



Consorzio dei
Comuni Trentini

SEMINARIO: “IMIS: imposta immobiliare semplice”

**A cura di
dott. Lorenzo Graziola**

formazione 2015

GLI ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

AL BILANCIO 2015

Si tratta di tutte le attività (sia obbligatorie che opportune) finalizzate al rapporto con il contribuente ed all'attuazione degli istituti dell'IM.I.S.:

- Se non adottata prima del bilancio di previsione, **adozione della deliberazione relativa ai valori delle aree edificabili** (quanto meno come conferma esplicita dei valori IMUP 2014);
- Predisposizione **del calcolatore automatico IM.I.S. online** (anche come link su altro soggetto);
- Predisposizione **della modulistica IM.I.S.** (eventuali comunicazioni) e dell'informativa generale ai contribuenti (sia da inviare che da mettere a disposizione cartacea e online) e, in generale, **delle forme di informazione (obbligatorie ai sensi dello Statuto dei Diritti del contribuente)**;
- **Revisione della banca dati** (con particolare attenzione alle assimilazioni ad abitazione principale, alle pertinenze ed alle aree edificabili);
- Predisposizione del **modello precompilato** ed individuazione delle procedure di stampa e postalizzazione, anche in rapporto alle forme di versamento scelte ed ai conseguenti procedimenti di riscossione, riversamento e rendicontazione;
- Nomina del Funzionario responsabile IM.I.S. (competenza Giunta comunale).

GLI ADEMPIMENTI ANTECEDENTI

IL BILANCIO 2015

La normativa IM.I.S. non prevede alcun obbligo in capo al Comune per quanto riguarda l'adozione di provvedimenti deliberativi, **tranne la determinazione dei valori delle aree edificabili per l'attività di accertamento**. Quelle riconosciute sono facoltà, ma se il Comune non delibera l'imposta si applica completamente e correttamente con gli elementi di legge.

IL REGOLAMENTO

- l'adozione del Regolamento è facoltativa ma consigliata (vedi slide precedenti);
- Le facoltà riconosciute (sia di merito che di definizione delle procedure) sono utilizzabili in modo tra di loro disgiunto;
- Nel merito, si veda la proposta di regolamento tipo (->analisi).

LA MANOVRA TRIBUTARIA

- la decisione in materia di aliquote, detrazioni e deduzioni è facoltativa, in assenza si applicano i valori di legge. *La scelta va fatta in funzione sia della manovra di bilancio che delle scelte di politica tributaria sulla distribuzione dell'onere fiscale alle diverse categorie e fattispecie, anche alla luce e nei limiti del Protocollo d'Intesa in materia dei Finanza locale per il 2015;*
- per il 2015 le aliquote, detrazioni e deduzioni applicabili sono quelle di cui all'articolo 14 ma tutte le potestà comunali sulla loro articolazione (nei limiti degli articoli 5 e 6) sono esercitabili.

LE NORME STATALI

APPLICABILI

L'articolo 12 prevede l'applicabilità:

- Della L. n. 212/2000 (**Statuto dei diritti del contribuente**);
- Il c.d. "**mini testo unico dei tributi locali**" (art. 1 commi 161 e seguenti della L. n. 296/2006), rilevante anche in materia di notifica, rimborsi ed accertamento;
- **Le procedure di rimborso tra Comuni o tra Comune e Stato per versamenti effettuati a soggetto incompetente** (art. 1 commi 722 e seguenti della L. n. 147/2013);
- Le norme in materia di **obblighi conoscitivi dei provvedimenti tributari** (pubblicazione statale costitutiva dell'efficacia delle aliquote, oggi art. 13 del D.L. n. 201/2011);
- **Le norme in materia di contenzioso.**

In sostanza, si applicano le norme strutturali e generali che regolano i tributi locali, tranne i punti espressamente derogati dalla normativa IM.I.S. (ad esempio il calcolo fisso degli interessi).

