativa ai sensi del Regolamento UE 679/2016: informativa sul trattamento dei dati personali resa ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento Europeo 679/2016 pubblicata al seguente link: <https://www.comune.castelcondino.tn.it/Privacy>