



IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE (IM.I.S.) - INFORMAZIONI ANNO 2025

A partire dal **2015** è stata istituita con legge provinciale n. 14 del 30 dicembre 2014 e successive modifiche, l'Imposta immobiliare semplice (IM.I.S.). Questo tributo si applica solo nei **comuni trentini**. Sostituisce l'Imposta municipale propria (I.M.U.P.). Di seguito si forniscono le principali informazioni.

Tabella delle aliquote e detrazioni / deduzioni - anno 2025

(Delibera di Consiglio comunale n. 26 dd. 27.12.2024)

TIPOLOGIA DI IMMOBILE – eventuale detrazione o deduzione	ALIQUTA
Abitazione principale per le sole categorie catastali A1, A8 ed A9, e relative pertinenze – detraz. imposta € 320,00	0,35%
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%
Altri fabbricati ad uso abitativo	0,90%
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 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 iscritti nella categoria catastale D3	0,00%
Fabbricati strumentali all'attività agricola con rendita catastale uguale o inferiore ad € 25.000,00= – deduz. imponib. € 1.500,00=	0,00%
Fabbricati strumentali all'attività agricola con rendita catastale superiore ad € 25.000,00 – deduz. imponib. € 1.500,00=	0,10%
Aree edificabili, fattispecie assimilate e altri immobili non compresi nelle categorie precedenti	0,90%

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 alle aree edificabili, devono pagare anche i coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo principale. In caso di leasing, soggetto passivo è il titolare del contratto per il periodo di validità del contratto.

Ogni contitolare deve pagare l'imposta in proporzione alla propria quota di diritto reale ed al periodo di possesso.

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 o uguali ai **15 Euro** complessivi annui per ciascun soggetto.

Novità dal 2024: a partire dal periodo d'imposta 2024 l'articolo 5 della L.P. n. 9/2024 ha inserito la nuova lettera a ter) all'articolo 7 comma 1 della L.P. n. 14/2014. Nello specifico, l'esenzione riguarda **“gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata**

denuncia o iniziata azione giudiziaria penale". La fattispecie di esenzione quindi si concretizza al verificarsi dei seguenti elementi:

- l'esistenza di un "immobile", e quindi, potenzialmente, sia fabbricati che aree edificabili, che non sia né utilizzato né nella disponibilità del soggetto passivo IM.I.S.;
- l'immobile sia occupato abusivamente (cioè senza titolo giuridico giustificativo) da parte di persone fisiche o giuridiche diverse dal soggetto passivo;
- il soggetto passivo abbia presentato denuncia in sede penale alle competenti autorità ai sensi e con le modalità di cui alla normativa richiamata nella disposizione tributaria ora entrata in vigore.

L'esenzione viene riconosciuta solo se il soggetto passivo presenta una comunicazione (riconducibile alla configurazione giuridica di cui all'articolo 11 comma 4 della L.P. n. 14/2014) che ha natura costitutiva del diritto all'esenzione e deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale si verificano i presupposti.

Quando si paga?

Il Consiglio comunale con deliberazione n. 26 di data 27 dicembre 2024, ha stabilito che **il versamento dell'imposta dovuta per l'intero periodo d'imposta 2025 sarà considerato regolarmente effettuato se posto in essere entro il termine del 16 dicembre 2025.**

Il contribuente ha in ogni caso la facoltà di effettuare più versamenti a propria libera scelta nel corso del periodo d'imposta, fatto salvo l'unico termine perentorio del 16 dicembre 2025.

Come si paga?

L'imposta è pagata utilizzando il modello F24. Il modello va consegnato a qualsiasi banca o ufficio postale o può essere pagato con i servizi bancari o postali online. Il codice del Comune di Lavarone è **E492**.

I **codici tributo** sono: **3990** IMIS su abitazione principale, fattispecie assimilate e pertinenze;
3991 IMIS altri fabbricati abitativi;
3992 IMIS altri fabbricati;
3993 IMIS aree edificabili
3996 IMIS sanzioni ed interessi da ravvedimento operoso.

Per i **pagamenti dall'estero**, si indicano gli estremi del conto di tesoreria del Comune di Lavarone su cui effettuare i versamenti: Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo del Nord Est - IBAN: IT 35 C 03599 01800 000000134019 – BIC CCRTIT2TXXX.