I RIMBORSI

Alle procedure di rimborso si applicano le norme statali già previste per ICI/IMUP, con le seguenti eccezioni e precisazioni:

- La misura degli interessi applicati ai rimborsi è fissa (**tasso legale per ogni periodo d'imposta**) e **non modificabile dal Comune**;
- Il termine per l'istanza è di 5 anni dalla data di versamento, quello di risposta del Comune massimo 120 giorni (riducibile dal regolamento);
- Non sono ammessi rimborsi d'ufficio. **NOVITA'**: il Comune se ritiene che vi siano i presupposti per un rimborso (non chiesto) deve avvisare il contribuente;
- **NOVITA'**: il Comune può codificare nel Regolamento la procedura di interruzione del termine per l'esame della richiesta di rimborso a seguito di necessità di chiarimenti o integrazione di documentazione;
- **Il rimborso non compete per importi inferiori ad € 15,00=** (o superiore, comunque uguale a quello fissato per il versamento ordinario);
- Il Comune può rimborsare le aree divenute inedificabili, fissando il numero massimo di periodi d'imposta rimborsabili, anche per fattispecie diverse (come per ICI/IMUP), ma non oltre 3 anni se il declassamento è stato chiesto dal contribuente. **ATTENZIONE**: visto l'inizio della soggezione delle aree edificabili dalla prima adozione consiliare del PRG, questa facoltà di rimborso è opportuna.

IL SISTEMA SANZIONATORIO

E L'ACCERTAMENTO

L'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO

L'accertamento dell'IM.I.S. non si discosta da quello relativo ai tributi locali in senso generale. Si fissano i seguenti punti:

- Il termine (31 dicembre del quinto anno successivo al versamento) e le modalità di notifica degli avvisi di accertamento sono identici a quelli di ICI/IMUP;
- ***L'importo minimo per l'avviso di accertamento è di € 15,00=*** (somma di imposta, sanzioni ed interessi), non modificabile dal Comune;
- Gli interessi sono quelli legali fissati per ogni periodo d'imposta, non modificabili dal Comune;
- ***Si applicano tutti gli istituti deflativi del contenzioso.***

IL SISTEMA SANZIONATORIO

Si applicano le sanzioni ed i principi fissati dalla normativa statale (in particolare i decreti Legislativi n. 471, 472 e 473/1997), con le seguenti eccezioni:

- **Non sono applicabili sanzioni collegate alla dichiarazione.** Per le comunicazioni si applicano le sanzioni fisse di cui all'articolo 14 del Decreto Legislativo n. 504/1992) se collegate ad una violazione con danno al Comune;
- Il Comune può **ridurre la sanzione per omesso versamento (30%) fino al 50%** in caso di adesione all'accertamento (cioè versamento entro 60 giorni senza contestazione);
- Il Comune può ampliare l'applicabilità del ravvedimento operoso, in senso temporale.

LE COMUNICAZIONI DEI CONTRIBUENTI

NOVITA': non esiste più, rispetto ad ICI ed IMUP, la dichiarazione per nessuna fattispecie tranne quelle di seguito individuate. Di conseguenza **risultano inapplicabili le sanzioni relative a questo adempimento**, e l'attività di controllo ed accertamento deve fondarsi su elementi esclusivamente acquisiti da banche dati (comprese quelle formate per ICI, IMUP e TASI).

Rimane obbligatoria la dichiarazione da parte del curatore fallimentare.

E' previsto **SE IL COMUNE LO STABILISCE CON REGOLAMENTO E CON GLI EFFETTI TRIBUTARI FISSATI IN REGOLAMENTO**, l'obbligo di presentazione di una comunicazione per i seguenti casi:

- Il versamento da parte di un contitolare del tributo in modo cumulativo rispetto al debito d'imposta degli altri;
- La sussistenza dei requisiti per l'assimilazione ad abitazione principale delle fattispecie facoltative (vedi di seguito).

