



Comune di Rovereto



# IMIS 2025

Imposta Immobiliare più Semplice

a cura dell'Ufficio Entrate e Tributi



## ***Promuovere e favorire la “relazione” anche in un ambito “sensibile” quale quello delle imposte è uno dei nostri obiettivi.***

Con tale intento l'Amministrazione Comunale offre ai cittadini per il 2025 la nuova edizione della guida “Imposta Immobiliare più Semplice”, al fine di fornire uno strumento semplice e chiaro per conoscere gli adempimenti in materia di Imposta Immobiliare Semplice.

La divulgazione di questo semplice strumento di consulenza ed informazione è finalizzata anche ad evitare che il cittadino possa incorrere, spesso in buona fede, in errori ed omissioni nei pagamenti da cui possono derivare sanzioni amministrative. Parallelamente, peraltro, nel rispetto dell'equità fiscale e quindi secondo il principio che ognuno paghi il “dovuto”, si è impegnati nel controllo dell'evasione del tributo.

L'Amministrazione comunale ha partecipato e fatto propria l'intesa in materia di tributi, definita con la Provincia e con il Consiglio delle Autonomie, improntata sin dal 2016 alla diminuzione e seguente stabilizzazione della pressione fiscale relativa ai tributi di livello locale.

Per quanto riguarda l'IM.I.S. l'Amministrazione comunale ha voluto confermare anche nel 2025 la volontà di calmierare la pressione fiscale, principalmente mantenendo il trend avviato dal 2016 con aliquote ridotte e agevolazioni a favore delle famiglie (quale l'agevolazione per i comodati gratuiti) e delle associazioni no-profit, nonché a favore degli operatori economici (quali l'aliquota agevolata per i fabbricati destinati ad attività produttive e per i negozi).

Importante novità del 2025 è l'introduzione di una aliquota agevolata per le locazioni a canone concordato a favore anche di studenti e lavoratori temporanei, con il fine di stimolare il mercato degli alloggi ed arginare il grave fenomeno degli “sfitti”.

In materia di aree edificabili, si mantiene anche quest'anno la decisione della Giunta Municipale assunta già dal 2018, che ha visto diminuire i valori di riferimento delle aree edificabili, valori questi, che saranno utilizzati dall'Ufficio tributi per l'attività di controllo 2025. Le riduzioni hanno già interessato tutti i terreni liberi, le piccole ristrutturazioni edilizie e le unità al grezzo ancora da ultimare e verranno pertanto mantenute.

Si è lavorato anche sul fronte dei canali informativi, con una messaggistica ed il precompilato inviati tramite la App dei servizi pubblici “IO”, riproponendo il servizio collegato alla STANZA DEL CITTADINO sul sito del Comune, dove è possibile scaricare il precompilato ed i modelli F24 per pagare acconto e saldo 2025. Si aggiunge anche la possibilità, su richiesta, di ottenere l'invio del precompilato tramite canale e-mail. Il cittadino, infine, può anche calcolarsi l'imposta utilizzando il calcolatore on-line.

La volontà è fornire attraverso diversi strumenti una sempre maggiore informazione e garantire la trasparenza dell'attività amministrativa, favorendo così una relazione di fiducia tra i cittadini e il personale del settore tributi, fondata sulla reciproca collaborazione.

**Giulia Robol**  
Sindaca di Rovereto

<b>I servizi al cittadino</b>	<b>4</b>
<b>Aliquota IM.I.S. 0,000 per cento per le abitazioni principali ed assimilate e relative pertinenze</b>	<b>7</b>
<b>Le altre aliquote IM.I.S.</b>	<b>8</b>
<b>La detrazione per abitazione principale</b>	<b>10</b>
<b>La deduzione per fabbricato strumentale all'attività agricola</b>	<b>10</b>
<b>Chi deve pagare l'IM.I.S.</b>	<b>11</b>
<b>Come si calcola l'IM.I.S. sui fabbricati</b>	<b>12</b>
<b>Le regole per l'applicazione della detrazione IM.I.S.</b>	<b>13</b>
<b>I singoli casi:</b>	<b>14</b>
• L'abitazione principale	14
• Le pertinenze dell'abitazione principale	14
• Più fabbricati contigui adibiti ad abitazione principale	15
• Fabbricato delle Cooperative edilizie a proprietà divisa	16
• Casi di assimilazioni ad abitazione principale	17
◦ Fabbricato delle Cooperative edilizie a proprietà indivisa	17
◦ L'abitazione assegnata al coniuge per sentenza di separazione	17
◦ L'abitazione assegnata al coniuge per cessazione degli effetti civili del matrimonio ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 132/2014	17
◦ L'abitazione assegnata al genitore per sentenza	18
◦ L'abitazione posseduta dal personale delle forze armate	18
◦ L'abitazione di persone residenti in istituti di ricovero o sanitari	18
• Casi di aliquota agevolata	19
◦ L'unità immobiliare concessa in comodato gratuito a parenti ed affini entro il primo grado	19
◦ L'unità immobiliare locata ai sensi dell'art. 2, comma 3, (canoni concordati) e art. 5, commi 1, 2, 3, (locazioni transitorie a lavoratori temporanei e studenti universitari), della L. 431/1998.	19
• Altre tipologie di aliquote	21
◦ Fabbricato strumentale all'attività agricola	21
◦ Fabbricato appartenente alle imprese (categoria da D/1 a D/9 escluso D2 e D5)	21
◦ Fabbricato in categoria A/10	22

◦ Fabbricato in categoria C/1	22
◦ Fabbricato in categoria C/3	22
◦ Fabbricato in categoria D/2	22
◦ Fabbricato in categoria D/3	22
◦ Fabbricato in categoria D/5	23
◦ L'abitazione dei cittadini residenti all'estero	23
◦ Fabbricato censito in qualunque categoria catastale e strumentalmente destinato ed utilizzato a "scuola paritaria"	23
◦ Fabbricato concesso in comodato gratuito ad organizzazioni di volontariato o associazioni di promozione sociale	23
◦ Aree edificabili	24
<b>Riduzione del 50% della base imponibile:</b>	25
• L'unità immobiliare di interesse storico-artistico	25
• L'unità immobiliare inagibile o inabitabile e di fatto non utilizzata	25
<b>Alcuni casi di esenzione:</b>	27
• Fabbricati utilizzati da Cooperative Sociali ed O.N.L.U.S.	27
• Fabbricati abitativi e pertinenza destinati ad "alloggi sociali"	27
<b>Come si calcola l'IM.I.S. sui terreni:</b>	28
• Le aree fabbricabili	28
• I terreni agricoli	29
<b>Fattispecie assimilate ad area edificabile:</b>	30
• L'unità immobiliare in restauro, risanamento o in ristrutturazione edilizia	30
• L'unità immobiliare danneggiata o distrutta	30
• L'unità immobiliare al grezzo	31
• I terreni interessati da un processo edificatorio	31
<b>Quando si paga l'IM.I.S.</b>	32
<b>Come e dove si paga l'IM.I.S.</b>	33
<b>Le comunicazioni e le richieste agevolative IM.I.S.</b>	35
<b>I rimborsi</b>	36
<b>La compensazione</b>	37
<b>Il ravvedimento operoso</b>	38
<b>Le sanzioni</b>	43
<b>Le aliquote, detrazioni e deduzioni IM.I.S. anni precedenti</b>	44