Nel caso in cui un contitolare versi l'imposta anche per conto di altri contitolari, il contribuente che effettua il versamento **deve** presentare una comunicazione al Comune relativa agli immobili oggetto del versamento e ai contribuenti sostituiti nel versamento.

In caso di **decesso del soggetto passivo**, i termini di versamento sono posticipati di dodici mesi, sia per il versamento del saldo dovuto dal deceduto, sia per i versamenti dovuti dagli eredi (per la sola quota ereditata).

Come si calcola?

Per i **fabbricati in generale**, il calcolo dell'imposta corrisponde al prodotto *valore catastale X aliquota*. Il valore catastale corrisponde al prodotto *rendita catastale X coefficiente moltiplicatore fissato in legge*.

Moltiplicatori per il calcolo del valore catastale (NB: la rendita catastale **non** deve essere rivalutata del 5%):

- **168** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **A** e nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, con **esclusione** della categoria catastale **A/10**;
- **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 nella categoria catastale **D/5 e A/10**;
- **68,25** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale **D**, ad **eccezione** dei fabbricati classificati nella categoria catastale **D/5**;
- **57,75** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **C/1**.

Per l'abitazione principale e fabbricati assimilati all'abitazione principale, con relative pertinenze (al massimo due pertinenze in categoria catastale C/2, C/6, C/7), dall'imposta calcolata con la rispettiva aliquota, spetta una **detrazione annua** d'imposta pari ad **Euro 320,00**. 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. E' comunque riconosciuto il diritto di abitazione a favore del coniuge superstite, ai sensi dell'art. 540 del Codice Civile, anche se non iscritto tavolarmente.

L'art. 5. comma 2 lett. a) della L.P. n. 14/2014, definisce l'**ABITAZIONE PRINCIPALE**: *“per abitazione principale s'intende il fabbricato, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Se i **coniugi stabiliscono la residenza anagrafica in fabbricati diversi**, situati anche al di fuori del territorio provinciale, l'applicazione di questa lettera è **subordinata, sussistendone i presupposti, alla presentazione ai rispettivi comuni soggetti attivi dell'imposta di una comunicazione entro il termine perentorio del 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale le residenze anagrafiche vengono scisse**. Il regolamento comunale previsto dall'articolo 8, comma 2, può prevedere un termine più favorevole per la presentazione della comunicazione. Ai sensi dell'articolo 11, comma 4, il soggetto passivo può indicare al comune, nell'ambito di tale comunicazione, elementi, fatti o dati rilevanti volti a dimostrare che il possessore dimora abitualmente nel fabbricato di residenza anagrafica, come individuato nella comunicazione medesima. L'obbligo di comunicazione non sussiste con riferimento al fabbricato abitativo che costituiva abitazione principale dei coniugi prima della scissione delle residenze;”*.

Il comma 7-bis dell'art. 14 della L.P. n. 14/2014, introdotto dall'art. 2 comma 3 della LP. 29/12/2022, n. 20, recita: *“Le disposizioni di cui all' articolo 5, comma 2, lettera a), come sostituite dalla legge provinciale n. 20 del 2022 (legge di stabilità provinciale 2023), trovano applicazione a partire dal periodo d'imposta IMIS in corso alla data di entrata in vigore di questo comma. **Con riferimento al periodo di imposta 2022, la comunicazione prevista dall' articolo 5, comma 2, lettera a), come sostituita dalla legge provinciale n. 20 del 2022 , è presentata entro il termine perentorio del 30 giugno 2023 per le situazioni nelle quali le residenze sono state scisse nel corso del periodo d'imposta 2022 e nei precedenti**. In considerazione di quanto disposto con la sentenza della Corte costituzionale n. 209 del 2022, per i periodi d'imposta per i quali il contribuente è ancora in termini per la presentazione dell'istanza di rimborso, tale istanza può essere presentata in relazione a quanto versato in applicazione dell'articolo 5, comma 2, lettera a), nel testo vigente prima della data di entrata in vigore di questo comma, previa presentazione, entro il termine di prescrizione per la presentazione dell'istanza di rimborso, della comunicazione prevista dall' articolo 5, comma 2, lettera a), come sostituita dalla legge provinciale n. 20 del 2022 , corredata dalle ragioni della richiesta di rimborso. Il rimborso previsto da questo comma può avvenire anche tramite rateizzazione con le modalità stabilite con regolamento comunale.”*.