Il contribuente può sempre presentare dichiarazioni, comunicazioni e documentazione che egli ritenga utili per l'invio dei modelli precompilati.

I MODELLI PRECOMPILATI

Si tratta di una novità che anticipa la riforma statale e rappresenta supporto e semplificazione per il contribuente. Essendo istituito privo di precedenti si possono fissare i seguenti principi con necessità di verifica in prima applicazione:

- ***l'invio è obbligatorio, almeno 15 giorni prima della scadenza di pagamento (data oggettiva da certificare);***
- Il modello deve contenere sia l'evidenza degli immobili (con gli elementi che costituiscono presupposto per l'imposta) sia il calcolo dell'imposta dovuta sia il modello di pagamento;
- Il Comune deve dichiarare nel modello la data alla quale ha effettuato l'elaborazione dei dati (soprattutto catastali);
- ***Se il contribuente versa quanto comunicato è possibile recuperare la maggiore imposta ma non sanzioni ed interessi;***
- ***Se l'errore dipende da omissioni del contribuente (anche soggettive) o da fatti intervenuti dopo la data dichiarata dal Comune, si applicano le sanzioni;***
- Per la fattispecie delle aree edificabili, mancando una base imponibile certa, il Comune può utilizzare eventuali elementi derivanti da precedenti accertamenti ovvero dichiarare l'utilizzo del valore comunale salva verifica congiunta con il contribuente;
- ***In caso di mancato invio del modello o di mancato ricevimento in termini da parte del contribuente, il versamento effettuato entro i successivi 30 giorni è privo di sanzioni (anche a titolo di ravvedimento operoso).*** Questo perché il tributo è comunque in auto-liquidazione ed il contribuente che non riceve il modello deve attivarsi per il versamento.

IL VERSAMENTO

PRINCIPI IN MATERIA DI VERSAMENTO.

- l'IM.I.S. è tributo ad **auto-liquidazione**;
- Il versamento con **F24** è **sempre ammesso** (codici tributo in fase di assegnazione);
- Il Comune può predisporre a libera scelta organizzativa ogni altro strumento di versamento, soprattutto informatico, che garantisca gratuità e certezza al contribuente e consenta risparmio economico e di tempo;
- **È obbligatoria la predisposizione di un sistema on line di calcolo automatico e di stampa del documento di versamento**;
- I termini di versamento sono **il 16 giugno ed il 16 dicembre**, liberamente modificabili (in senso più ampio) da parte del Comune. Il contribuente può versare una o più rate a sua scelta e senza vincolo di termine temporale se non quello di scadenza ordinaria;
- Il versamento di un contitolare anche per gli altri è sempre ammesso (a differenza di ICI/IMUP) ma è subordinato ad una comunicazione;
- **In caso di decesso** il termine del versamento sia per il debito del deceduto che per quello degli eredi (limitatamente agli immobili del deceduto) è **spostato sempre di 12 mesi** (a differenza di ICI/IMUP).
- **Nessun versamento inferiore a 15 Euro è dovuto**. Il limite è relativo all'imposta annuale, soggettivo (per singolo contribuente) e non oggettivo (per immobile) e può essere aumentato dal Comune.

L'AUTONOMIA IMPOSITIVA

COMUNALE

L'autonomia impositiva attribuita in senso ampio al Comune si sviluppa su due linee:

LE DECISIONI DI MERITO.