## I SERVIZI AL CITTADINO

### INVIO MODELLO DI VERSAMENTO PRECOMPILATO

- per semplificare il versamento i Comuni, entro il termine della scadenza della prima rata (16 giugno 2025), inviano al contribuente un modello precompilato con l'elenco degli immobili soggetti ad IM.I.S. e il calcolo dell'importo teoricamente dovuto, in base ai dati in loro possesso;
- il contribuente deve verificare la corrispondenza dei dati immobiliari inviati (numero particelle edificiali/fondiarie, rendite catastali, applicazione aliquota corretta) rispetto alla situazione immobiliare effettiva ed eventualmente ricalcola l'imposta o si rivolge all'Ufficio Tributi per la modifica della banca dati e la stampa del modello F24 rettificato;



### La stanza del Cittadino on-line

- Il servizio “La Stanza del Cittadino – SEZIONE I MIEI DOCUMENTI” (presente sul sito [www.comune.rovereto.tn.it/](http://www.comune.rovereto.tn.it/) all'indirizzo <http://stanzadelcittadino.it/comune-di-rovereto/>), già attivo per fornire on-line ai cittadini alcuni certificati di stato civile, si arricchisce ora anche di uno spazio dedicato all'IM.I.S. (IMposta Immobiliare Semplice).
- Il servizio è rivolto ai cittadini (solo persone fisiche) con proprietà immobiliari nel Comune di Rovereto, utilizzando il Sistema Pubblico di Identità Digitale – SPID (la soluzione per accedere a tutti i servizi online della pubblica amministrazione con un'unica Identità Digitale), oppure, in alternativa, con la Carta Provinciale dei Servizi abilitata per l'accesso tramite PIN.
- Consente di scaricare direttamente on-line la lettera con miniguia e l'allegata scheda contribuente con il dettaglio della propria posizione IM.I.S., nonché il modello F24 acconto e saldo necessario per il pagamento 2025.
- Si precisa che il servizio fornisce solo la copia del precompilato con F24 spedito e non è un accesso alla propria posizione tributaria IM.I.S, per aggiornare la quale bisogna sempre contattare l'Ufficio Tributi.

## APP IO - NOVITÀ

- Utilizzabile dal cittadino che ha scaricato sul proprio dispositivo la APP IO e si è registrato con le proprie credenziali SPID o con la Carta d'Identità Elettronica (Cie) attivando anche le notifiche;
- tramite tale canale si potrà scaricare il modello precompilato IMIS 2025 con allegati F24 per il pagamento dell'imposta.

## LO SPORTELLO INFORMAZIONI TRIBUTI

A seguito dell'emergenza sanitaria covid-19, lo sportello presso la sala posta a piano terra in **Via Portici n. 45** (sottoportico che da Piazza del Podestà porta a Piazza Valeriano Malfatti / Piazza delle Erbe) è accessibile nei seguenti orari:

### APERTURA AL PUBBLICO dal 20/05/2025 al 12/06/2025

**MARTEDÌ** dalle ore 9:00 alle ore 12:00

**MERCOLEDÌ** dalle ore 9:00 alle ore 17:00

**GIOVEDÌ** dalle ore 9:00 alle ore 12:00

**LUNEDÌ 16/06/2025** (scadenza rata acconto) dalle ore 9:00 alle ore 12:00

In occasione della scadenza della rata di **SALDO (16/12/2025)** per gli orari di apertura si rinvia a quanto sarà indicato nella pagina dedicata all'IM.I.S. del sito internet del Comune di Rovereto;

negli altri giorni e orari è possibile richiedere un **appuntamento** contattando l'Ufficio tramite accesso telefonico o posta elettronica.

È sempre disponibile e da privilegiare il servizio tramite accesso telefonico o posta elettronica:

- **i recapiti dell'Ufficio Tributi** sono i seguenti:

- telefono **0464 452.308**
- posta elettronica: **tributi@comune.rovereto.tn.it**
- posta elettronica certificata: **finanziaria@pec.comune.rovereto.tn.it**

- **allo sportello informazioni tributi un operatore è disponibile** per:
  - informazioni relative all'IM.I.S. per immobili siti nel Comune di Rovereto;
  - disposizioni normative e regolamenti che disciplinano il tributo;
  - verifica della posizione IM.I.S.;
  - calcolo imposta dovuta e stampa eventuale modello F24;
  - indicazioni sulla compilazione di eventuale modulistica per l'applicazione di agevolazioni, aliquote, esenzioni, rimborsi;
- le informazioni per il pagamento dell'IM.I.S. si possono chiedere anche in corso d'anno, evitando spiacevoli disagi e perdite di tempo per l'affollamento in prossimità delle scadenze (**16 giugno e 16 dicembre 2025**).

**NB.:** i contribuenti possono autonomamente calcolare l'imposta dovuta, compilare e stampare il modello F24 utilizzando il calcolatore IM.I.S. online disponibile sul sito internet del Comune.

**Regolamento Comunale** per la disciplina dell'**IMposta Immobiliare Semplice (IM.I.S.)**, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 24/02/2015, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 12/01/2016, n. 25 del 14/07/2020, n. 28 del 25/05/2021, n. 1 del 19/01/2022 e n. 39 del 26/11/2024

**Aliquote e detrazioni IM.I.S. 2025** approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 26/11/2024

**Valori di riferimento IM.I.S. 2025 aree fabbricabili** approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 108 del 13/05/2025