La formulazione della definizione di “abitazione principale” è stata modificata come sopra con decorrenza anno 2022 (con valenza anche sui precedenti anni d'imposta) dall'art. 2 commi 2 e 3 della L.P. 29/12/2022, n. 20, vista la sentenza n. 209 del 13 ottobre 2022 della Corte Costituzionale in materia di I.M.U.P. (imposta municipale propria). La sentenza riguarda solo il caso di residenze scisse dei coniugi in costanza di matrimonio; a differenza della formulazione precedente, ha ora rilievo la dimora abituale e la residenza anagrafica del solo soggetto passivo, non del suo nucleo familiare.

La **novità normativa IM.I.S. in vigore dall'anno 2022** che si ripercuote anche sugli anni precedenti, salva prescrizione dei termini, riguarda appunto il caso di **coniugi che stabiliscono – o hanno stabilito - la residenza anagrafica e la dimora abituale in fabbricati diversi, anche al di fuori del territorio provinciale**. Ai fini di usufruire delle agevolazioni sull'abitazione principale, il coniuge, soggetto passivo IM.I.S., che in costanza di matrimonio pone la residenza in modo scisso dall'altro coniuge, è obbligato a presentare una comunicazione al Comune entro

il termine perentorio del 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale le residenze anagrafiche vengono scisse, pena la non applicazione dell'agevolazione. Nella comunicazione potranno essere indicati elementi utili a dimostrare l'effettiva dimora abituale (attività lavorativa, scelta medico curante, consumi utenze, ecc.), requisito che il Comune potrà verificare; se infatti verrà rilevata in seguito a controlli la mancanza del requisito della dimora abituale, il Comune applicherà l'imposta come "altro fabbricato abitativo".

Per il 2023 ed anni seguenti il modello deve essere presentato entro il 30 giugno dell'anno successivo. La comunicazione non deve essere presentata ogni anno, mentre deve essere comunicata qualsiasi variazione. **La mancata presentazione della comunicazione entro il termine perentorio previsto dalla normativa, preclude la fruizione dell'agevolazione.** L'obbligo di comunicazione non sussiste con riferimento al fabbricato abitativo che costituiva abitazione principale dei coniugi prima della scissione delle residenze.

In considerazione di quanto disposto con la sentenza della Corte costituzionale n. 209 del 2022, i contribuenti (coniugi con residenze scisse) che hanno i requisiti, possono presentare entro i termini di prescrizione (cinque anni dalla data del versamento) l'**istanza di rimborso**, previa presentazione entro lo stesso termine della comunicazione prevista per il riconoscimento del requisito di "abitazione principale", corredata dalle ragioni della richiesta di rimborso stessa (requisito della residenza e dimostrazione dimora abituale).

Si ricordano di seguito i principali casi di **assimilazione** ad abitazione principale:

1. unità immobiliari possedute dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, e le relative pertinenze;
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;
4. unità immobiliare e relative pertinenze (al massimo due pertinenze in categoria catastale C/2, C/6, C/7) possedute 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**. È necessaria l'**autocertificazione**. L'assimilazione si applica all'unità immobiliare abitativa che al momento del ricovero era qualificata come "abitazione principale" del soggetto stesso (necessaria dichiarazione). L'assimilazione è subordinata al verificarsi della circostanza per la quale l'unità immobiliare sia utilizzata, anche in modo disgiunto:
 - dal coniuge, o da parenti o da affini entro il secondo grado, del possessore, che in essa pongano la residenza, purché ciò avvenga a titolo non oneroso;
 - da chiunque, ed a qualsiasi scopo diverso da quelli di cui al punto 1, compresa la semplice tenuta a disposizione, purché ciò avvenga a titolo non oneroso.
5. unità immobiliare abitativa e relative pertinenze (al massimo due pertinenze in categoria catastale C/2, C/6, C/7) concessa in comodato dal soggetto passivo ai **parenti in linea retta entro il primo grado (genitori o figli)** che la utilizzano come abitazione principale. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare; è necessaria l'**autocertificazione**.