- articolazione delle aliquote (i minimi e massimi sono molto ampi e possono arrivare all'azzeramento dell'imposta, tranne che per l'abitazione principale per la quale è fissata un'aliquota massima non superabile);
- *modifica della detrazione d'imposta relativa all'abitazione principale: solo in aumento fino alla concorrenza dell'imposta;*
- modifica (solo in aumento) della deduzione d'imponibile prevista per i fabbricati rurali strumentali anche fino all'azzeramento dell'imposta;
- *previsione di un'aliquota agevolata (non inferiore a quella prevista in legge per l'abitazione principale) in alternativa alla assimilazione ad abitazione principale dei comodati gratuiti e dei fabbricati dei soggetti ricoverati in casa di Riposo (facoltà non prevista per i soggetti AIRE).*

LE DEFINIZIONI PROCEDURALI

Per alcune procedure il Comune può determinare i termini (temporali ed organizzativi) del rapporto con il contribuente e questo appare opportuno ed utile. In particolare:

- Richiesta di elementi prima dell'emissione dell'avviso di accertamento (per evitare contenzioso inutile);
- *Personalizzazione dell'invio dei modelli precompilati di versamento;*
- Definizione del procedimento di rimborso;
- *Determinazione delle modalità e dei termini per la presentazione delle (eventuali) comunicazioni (definizione questa obbligatoria).*
- Accertamento con adesione (se non già disciplinato con specifico Regolamento).

LE AREE EDIFICABILI 3

LA BASE IMPONIBILE

La base imponibile è data dal **valore in commercio**, esattamente come per ICI ed IMUP. Elementi di novità:

- La dichiarazione resa dal contribuente (o accertata dall'Agenzia delle Entrate), relativa al terreno edificabile, *ai fini dei tributi erariali (imposta di registro, catastale, ipotecaria, di successione, donazione, rivalutazione e simili) trova applicazione (per il valore dichiarato) all'IM.I.S. per un triennio* (possibile comunicazione successiva del contribuente) in modo diretto ed automatico e supera le altre valutazioni (anche i valori di accertamento parametrici);
- **La determinazione dei valori e dei parametri da parte del Comune è obbligatoria ed i valori definiti vincolano l'attività di accertamento.** La loro determinazione quindi va effettuata in modo il più possibile coerente con il mercato immobiliare, per tutte le fattispecie edificabili, ed articolando i criteri di riduzione/aumento dei valori standard in modo da consentire il massimo e più agevole uso degli istituti deflativi (soprattutto l'accertamento con adesione, ma anche a livello preventivo in fase di accertamento).

LE AREE EDIFICABILI 2

- i terreni che consentono il **solo aumento di volumetria** sono soggetti (aree “sature” o “consolidate”);
- la soggezione passiva IM.I.S. inizia con la **prima adozione del PRG** (o variante) da parte del Consiglio Comunale) e cessa con la cancellazione urbanistica dell’edificabilità, oppure con il pieno utilizzo della volumetria del terreno (dato sostanziale e non formale) oppure con la realizzazione del fabbricato (la legge ha codificato i tre momenti possibili, art. 5 comma 1 e art. 6 comma 2);

Sono assimilati ad area edificabile:

- i fabbricati delle categorie catastali F3 ed F4;
- i fabbricati oggetto di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione (come ICI/IMUP);
- I terreni, indipendentemente dalla loro qualificazione urbanistica, durante i lavori di edificazione (anche terreni agricoli).

Per queste fattispecie assimilate **la superficie imponente è data dall’area di sedime**, e cioè la proiezione al suolo del perimetro esterno del fabbricato in corso di realizzazione.

LE AREE EDIFICABILI

Gli elementi essenziali per la corretta applicazione di questa fattispecie sono tre:

- **l'esistenza di una p.f.** (se si è in presenza di p.ed. la fattispecie “aree edificabili” non è mai applicabile tranne il caso di F3 ed F4, vedi di seguito);
- il dato urbanistico che attesta o meno **la possibilità anche solo potenziale all'edificazione;**
- occorre sempre tenere distinto il presupposto d'imposta (l'edificabilità del terreno) dalla determinazione della base imponibile (il valore del terreno).