## ALIQUTA IM.I.S. 0,000 PER CENTO PER LE ABITAZIONI PRINCIPALI ED ASSIMILATE E RELATIVE PERTINENZE

- è pari allo **0,000 per cento** l'aliquota IM.I.S. per l'unità immobiliare utilizzata come abitazione principale del soggetto passivo, nonché le unità immobiliari assimilate ad abitazione principale dal vigente regolamento comunale IM.I.S. e più precisamente:
  - l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale da persone fisiche che abbiano stabilito nella medesima unità la propria residenza anagrafica e dimora abituale;
  - l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dai **soci assegnatari delle cooperative edilizie** a proprietà indivisa che abbiano stabilito nella medesima unità la propria residenza anagrafica e dimora abituale;
  - due o più unità immobiliari contigue direttamente adibite ad abitazione principale da persone fisiche che abbiano stabilito in una delle medesime unità la propria residenza anagrafica e dimora abituale, alle condizioni indicate a pag. 15;
  - l'unità immobiliare **assegnata al coniuge** in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, alle condizioni indicate a pag. 17;
  - l'unità immobiliare **assegnata al genitore** cui un provvedimento giudiziale ha riconosciuto l'affidamento dei figli, dove questi fissa la residenza anagrafica e la dimora abituale.
  - l'unità immobiliare posseduta e non locata (affittata) dal personale in servizio permanente appartenente alle **forze armate**, alle forze di polizia, al corpo nazionale dei vigili del fuoco e alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
  - l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà, usufrutto o abitazione da **anziani** o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non sia locata (affittata);
- è inoltre pari allo **0,000 per cento** l'aliquota IM.I.S. relativa alle unità immobiliari adibite a pertinenza delle abitazioni principali sopra indicate, nella misura massima di due unità, anche appartenenti alle medesima categoria, classificata nelle **categorie catastali C/2, C/6, C/7**;

**NON godono dell'aliquota pari allo 0,000 per cento** le unità immobiliari che, pur essendo utilizzate come abitazione principale per i casi sopra indicati, sono classificate nelle **categorie catastali A/1, A/8, A/9**: per tali unità l'imposta è dovuta secondo le modalità indicate a pag. 14.

## LE ALTRE ALIQUOTE IM.I.S.

### RISERVATO ALLE ABITAZIONI PRINCIPALI ED ASSIMILATE IN CATEGORIA A/1, A/8, A/9 E RELATIVE PERTINENZE

- a) **0,350 per cento** unità immobiliari adibite ad abitazione principale da persone fisiche che abbiano stabilito nella medesima unità la propria residenza anagrafica e dimora abituale;
- b) **0,350 per cento** unità immobiliare adibita ad abitazione principale dai **soci assegnatari delle cooperative edilizie** a proprietà indivisa che abbiano stabilito nella medesima unità la propria residenza anagrafica e dimora abituale;
- c) **0,350 per cento** unità immobiliare **assegnata al coniuge** in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- d) **0,350 per cento** unità immobiliare **assegnata al genitore** cui un provvedimento giudiziale ha riconosciuto l'affidamento dei figli, dove questi fissa la residenza anagrafica e la dimora abituale;
- e) **0,350 per cento** unità immobiliare posseduta e non locata (affittata) dal personale in servizio permanente appartenente alle **forze armate**, alle forze di polizia, al corpo nazionale dei vigili del fuoco e alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- f) **0,350 per cento** unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà, usufrutto o abitazione da **anziani** o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non sia locata (affittata);
- g) **0,350 per cento** unità immobiliari classificate nelle categorie **C/2, C/6 e C/7**, di **pertinenza** delle unità immobiliari di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), f), nella misura massima di due, anche appartenenti alla medesima categoria catastale;

### PER TUTTE LE ALTRE TIPOLOGIE

- h) **0,895 per cento** unità immobiliare ad uso abitativo e relative pertinenze locatate, non locatate o possedute in aggiunta all'abitazione principale;
- i) **0,350 per cento** unità immobiliare (una sola) concessa in **comodato gratuito** dal soggetto passivo ai parenti ed affini entro il 1° grado (ge-

nitori, figli, generi, nuore, suoceri), se nella stessa il familiare ha stabilito la propria residenza anagrafica e dimora abituale, secondo le condizioni indicate a pag. 19;

- j) **0,350 per cento** unità immobiliare locata ai sensi dell'art. 2, comma 3, (canoni concordati) e art. 5, commi 1, 2, 3, (locazioni transitorie a lavoratori temporanei e studenti universitari), della L. 431/1998, disciplinati dall'art. 10Bis del Regolamento IM.I.S., secondo le condizioni indicate a pag. 19;
- k) **0,450 per cento** unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale: **C/1**;
- l) **0,550 per cento** unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale **A/10**;
- m) **0,350 per cento** unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali: **C/3**;
- n) **0,550 per cento** unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale: **D2**;
- o) **0,500 per cento** unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale: **D3**;
- p) **0,000 per cento** fabbricati destinati ed utilizzati a scuole paritarie;
- q) **0,550 per cento** unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale **D/1** con rendita catastale minore o uguale a **€ 75.000,00**;
- r) **0,550 per cento** unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **D/7** e **D/8** con rendita catastale minore o uguale a **€ 50.000,00**;
- s) **0,790 per cento** unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **D/1** con rendita catastale superiore a **€ 75.000,00**, **D/4**, **D/6**, **D/7** con rendita catastale superiore a **€ 50.000,00**, **D/8** con rendita catastale superiore a **€ 50.000,00**, **D/9**;
- t) **0,000 per cento** fabbricati concessi in comodato gratuito a soggetti iscritti all'albo delle organizzazioni di volontariato o al registro delle associazioni di promozione sociale;
- u) **0,000 per cento** fabbricati strumentali all'attività agricola con rendita catastale minore o uguale a **€ 25.000,00**, secondo le condizioni indicate a pag. 21;
- v) **0,100 per cento** fabbricati strumentali all'attività agricola con rendita catastale superiore a **€ 25.000,00**, secondo le condizioni indicate a pag. 21;
- w) **0,895 per cento** unità immobiliari appartenenti alla categoria catastale **C/4**;
- x) **0,895 per cento** unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà, usufrutto o abitazione, da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'anagrafe degli italiani residenti all'estero (A.I.R.E.);
- y) **0,895 per cento** tutte le altre unità immobiliari compresi i **D5**;
- z) **0,895 per cento** aree edificabili.

## LA DETRAZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE

### RISERVATO ALLE ABITAZIONI PRINCIPALI IN CATEGORIA CATASTALE A/1, A/8 E A/9

**€ 360,00** per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale da persone fisiche soggetto passivo, nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f) e g) del precedente paragrafo “Le altre aliquote IM.I.S.”, pag. 8.

## LA DEDUZIONE PER FABBRICATO STRUMENTALE DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

**€ 1.500,00** per i fabbricati strumentali all'attività agricola per i quali sussiste l'annotazione catastale di ruralità;

**NB.:** la deduzione va detratta dalla rendita catastale (vedi paragrafo “Fabbricato strumentale all'attività agricola”, pag. 21.