Si ricorda inoltre che ai fini IMIS, i **cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'AIRE, non** possono usufruire dell'agevolazione di assimilazione ad abitazione principale (le abitazioni sono considerate "Altri fabbricati abitativi" con applicazione dell'aliquota dello 0,9%).

Per le **aree edificabili** e situazioni assimilate, il calcolo dell'imposta corrisponde al prodotto: *valore dell'area edificabile X aliquota*. Il valore dell'area edificabile corrisponde al prodotto tra *valore in commercio a metro quadro X metri quadri dell'area*.

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:

- a) i fabbricati iscritti catastalmente nelle categorie F2 (novità dall'anno d'imposta 2022), 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.

Con le modifiche del regolamento comunale IMIS, sono state esentate dal 2017 le aree edificabili che consentono esclusivamente l'ampliamento volumetrico, anche solo potenziale, di fabbricati esistenti (così dette "aree consolidate").

I **fabbricati strumentali all'agricoltura**, godono di un regime agevolato mediante il riconoscimento di una deduzione dalla rendita catastale pari ad Euro 1.500.

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 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.

Si rinvia anche a quanto evidenziato nel paragrafo "*Chi non deve pagare per esenzioni /esclusioni?*"

Rimborsi

Entro cinque anni dal versamento il soggetto passivo, con domanda motivata e documentata, può chiedere al comune il rimborso della maggiore imposta versata; non sono dovuti rimborsi d'importo inferiore ai 15 Euro.

Fabbricati di tipo produttivo (categorie catastali D ed E) – componente "imbullonati"

Si rimanda a quanto chiarito nella circolare n. 2/E del 01.02.2016 dell'Agenzia delle Entrate.

Comunicazioni

Il contribuente è tenuto a presentare al Comune una comunicazione, su modello predisposto dal Comune ovvero su modelli diversi purché contengano le medesime notizie, entro il 30 giugno dell'anno successivo, per le seguenti fattispecie:

- comunicazione, presentata dal curatore o dal commissario liquidatore, attestante l'inizio della procedura fallimentare o della liquidazione coatta amministrativa. Per questa fattispecie, la comunicazione va presentata entro 90 giorni dall'inizio della procedura;
- assimilazione di fabbricati ad abitazione principale: uso gratuito a parenti di primo grado (la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà tiene luogo della comunicazione) e unità immobiliare di anziani o disabili con residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente;
- intervenuto versamento da parte di uno dei contitolari anche per il debito d'imposta degli altri;
- coniugi che stabiliscono la residenza anagrafica in fabbricati diversi (comunicazione entro il 30 giugno dell'anno successivo alla scissione delle residenze).
- immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice

penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale (lett. a. ter art. 7 c. 1 L.P. n. 14/2014).

Il contribuente **può** presentare al Comune una comunicazione (entro il 30 giugno dell'anno successivo), relativa:

- al nuovo valore delle aree edificabili ai sensi dell'articolo 3 comma 5 ultimo periodo del regolamento IM.I.S.;
- alla sussistenza del vincolo di pertinenzialità dei fabbricati rispetto all'abitazione principale e fattispecie assimilate.

Trovano applicazione, in quanto compatibili, le dichiarazioni o comunicazioni presentate dai contribuenti ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria e del Tributo sui Servizi Indivisibili.

Regolamento

Il Comune di Lavarone ha adottato il regolamento per l'Imposta Immobiliare Semplice con deliberazione di Consiglio comunale n. 4 dd. 23.03.2015 e modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 dd. 31.03.2017.

Lavarone, 21 maggio 2025.

PER ULTERIORI INFORMAZIONI E' A DISPOSIZIONE L'UFFICIO COMUNALE COMPETENTE (BERTOLDI FRANCESCA)

e-mail: tributi@comune.lavarone.tn.it o francescab@comune.lavarone.tn.it

TEL. DIRETTO: 0464 1982044 int. 402

Sito internet: www.comune.lavarone.tn.it

Per il CALCOLO ON-LINE: www.comunitrentini.it (Tributi e tariffe – IM.I.S. – Calcolatore IMIS)