Su questi presupposti si possono fissare i seguenti punti:

- un terreno (p.f.) è “edificabile” ai fini IM.I.S. se la sua destinazione urbanistica consente la realizzazione di fabbricati di ogni genere o l'ampliamento di fabbricati esistenti. Quindi NON rileva quale soggetto può materialmente effettuare l'edificazione, per cui i terreni soggetti ad espropriazione, che consentono la realizzazione di fabbricati, sono soggetti all'imposta;
- Il terreno pertinenziale ad un fabbricato non è mai soggetto ad IM.I.S. come area edificabile, proprio perché parte integrante del fabbricato. La pertinenzialità segue le stesse regole dell'ICI/IMUP (graffatura catastale ovvero dichiarazione del contribuente con modifica irreversibile del terreno che ne impedisca l'utilizzo edificatorio);

I FABBRICATI

NON ABITATIVI

Tutti i fabbricati non rientranti nella fattispecie degli “abitativi” e che non costituiscono pertinenza di questi ultimi, sono definiti automaticamente “**altro fabbricato**” ai fini IM.I.S. Quindi tutte le categoria catastali diverse dalle A (eccetto la A/10) sono “altro fabbricato”.

NOVITA': rispetto all'ICI/IMUP per questi fabbricati è possibile l'articolazione delle aliquote da parte del Comune anche per singola categoria catastale. Questa facoltà non è prevista per i fabbricati di tipo abitativo.

I FABBRICATI RURALI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA. Costituiscono una fattispecie a parte nella categoria generale degli “altri fabbricati”. Sono individuati esclusivamente in senso catastale, e quindi rientranti o nella categoria D/10 o in altre categorie ma con l'annotazione catastale di ruralità strumentale (requisiti di cui all'articolo 9 comma 3bis del D.L. n. 557/1993). Questi fabbricati hanno diritto all'aliquota agevolata dello 0,1% ed alla deduzione d'imponibile.

L'ABITAZIONE PRINCIPALE 2

LE PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Seguono lo stesso regime di applicazione dell'IM.I.S. dell'abitazione principale e delle fattispecie assimilate (aliquota agevolata ed eventuale residuo della detrazione non utilizzato per il fabbricato abitativo) **le pertinenze dell'abitazione principale** e cioè fabbricati appartenenti alle categorie catastali C/2,C/6 e C/7 nel limite massimo di due unità comunque rientranti in tali categorie (anche due C6, novità rispetto ad ICI/IMUP).

Questi fabbricati possono costituire pertinenza di fabbricati abitativi non destinati ad abitazione principale, ma in questo caso non hanno diritto ad alcuna agevolazione IM.I.S.

La pertinenza per considerarsi tale deve rispettare i requisiti oggettivi e soggettivi di cui agli articoli 817 e 818 del Codice Civile, tra i quali la coincidenza tra possessore dell'abitazione.

ATTENZIONE: in vigore dell'IMUP le pertinenze erano tre ma non cumulabili sulla stessa categoria catastale. Il contribuente può comunicare al Comune le pertinenze. In attesa, si applicano i dati utilizzati per l'IMUP.

L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Per abitazione principale si intende l'UNICA unità immobiliare catastale di tipo abitativo (inclusa nelle categorie catastali A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9, A/11) all'interno della quale il contribuente e la sua famiglia pongono **la residenza anagrafica e la dimora abituale. Se la residenza è posta in fabbricati diversi entro il territorio provinciale, un solo fabbricato può essere considerato abitazione principale, ed è identificato con quello nel quale i figli hanno posto la residenza (se presenti).**

ASSIMILAZIONI AD ABITAZIONE PRINCIPALE:

Sono sempre assimilate ad abitazione principale:

- **la casa coniugale** del soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ne risulti assegnatario (deve versare l'I.MU.P. anche se non è proprietario dell'abitazione). Il fabbricato abitativo assegnato al genitore da provvedimento giudiziale riconosciuto affidatario dei figli;
- Le unità immobiliari possedute **da cooperative edilizie a proprietà indivisa** assegnate ai soci ed utilizzate come abitazione principale dagli stessi, e relative pertinenze;
- **Il fabbricato posseduto e non locato** dal personale in servizio presso le forze armate e fattispecie analoghe (art. 7 comma 2 lettera b) n. 4).