## CHI DEVE PAGARE L'IM.I.S.

Sono tenuti al **pagamento dell'IM.I.S.:**

- il **proprietario** di immobili o di aree fabbricabili;
- il **titolare** del diritto reale di **usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie**, rilevabili anche dall'Ufficio Tavolare, che prevalgono sulla nuda proprietà;
- il **proprietario** di immobili dati in locazione (affitto);
- il **locatario finanziario** (chi ottiene l'immobile in leasing) di immobili, anche da costruire o in corso di edificazione, concessi in locazione finanziaria (leasing), a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- gli **Enti non commerciali**, per gli immobili o porzione di immobili, utilizzati per attività commerciali;
- il **socio assegnatario delle cooperative edilizie a proprietà divisa** (con regolare verbale di assegnazione degli immobili), con l'aliquota delle abitazioni principali se ha stabilito nella medesima unità la propria residenza anagrafica e dimora abituale;
- l'**erede** di un immobile, in caso di decesso del proprietario o titolare del diritto reale: la data di possesso decorre dalla data di decesso del *de cuius*; gli eredi del soggetto passivo possono differire il termine per il versamento dell'imposta di dodici mesi rispetto ai termini previsti (acconto entro il 16 giugno e saldo entro il 16 dicembre) sia per il versamento del saldo dovuto dal *de cuius*, sia per i versamenti dovuti dagli stessi eredi relativamente agli immobili compresi nell'asse ereditario.

**NB.:** se erroneamente un contribuente versa l'IM.I.S. anche per conto del coniuge o di un comproprietario, il versamento è considerato regolare purché l'imposta sia stata regolarmente e completamente pagata (ognuno applicando l'aliquota di spettanza).

Il contribuente che ha effettuato il versamento deve comunicarlo all'Ufficio presentando una comunicazione su apposito modello, disponibile presso l'Ufficio Tributi o scaricabile da Internet, nel quale va indicato il nominativo dei soggetti per i quali ha versato e l'immobile a cui il versamento si riferisce.

## COME SI CALCOLA L'IM.I.S. SUI FABBRICATI

- sono considerati fabbricati tutte le unità immobiliari iscritte nel catasto edilizio urbano, alle quali sia stata attribuita una autonoma rendita catastale;
- si deve partire dalla rendita catastale;
- procedere quindi al calcolo del valore catastale (già esposto nelle visure catastali), corrispondente alla rendita catastale, moltiplicata per i seguenti coefficienti (**non** si applica la rivalutazione del 5%):
  - ☑ **168** se si tratta di abitazioni (categoria catastale **da A/1 ad A/9 e A/11**) o unità comprese nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**;
  - ☑ **147** se si tratta di unità comprese nelle categorie catastali **da B/1 a B/8** e nelle categorie catastali **C/3, C/4 e C/5**;
  - ☑ **84** se si tratta di uffici (categoria catastale **A/10**) o istituti bancari (categoria **D/5**)
  - ☑ **68,25** se si tratta di unità comprese nel gruppo catastale **D** (escluso D/5)
  - ☑ **57,75** se si tratta di negozi (categoria catastale **C/1**)
- calcolare quindi l'IM.I.S. annua moltiplicando il valore catastale per l'aliquota individuata in base all'utilizzo dell'immobile (vedi paragrafo "Le altre aliquote IM.I.S." a pag. 8);
- verificare il periodo di possesso e riportare l'IM.I.S. annua ai reali mesi di possesso (esempio: IM.I.S. annua totale sul fabbricato € 960,00, periodo di possesso 4 mesi, IM.I.S. dovuta per 4 mesi  $(4/12) = € 320,00$ ). Si precisa al riguardo che il conteggio va fatto sempre per mensilità, considerando il mese intero a carico del soggetto che possiede le unità per il maggior numero di giorni nel mese. Se i giorni sono pari tra venditore e compratore, l'imposta di tutto il mese è a carico del compratore, (esempio: data istanza tavolare G.N. di acquisto di un fabbricato il 15 o 16 aprile, il compratore paga per 9 mesi, il venditore per 3 mesi);
- verificare la quota di possesso e riportare l'IM.I.S. calcolata alla propria percentuale di possesso (esempio: possesso al 50 %, IM.I.S. sul fabbricato € 320,00, IM.I.S. dovuta € 160,00); togliere l'eventuale detrazione, se ed in quanto spettante, rapportata alla quota d'uso dell'immobile (non a quella di possesso) ed ai mesi di possesso (vedi paragrafi "La detrazione per abitazione principale" a pag. 10 e "Le regole per l'applicazione della detrazione IM.I.S." a pag. 13);
- si ottiene l'IM.I.S. da pagare in unica soluzione entro il 16 giugno 2025, oppure si calcola l'acconto ed il saldo (vedi paragrafo "Quando si paga l'IM.I.S." a pag. 32).

**NB.:** la detrazione va sottratta **solo** dall'IM.I.S. calcolata per l'abitazione principale e relative pertinenze e **non** dal totale dell'IM.I.S. dovuta eventualmente anche per altri immobili.

## LE REGOLE PER L'APPLICAZIONE DELLA DETRAZIONE IM.I.S.

- è applicabile nei casi indicati nel paragrafo “La detrazione per abitazione principale” a pag. 10, per le sole unità immobiliari censite in categoria catastale **A/1, A/8 e A/9**;
- se più proprietari dimorano nella stessa abitazione, la detrazione deve essere divisa in **parti uguali** e non per quote di proprietà;
- in caso di acquisto o vendita dell'abitazione in corso d'anno, la detrazione si deve calcolare solo per i mesi durante i quali è utilizzata come abitazione principale;
- sull'immobile di pertinenza **non competente** la detrazione d'imposta di € 360,00. Dall'imposta dovuta per la pertinenza (massimo due **unità** classificate nelle categorie C/2, C/6 o C/7, anche appartenenti alla medesima categoria) si può togliere **l'eventuale quota residuale di detrazione non già assorbita dall'abitazione principale** (il caso si può verificare solo se l'imposta dovuta per l'abitazione principale è inferiore al valore di € 360,00);
- il credito di detrazione **non dà diritto** a rimborso IM.I.S..

### ESEMPI

1. nel caso di moglie e marito, conviventi, proprietari ognuno al **50 per cento**, la detrazione di €. 360,00 va divisa in due parti uguali: spetta quindi una detrazione di € 180,00 ciascuno;
2. nel caso di fratello e sorella, proprietari ognuno al **50 per cento**, di cui **uno solo abita la casa**, solo quest'ultimo ha diritto alla detrazione intera di € 360,00;
3. nel caso di tre proprietari dell'abitazione, rispettivamente del **20, 30 e 50 per cento**, due dei quali vi abitano, solo questi due hanno diritto alla detrazione, che va divisa per due indipendentemente dalle rispettive quote;
4. se un contribuente deve pagare €. 342,00 per l'abitazione principale, al lordo della detrazione, applicando la detrazione prevista di €. 360,00, gli risulta un credito di €. 18,00. Tale credito può essere scontato (ed esclusivamente) sull'imposta dovuta per le pertinenze.