Il Comune può assimilare ad abitazione principale (comprese le pertinenze):

- l'abitazione posseduta dai **soggetti ricoverati in casa di riposo se non locata** (diritti reali di proprietà, usufrutto o abitazione);
- l'abitazione concessa **in comodato gratuito** (decidendo in regolamento quale titolo dimostra il comodato) **a parenti o affini entro il primo grado**;
- l'abitazione dei cittadini italiani residenti all'estero iscritti AIRE e pensionati nel paese di residenza.

I FABBRICATI ABITATIVI

Il fabbricato abitativo è costituito dalla u.i.u. destinata strutturalmente a scopi abitativi, di norma nelle categorie catastali ad A/1 ad A/11 esclusa la A/10.

NOVITA': rispetto all'ICI ed all'IMUP l'art. 5 comma 1 "crea" una fattispecie nuova. I fabbricati ad esclusivo uso abitativo, posseduti dallo stesso soggetto (o dagli stessi contitolari) unitariamente realizzati ma suddivisi in più u.i.u. vengono riunificati **PER LE SOLE FINALITA' TRIBUTARIE IM.I.S.** in un'unica u.i.u.. La rendita della u.i.u. così creata è la somma delle singole rendite delle u.i.u. e la fattispecie da applicare è quella dell'abitazione principale se ne sussistono i presupposti (residenza e dimora abituale del soggetto passivo).

ATTENZIONE: tutti le u.i.u. abitative che non presentano i requisiti dell'abitazione principale o fattispecie assimilate sono automaticamente "altro fabbricato abitativo".

I FABBRICATI

ATTENZIONE: E' fondamentale acquisire le definizioni di “fabbricato” di cui all'articolo 5. Su tali definizioni si applicano sia il sistema di aliquote/detraioni/deduzioni che i poteri del Comune.

La base imponibile dei fabbricati è data dalla rendita catastale moltiplicata per:

- **168** per le abitazioni e relative pertinenze (C/6, C/2,C/7) e per le fattispecie assimilate
- **147** per le categorie catastali (B, C/3, C4 e C5)
- **84** per gli uffici (A/10 e D5)
- **68,25** per gli immobili speciali (D)
- **57,75** per i negozi (C/1)

ATTENZIONE!: I coefficienti, a differenza di quanto avveniva per ICI ed IMUP, CONGLOBANO GIA' L'INCREMENTO DEL 5% DELLA RENDITA CATASTALE.

ESENZIONI ED ESCLUSIONI

Le **ESENZIONI** sono enumerate all'articolo 7 comma 1. In aggiunta alle esenzioni previste per ICI ed IMUP (art. 7 del Decreto Legislativo n. 504/1992) vi sono le seguenti novità:

- *esenzione completa per i terreni agricoli* (tranne il periodo nel quale su di essi vi è il processo di edificazione);
- esenzione esplicita *per gli immobili vincolati ad uso civico* e destinati esclusivamente a fini istituzionali;
- esenzione per gli immobili da chiunque posseduti se concessi con contratto di comodato ad Enti pubblici che li utilizzano per funzioni servizi o attività pubbliche.

Le **ESCLUSIONI** sono stabilite all'articolo 7 comma 2 e rispetto ad ICI ed IMUP si aggiungono:

- tutti gli immobili di Enti pubblici territoriali a qualsiasi scopo (anche non istituzionale quindi) destinati;
- tutti gli immobili degli Enti strumentali di Provincia e Comuni, e quindi anche

ALIQUOTE, DETRAZIONI E DEDUZIONI

ALIQUOTE:

- Per tutte le fattispecie di immobili sono fissate allo 0,86%.
- Per l'abitazione principale allo 0,35%
- Per i fabbricati rurali strumentali allo 0,1%
- per il solo 2015 l'aliquota standard è pari allo 0,895, tranne che per i fabbricati dei gruppi catastali C/1, C/3, D/1, D/2, D/3, D/4, D/6, D/7, D/8 e D/9 pari allo 0,79%.

DETRAZIONI:

L'unica detrazione prevista per legge è quella relativa all'abitazione principale e fattispecie assimilate. Rispetto all'ICI/IMUP, **la detrazione è determinata in modo specifico per ogni Comune.**

DEDUZIONI D'IMPONIBILE:

Per tre fattispecie è prevista una deduzione della base imponibile:

- Fabbricati con il riconoscimento tavolare di bene storico-culturale (50%);
- Fabbricati in dichiarata situazione di inagibilità/inabitabilità (50%);
- Fabbricati strumentali all'attività agricola (categoria catastale D/10 o altra categoria con annotazione di ruralità - € 550,00=, per il solo 2015 € 1.000,00=).

LA BASE IMPONIBILE

Come per Ici ed IMUP la base imponibile dell'IM.I.S. **cambia a seconda della fattispecie**. In particolare:

- **Per i fabbricati** la base imponibile è data dalla rendita catastale rivalutata con i moltiplicatori di legge (vedi di seguito);
- **Per i fabbricati di tipo produttivo** (gruppi D) privi di rendita la base imponibile è data dal valore contabile rivalutato dell'immobile (articolo 5 comma 3 del Decreto Legislativo n. 504/1992);
- **Per le aree edificabili** la base imponibile è data dal valore in commercio del terreno all'1 gennaio di ogni periodo d'imposta. Per questa fattispecie vi sono varianti significative nella determinazione della base imponibile (vedi di seguito), anche in considerazione della non oggettiva pre-determinazione del valore.

ATTENZIONE: *per i fabbricati (tranne quelli per i quali persiste il valore contabile) la base imponibile IM.I.S. (e cioè il valore già calcolato partendo dalla rendita) è evidenziata nelle visure catastali. Tale valore NON è compreso nello scarico periodico dei dati da Openkat.*

LA BASE TEMPORALE DI CALCOLO

- L'IM.I.S. è tributo annuale ed ogni anno costituisce autonoma obbligazione tributaria.
- Come per ICI ed IMUP il tributo è determinato **su base mensile** sia per identificare il soggetto passivo sia la fattispecie tributaria applicabile.
- Il concetto di “mese” (articolo 2) è definito in legge nelle varie fattispecie.

Esempi con applicazione progressiva:

- Prevalenza del numero di giorni del possessore o della fattispecie applicabile;
- Il giorno di modifica viene computato sul nuovo possessore;
- In caso di parità di giorni, imputazione del mese al nuovo possessore o se lo stesso rimane invariato alla fattispecie a maggiore imposizione;
- Esempio: 15 giorni abitazione principale e 15 altro fabbricato abitativo (seconda casa): l'intero mese è calcolato ai fini IM.I.S. come “altro fabbricato abitativo”

IL SOGGETTO PASSIVO

- Come per l'ICI e l'IMUP, soggetto passivo è il titolare dei diritti reali sopra richiamati e del contratto di leasing. La titolarità viene attestata al Libro Fondiario (tavolare), che attesta anche la data di modifica della titolarità (richiesta di trascrizione del contratto o dell'atto di donazione). Per il contratto di leasing vale la data di sottoscrizione del contratto stesso.
- *In caso di decesso, gli eredi subentrano immediatamente nel possesso rilevante IM.I.S. in base al Codice Civile (->vedi però particolarità per il termine di versamento).*
- In caso di contitolarità di più diritti reali soggetto passivo è il titolare del diritto reale che garantisce l'utilizzo privilegiato dell'immobile (come ICI ed IMUP).
- *In caso di diritto di abitazione in capo al coniuge superstite (art. 540 C.C.) il diritto si costituisce anche senza iscrizione tavolare.*
- Per le multiproprietà e gli immobili a proprietà indivisa il soggetto passivo è unitario ed il versamento pure (l'Amministratore è sostituto d'imposta).
- *Ogni contitolare che sia soggetto passivo è esclusivo responsabile del rapporto tributario, senza solidarietà né travaso reciproco di diritti e doveri. L'unica eccezione possibile è in materia di versamento (vedi di seguito).*

IL SOGGETTO ATTIVO

Soggetto attivo dell'IM.I.S. è il Comune **amministrativo** sul quale è localizzato l'immobile per il quale si verifica il presupposto d'imposta.