## I SINGOLI CASI

### L'ABITAZIONE PRINCIPALE

- è l'unità immobiliare che il soggetto passivo dell'imposta (proprietario o titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione) usa come propria **dimora abituale** e ove ha stabilito la propria **residenza anagrafica**;
- gode dell'aliquota pari allo **0,000 per cento**, a condizione che non sia accatastata in categoria A/1, A/8 e A/9, nel cui caso:
  - si applica l'aliquota del 0,350 per cento;
  - gode della detrazione di € 360,00 annui;
  - la detrazione è rapportata al periodo dell'anno in cui si verifica la condizione (per mensilità);
  - quando l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale di più soggetti, la detrazione va ripartita in parti uguali (e non in base alla percentuale di possesso);

**NB.:** nel caso in cui i componenti del nucleo familiare (coniugi) in costanza di matrimonio abbiano stabilito la residenza anagrafica in **immobili diversi**, le agevolazioni (aliquota e detrazione) previste si applicano ad **un solo immobile, tuttavia si evidenzia** che la normativa provinciale ha modificato la definizione di abitazione principale come segue:

*“per abitazione 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 (modulistica scaricabile dal sito istituzionale)”*

Si sottolinea l'importanza data non solo alla residenza anagrafica ma anche alla reale esistenza della dimora abituale, condizione che il Comune dovrà accertare verificando, a titolo esemplificativo, l'attivazione di utenze dei servizi di rete con consumi congrui, fino ad arrivare al sopralluogo della Polizia Urbana.

### LE PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

- sono **massimo due unità immobiliari**, anche appartenenti alla medesima categoria, classificate nelle categorie catastali **C/2, C/6 e C/7**, al servizio dell'abita-

zione principale ed utilizzate come garage, posto auto, soffitta, cantina, magazzino o locale di deposito, da parte del soggetto passivo d'imposta;

- godono dell'aliquota pari allo **0,000 per cento**, a condizione che l'abitazione principale non sia accatastata in categoria **A/1, A/8 e A/9**, nel cui caso:
  - si applica l'aliquota dello **0,350 per cento**;
  - non compete la detrazione di imposta sulle unità a sé stanti, ma dall'imposta dovuta per gli immobili di pertinenza (unità classificate come C/2, C/6 oppure C/7) si può togliere l'eventuale quota residuale di detrazione non già assorbita dall'abitazione principale.
- ulteriori unità immobiliari (oltre le due), anche se adibite ad analogo uso, non possono godere dell'aliquota pari allo 0,000 per cento o dell'aliquota agevolata, ma ad esse va applicata l'aliquota dello **0,895 per cento**.

## PIÙ FABBRICATI CONTIGUI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE

- sono quelle unità immobiliari abitative contigue (due o più) **adibite tutte** a dimora abituale del contribuente che le **possiede tutte** a titolo di proprietà o diritto di usufrutto, uso o abitazione e in una delle quali risulta anche **residente**;
- possono essere considerate tutte come abitazione principale, a condizione che siano **edificate unitariamente** in base alle norme edilizie e che siano **funzionalmente connesse** a costituire una sola unità minima abitativa;
- in tal caso la base imponibile è costituita dalla somma delle rendite catastali delle singole unità immobiliari autonomamente iscritte in catasto;
- si segnala che in tali casi sussiste la possibilità di registrare anche catastalmente la situazione immobiliare chiedendo all'Ufficio Catasto l'inserimento in atti dell'indicazione di "**unificazione ai soli fini fiscali**" delle particelle, senza peraltro modificare le risultanze catastali;
- godono dell'aliquota pari allo **0,000 per cento**, a condizione che non sia accatastata in categoria **A/1, A/8 e A/9**,
  - se anche una sola unità è accatastata in categoria **A/1, A/8 e A/9** si applica l'aliquota del **0,350 per cento**
  - gode della detrazione di **€ 360,00** annui;
  - la detrazione è rapportata al periodo dell'anno in cui si verifica la condizione (per mensilità) ed è **unica per tutte le unità immobiliari**;
  - quando l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale di più soggetti, la detrazione va ripartita in **parti uguali** (e non in base alla percentuale di possesso) (vedi paragrafo "Le regole per l'applicazione della detrazione IM.I.S.");

## FABBRICATO DELLE COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETÀ DIVISA

- il soggetto passivo è il **socio assegnatario**, in base a un regolare verbale di assegnazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa che gli darà diritto ad acquisire la proprietà dell'alloggio;
- se l'unità immobiliare è assegnata ad un socio che la usa come propria dimora abituale e ove ha stabilito la propria residenza anagrafica;
- gode dell'aliquota pari allo **0,000 per cento**, a condizione che non sia accatasta-  
ta in categoria A/1, A/8 e A/9, solo in questo secondo caso:
  - si applica l'aliquota del **0,350 per cento**;
  - gode della detrazione di **€ 360,00** annui;

## CASI DI ASSIMILAZIONI AD ABITAZIONE PRINCIPALE

### FABBRICATO DELLE COOPERATIVE EDILIZIE A PROPRIETÀ INDIVISA

- il soggetto passivo è la **Cooperativa Edilizia** stessa;
- se l'unità immobiliare è assegnata solo in godimento ad un socio, senza diritto finale di acquisizione della proprietà, ed il socio è residente nella stessa e la usa come propria **dimora abituale**, gode dell'aliquota pari allo **0,000 per cento**, a condizione che non sia accatastata in categoria A/1, A/8 e A/9, solo in questo secondo caso :
  - si applica l'aliquota del **0,350 per cento**;
  - gode della detrazione di **€ 360,00** annui;

### L'ABITAZIONE ASSEGNATA AL CONIUGE PER SENTENZA DI SEPARAZIONE

- è l'unità immobiliare assegnata ad un coniuge in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- il coniuge assegnatario deve utilizzarla come abitazione principale e stabilirne la propria **residenza anagrafica e dimora abituale**;
- il coniuge assegnatario e quello non assegnatario godono entrambi dell'aliquota pari allo **0,000 per cento** per abitazione principale a condizione che l'immobile non sia accatastato in categoria A/1, A/8, A/9 (vedi paragrafo "L'abitazione principale" a pag. 14).

### L'ABITAZIONE ASSEGNATA AL CONIUGE A SEGUITO DI CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO CON MODALITÀ DISCIPLINATE DALL'ART. 12 DEL D. L. 132/2014

- è l'unità immobiliare ad uso abitativo assegnata al coniuge a seguito di presentazione all'Ufficiale di Stato Civile dell'atto di cessazione degli effetti civili del matrimonio ai sensi dell'art. 12 del D.L. 132/2014.
- il coniuge assegnatario deve utilizzarla come abitazione principale e stabilirne la propria **residenza anagrafica e dimora abituale**;
- il coniuge assegnatario e quello non assegnatario godono entrambi dell'aliquota pari allo **0,000 per cento** per abitazione principale a condizione che l'immobile non sia accatastato in categoria A/1, A/8, A/9 (vedi paragrafo "L'abitazione principale" a pag. 14).

**NB.:** l'assimilazione ad abitazione principale per questa specifica fattispecie si costituisce in presenza **contemporanea e reciprocamente** complementare del provvedimento dei coniugi e della **comunicazione ai fini IM.I.S.** (presentata dal proprietario non assegnatario del fabbricato) **ai sensi dell'art. 11, comma 4 della L.P. 14/2014.**

## L'ABITAZIONE ASSEGNATA AL GENITORE PER SENTENZA

- è l'unità immobiliare ad uso abitativo assegnata al genitore cui un provvedimento giudiziale ha riconosciuto l'affidamento dei figli.
- il genitore assegnatario deve utilizzarla come abitazione principale e stabilirne la propria **residenza anagrafica e dimora abituale**;
- il genitore assegnatario e quello non assegnatario godono entrambi dell'aliquota pari allo **0,000 per cento** per abitazione principale a condizione che l'immobile non sia accatastato in categoria A/1, A/8, A/9 (vedi paragrafo "L'abitazione principale" a pag. 14).

## L'ABITAZIONE POSSEDUTA DAL PERSONALE DELLE FORZE ARMATE, CORPO DEI VIGILI DEL FUOCO E CARRIERA PREFETTIZIA

- è l'unità immobiliare posseduta e **non concessa in locazione** dal personale in servizio permanente appartenente alle forze armate e alle forze di polizia a ordinamento militare, dal personale dipendente delle forze di polizia a ordinamento civile, dal personale del corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale della carriera prefettizia per il quale **non sono richieste** le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.
- il proprietario gode dell'aliquota pari allo **0,000 per cento** per abitazione principale a condizione che l'immobile non sia accatastato in categoria A/1, A/8, A/9 (vedi paragrafo "L'abitazione principale" a pag. 14 ).

## L'ABITAZIONE DI PERSONE RESIDENTI IN ISTITUTI DI RICOVERO O SANITARI

- è l'unità immobiliare abitativa posseduta a titolo di proprietà, usufrutto o abitazione da anziani o disabili che risultino residenti presso Istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, utilizzata come abitazione principale prima del ricovero ed a condizione che **non sia stata o sia tutt'ora locata**;
- l'anziano o disabile gode dell'aliquota pari allo **0,000 per cento** per abitazione principale a condizione che l'immobile non sia accatastato in categoria A/1, A/8 e A/9 (vedi paragrafo "l'abitazione principale" a pag.14).

## CASI DI ALIQUOTA AGEVOLATA

### FABBRICATO CONCESSO IN COMODATO GRATUITO A PARENTI ED AFFINI ENTRO IL PRIMO GRADO

- è l'unità immobiliare abitativa (una sola), non appartenente alla categoria catastale A/1, A/8 e A/9, concessa in comodato gratuito ai **parenti ed affini entro il primo grado** (genitori, figli, generi, nuore, suoceri) che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto di comodato sia redatto in forma scritta e registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- l'unità gode dell'aliquota ridotta pari al **0,350 per cento**;
- l'aliquota ridotta decorre dalla data di **avvenuta registrazione** del contratto di comodato e comunque solo dal momento in cui il comodatario (parente) possiede la residenza e dimora abituale nell'immobile concesso;
- l'aliquota ridotta pari al 0,350 per cento spetta anche alle **relative pertinenze**, nella misura massima di due unità immobiliari, anche appartenenti alla medesima categoria, classificate nella categoria catastale C/2, C/6 e C/7, qualora siano citate nel contratto di comodato;

### FABBRICATO LOCATO A CANONE CONCORDATO O LOCAZIONI TRANSITORIE A LAVORATORI TEMPORANEI E STUDENTI UNIVERSITARI

- è l'unità immobiliare abitativa, locata ai sensi dell'art. 2, comma 3, (**canoni concordati**) e art. 5, commi 1, 2 e 3 (**locazioni transitorie a lavoratori temporanei e studenti universitari**), della **L. 431/1998**;
- l'unità gode dell'aliquota ridotta pari al **0,350 per cento**;
- l'aliquota ridotta viene applicata per il periodo di locazione alle seguenti condizioni:
  - il contratto sia **un nuovo contratto** stipulato e registrato successivamente al 1° gennaio 2025, non verranno agevolati rinnovi di contratti precedentemente già stipulati e registrati;
  - sia acquisita, dal richiedente l'agevolazione tariffaria, l'attestazione di cui agli artt. 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5, del D.M. 16/01/2017, che certifichi la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo territoriale, rilasciata da almeno una organizzazione sindacale o Associazione di conduttori e della proprietà edilizia firmataria dell'Accordo territoriale stesso; ~~dalla data di avvenuta registrazione del contratto di com-~~

~~dato e comunque solo dal momento in cui il comodatario (parente) possiede la residenza e dimora abituale nell'immobile concesso;~~

- sia presentata, ai sensi dell'art. 12 del presente Regolamento, comunicazione di richiesta dell'agevolazione al Comune entro il termine del **30 giugno dell'anno successivo alla stipula e registrazione del contratto** agevolato, corredata dei documenti di cui ai punti precedenti nonché dalle attestazioni comprovanti la condizione di studente universitario regolarmente iscritto o di altra certificazione utile a dimostrare l'esigenza di un contratto di natura transitoria;
- l'aliquota ridotta pari al **0,350 per cento** spetta anche alle **relative pertinenze**, anche appartenenti alla medesima categoria, classificate nella categoria catastale C/2, C/6 e C/7, qualora siano citate nel contratto di locazione;

## COMUNICAZIONE OBBLIGATORIA AL COMUNE

### ENTRO IL 30 GIUGNO DI OGNI ANNO

**per godere del beneficio nell'anno precedente:**

- delle pertinenze dell'abitazione principale, se nuove o cambiate rispetto a quanto già presente in banca dati;
- delle assimilazioni riferite ad ANZIANI RICOVERATI permanentemente in istituti;
- della stipula di un contratto di COMODATO gratuito registrato a parenti ed affini entro il primo grado;
- delle unità immobiliari locate a canone concordato o locazioni transitorie a lavoratori temporanei e studenti universitari.