NOVITA': rispetto all'ICI ed all'IMUP l'art. 3 comma 2 “crea” una fattispecie nuova. I fabbricati ad esclusivo uso abitativo, posseduti dallo stesso soggetto (o dagli stessi contitolari) unitariamente realizzati ma suddivisi in più u.i.u. che ricadono in Comuni diversi vengono riunificati **PER LE SOLE FINALITA' TRIBUTARIE IM.I.S.** in un'unica u.i.u..

La rendita della u.i.u. così creata è la somma delle singole rendite delle u.i.u. e il soggetto attivo è:

- il Comune di residenza del soggetto passivo nel caso di utilizzo come abitazione principale;
- in caso diverso, i singoli Comuni sul cui territorio sono censite le singole u.i.u.;
- le eventuali pertinenze seguono la stessa regola.

IL PRESUPPOSTO D'IMPOSTA

L'IM.I.S., esattamente come accadeva per l'ICI e l'IMUP, è dovuta per il possesso di fabbricati ed aree edificabili (complessivamente “immobili”) di ogni genere. Per possesso si intende la titolarità dei diritti reali di **proprietà, uso, usufrutto, abitazione, superficie, enfiteusi, nonché di un contratto di leasing** (sia sul fabbricato esistente che sull'area edificabile sulla quale verrà realizzato il fabbricato).

ATTENZIONE: *il criterio interpretativo deve essere quello della completa soggezione tranne le fattispecie espressamente esenti o escluse, non viceversa.*

L'articolo 5 comma 1 e l'articolo 6 comma 2 lettera c) fissano il momento di passaggio del presupposto da “area edificabile” a “fabbricato” nel concretizzarsi del primo di tre fatti giuridicamente rilevanti: la richiesta di accatastamento del fabbricato, la dichiarazione di fine lavori, l'utilizzo in via di fatto del fabbricato

LA STRUTTURA DELL'IMPOSTA

La struttura normativa dell'IM.I.S. risponde a due linee ben precise, alle quali occorre fare riferimento per la corretta interpretazione ed applicazione del tributo:

- l'individuazione puntuale degli elementi costitutivi del tributo (presupposto d'imposta, soggetto attivo, soggetto passivo, base imponibile, elementi di calcolo) a mezzo di definizioni univoche;
- l'individuazione puntuale della sfera di autonomia impositiva del Comune, compresa la definizione dei rapporti con i contribuenti e dei procedimenti.

LO SCOPO È QUELLO DI RIDURRE AL MINIMO I MARGINI DI ALEATORietà E DI DUBBIO NATI CON I TRIBUTI ABROGATI.

COS'È L'IM.I.S

L'Imposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.) è un tributo locale proprio del Comune, di natura immobiliare, reale e proporzionale, ad imposizione annuale e calcolo su base mensile.

E' in vigore dall'1.1.2015 (artt. da 1 a 14 della L.P. n. 14/2014).

Sostituisce l'I.MU.P. e la TASI.

IMPORTANTE: Per applicare correttamente l'IM.I.S. è importante modificare l'approccio normativo, interpretativo ed applicativo rispetto all'abitudine fatta con i tributi statali ora abrogati.

L'IMPOSTA IMMOBILIARE

SEMPLICE - "IM.I.S."

Trento, 28 gennaio 2015
Servizio Autonomie Locali
Consorzio dei Comuni Trentini