La comunicazione vale anche per gli anni successivi e fino a nuova comunicazione che il contribuente è tenuto a presentare in caso di cessazione o variazione della situazione.

L'apposito modulo è disponibile presso l'Ufficio Tributi, o scaricabile dal sito internet del Comune e deve essere sottoscritto in presenza del dipendente addetto, o consegnato già sottoscritto con allegata copia di un documento di identità o di riconoscimento all'Ufficio Tributi anche via, e-mail o posta.

## ALTRE TIPOLOGIE DI ALIQUOTE

### FABBRICATO STRUMENTALE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

- è l'unità immobiliare **non abitativa** censita nella categoria catastale **D/10** (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) o, se inclusa in **altra categoria**, che presenta la dizione che attesta la ruralità strumentale nella visura catastale, l'unità gode:
  - dell'aliquota pari allo **0,000 per cento con rendita catastale minore o uguale a € 25.000,00**;
  - dell'aliquota pari allo **0,100 per cento con rendita catastale superiore a € 25.000,00**;
  - della deduzione sulla rendita catastale pari ad **€ 1.500,00** annui;
  - **non compete** la detrazione di imposta;

#### ESEMPIO

con rendita catastale superiore **€ 25.000,00**:

Rendita catastale	€ 29.571,70
Deduzione	€ 1.500,00
Rendita tassabile	€ 28.071,70
Coefficiente IM.I.S. (se in categoria D)	68,25
Valore imponibile	€ 1.915.893,50
Aliquota	0,100 per cento
Totale imposta	€ 1.915,89

### FABBRICATO APPARTENENTE ALLE IMPRESE (CATEGORIE DA D1 A D9 ESCLUSO D2, D3 E D5)

- l'IM.I.S. va calcolata considerando la rendita catastale, secondo i medesimi criteri valevoli per tutti gli altri fabbricati accatastati;
- il moltiplicatore è pari a **68,25**;
- l'aliquota è pari al **0,550 per cento** per le categorie catastali **D/1** con **rendita**

**minore o uguale a € 75.000,00, D/7 e D/8 con rendita minore o uguale a € 50.000,00;**

- l'aliquota è pari al **0,790 per cento** per le categorie catastali **D/1 con rendita superiore a € 75.000,00, D/4, D/6, D/7 con rendita superiore a € 50.000,00, D/8 con rendita superiore a € 50.000,00, D/9;**
- la rendita catastale attribuita in corso d'anno ha effetto dalla data della domanda di accatastamento, per costituzione nel caso di nuovi immobili o per variazione nel caso di modifica di rendita;

### **FABBRICATO IN CATEGORIA A/10**

- è l'unità immobiliare catastalmente individuata come "uffici e studi privati"; destinata all'attività professionale;
- l'aliquota è pari allo **0,550 per cento;**

### **FABBRICATO IN CATEGORIA C/1**

- è l'unità immobiliare catastalmente individuata come "negozi e botteghe";
- l'aliquota è pari allo **0,450 per cento;**

### **FABBRICATO IN CATEGORIA C/3**

- è l'unità immobiliare catastalmente individuata come "laboratori per arti e mestieri";
- l'aliquota è pari allo **0,350 per cento;**

### **FABBRICATO IN CATEGORIA D/2**

- è l'unità immobiliare catastalmente individuata come "alberghi e pensioni (con fini di lucro)";
- l'aliquota è pari allo **0,550 per cento;**

### **FABBRICATO IN CATEGORIA D/3**

- è l'unità immobiliare catastalmente individuata come "teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)";
- l'aliquota è pari allo **0,500 per cento;**

## FABBRICATO IN CATEGORIA D/5

- è l'unità immobiliare catastalmente individuata come "istituti di credito, cambio e assicurazione (con fini di lucro)";
- l'aliquota è pari allo **0,895 per cento**;

## L'ABITAZIONE DEI CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO

- è l'unità immobiliare abitativa e relative pertinenze, posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'anagrafe degli italiani residenti all'estero (A.I.R.E.)
- l'aliquota è pari allo **0,895 per cento**;

## FABBRICATO CENSITO IN QUALUNQUE CATEGORIA CATASTALE E STRUMENTALMENTE DESTINATO E UTILIZZATO A "SCUOLA PARITARIA"

- è l'unità immobiliare catastalmente censita in qualsiasi categoria, ma funzionalmente destinata e utilizzata a scuola paritaria;
- l'attività didattica deve essere effettivamente svolta ai sensi dell'art. 30 della L.P. 5/2006;
- si tratta di una classificazione di tipo oggettivo e quindi l'aliquota si applica anche se l'attività didattica è svolta da un soggetto diverso da proprietario dell'immobile (che rimane comunque il soggetto passivo);
- l'aliquota è pari allo **0,000 per cento**;

## FABBRICATO CONCESSO IN COMODATO GRATUITO ALLE ORGANIZZAZIONI DI VOLONTARIATO O ALLE ASSOCIAZIONI DI PROMOZIONE SOCIALE

- è l'unità immobiliare catastalmente censita in qualsiasi categoria concessa in **comodato gratuito** a soggetti iscritti all'albo delle organizzazioni di volontariato o al registro delle associazioni di promozione sociale, consultabili sul sito della Provincia;
- l'aliquota è pari allo **0,000 per cento**;

## AREE EDIFICABILI

- è il terreno utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico (piano regolatore generale o attuativo);
- non sono considerati edificabili i terreni con destinazione di tipo “agro-silvo-pastorale” fino a che non viene avviato un processo edificatorio sui medesimi, nel qual caso sono considerati aree edificabili durante tutto il periodo dei lavori;
- l’aliquota è pari allo **0,895 per cento** (vedi paragrafo “Come si calcola l’IM.I.S. sui terreni” e “Fattispecie assimilate ad area edificabile” a pag. 28 e a pag. 30);

## RIDUZIONE 50% DELLA BASE IMPONIBILE IM.I.S.

### L'UNITÀ IMMOBILIARE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO

- è l'unità immobiliare riconosciuta tale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- l'indicazione di interesse storico-artistico (vincolo diretto) deve essere iscritta nel Libro Fondiario o se non iscritta, notificata ai sensi della L. 20/06/1909 n. 364;
- il valore imponibile su cui calcolare l'IM.I.S. è ridotto al **50%**;
- si applicano le aliquote e detrazioni in base all'utilizzo dell'immobile;

### L'UNITÀ IMMOBILIARE INAGIBILE O INABITABILE E DI FATTO NON UTILIZZATA

- l'inagibilità o inabitabilità deve consistere nel degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, a causa del quale l'unità immobiliare non è più idonea all'uso originario;
- **Non** è tale l'unità immobiliare in fase di **restauro, risanamento o ristrutturazione** perché la condizione di recupero edilizio è successiva a quella precedente di fatiscenza, ed i criteri di tassazione dei due momenti sono differenti;
- l'inagibilità o inabitabilità dell'unità immobiliare può essere dichiarata se viene accertata la concomitanza delle seguenti condizioni:
  - gravi carenze statiche: ove si accerti la presenza di gravi lesioni statiche delle strutture verticali (pilastri o murature perimetrali) e/o orizzontali (solai) ovvero delle scale o del tetto, con pericolo potenziale di crollo dell'edificio o di parte di esso anche per cause esterne concomitanti;
  - gravi carenze igienico sanitarie: tale requisito non ricorre se per l'eliminazione delle carenze igienico sanitarie comunque rilevabili è sufficiente un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria così come definito dalla normativa vigente in materia urbanistico-edilizia;
- l'inagibilità o inabitabilità può essere accertata:
  - mediante perizia tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale, con spese a carico del proprietario;
  - da parte del contribuente mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, nella quale si dichiara:

- che l'immobile è inagibile o inabitabile;
- che l'immobile non è di fatto utilizzato;
- il valore imponibile su cui calcolare l'IM.I.S. è ridotto al **50%** dalla data del rilascio della certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, oppure, dalla data di presentazione al Comune della dichiarazione sostitutiva di cui sopra. Si tengono comunque valide, per l'anno o frazione d'anno d'imposta esposto nella dichiarazione se tempestivamente presentata, perizie o dichiarazioni allegate alla medesima e riferite allo stesso anno d'imposta;
- **non compete** la detrazione di imposta;
- le condizioni di inagibilità o inabitabilità cessano comunque dalla data dell'inizio dei lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione edilizia;
- si applica l'aliquota del **0,895 per cento**;

**NB.:** Le due riduzioni del **50%**, **NON sono cumulabili tra loro.**

## ALCUNI CASI DI ESENZIONE

### FABBRICATI UTILIZZATI DA COOPERATIVE SOCIALI ED O.N.L.U.S.

- l'unità immobiliare posseduta ed utilizzata dalle Cooperative Sociali e dalle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (O.N.L.U.S.), destinata esclusivamente allo svolgimento dell'attività particolari (art. 7, comma1, lett. I, D.Lgs. 504/1992);
- la sussistenza dei requisiti di legge per l'esenzione deve essere annualmente comunicata al Comune, entro il 31 dicembre di ogni anno, utilizzando l'apposita modulistica predisposta del Servizio Autonomie Locali della Provincia di Trento.

### FABBRICATI ABITATIVI E PERTINENZE DESTINATI AD "ALLOGGI SOCIALI" (D.M. INFRASTRUTTURE 22/04/2008)

- l'unità immobiliare di tipo abitativo e relative pertinenze, destinata ad alloggio sociale, anche per i periodi di mancato utilizzo.

# COME SI CALCOLA L'IM.I.S. SUI TERRENI

## LE AREE FABBRICABILI

- un'area è da considerarsi fabbricabile, e quindi soggetta ad IM.I.S., se utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale (P.R.G.) adottato in prima istanza (adozione preliminare), dal Consiglio Comunale, indipendentemente dall'approvazione della Provincia e dall'adozione degli strumenti attuativi del piano medesimo;
- per scopo edificatorio s'intende la possibilità, anche solo potenziale, di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati, destinati a qualsiasi uso, per i quali sussiste l'obbligo d'iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastale;
- l'IM.I.S. si calcola sul valore di mercato dell'area al 1° gennaio dell'anno d'imposta; il valore dell'area dipende dalla zona in cui si trova, dagli indici di edificabilità, dalla destinazione d'uso, dagli oneri di adattamento del terreno, dai prezzi medi sul mercato immobiliare;
- la Giunta Comunale con Deliberazione n. 108 del **13/05/2025** ha approvato i valori di riferimento delle aree edificabili per l'attività di accertamento dell'anno **2025** da parte dell'Ufficio Tributi; in presenza di eventuali elementi tecnici che penalizzano l'area (ad esempio, vincoli idrogeologici, fasce di rispetto stradali o similari, servitù, aree destinate ad esproprio ecc...), sono previsti abbattimenti sui valori;
- per conoscere il valore di riferimento dell'area fabbricabile ci si può rivolgere all'Ufficio Tributi o consultando l'area "IM.I.S." sul sito internet del Comune;
- il valore dichiarato dal contribuente in atti fiscalmente rilevanti quali, atti di compravendita, atti di donazione, dichiarazioni di successione, preliminari di vendita, perizie di stima, ecc. ... si sostituisce ai valori fissati dalla Giunta Comunale e va utilizzato con validità dall'anno d'imposta in corso alla data di stipulazione o redazione, per tutti i soggetti passivi interessati (venditore e compratore); questo valore si applica per 3 anni successivi a quello iniziale;
- per calcolare l'IM.I.S. bisogna moltiplicare il valore di mercato per l'aliquota pari al **0,895 per cento**;
- le aree fabbricabili possedute e condotte da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale sono soggette ad IM.I.S.;

## I TERRENI AGRICOLI

- sono agricoli i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola;
- i terreni agricoli che ricadono nelle aree montane e di collina sono esentati dal pagamento dell'IM.I.S.;
- su tutto il territorio del Comune di Rovereto, considerato montano, i terreni agricoli **non pagano** l'IM.I.S.;
- sono soggetti ad IM.I.S. dalla data di inizio lavori a seguito di rilascio di provvedimento in materia edilizia (permesso di costruire, S.C.I.A.) che autorizza l'intervento edificatorio.



## FATTISPECIE ASSIMILATE AD AREA EDIFICABILE

### L'UNITÀ IMMOBILIARE IN RESTAURO, RISANAMENTO O IN RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- è l'unità immobiliare interessata da lavori o di interventi di recupero ai sensi dell'art. 99, comma 1, lettere c), d), e) e g) della L.P. 2008
- l'imposta va calcolata sul valore di mercato di un'area fabbricabile simile (metratura pari alla Superficie Utile Lorda – S.U.L. / Superficie Utile Netta – S.U.N. dell'intervento come da progetto specifico) e non sulla rendita catastale dell'unità immobiliare, dalla data di inizio lavori e fino all'ultimazione degli stessi, o, se antecedente, fino alla data in cui l'unità immobiliare è utilizzata;
- il contribuente che possiede un'unità immobiliare in fase di restauro, risanamento o ristrutturazione (anche demolizione e ricostruzione), è tenuto a rivolgersi all'Ufficio Tributi per modificare la banca dati, sostituendo la rendita catastale, per il periodo dei lavori, con il valore di mercato di un'area fabbricabile simile;
- se i lavori che interessano l'unità immobiliare sono di manutenzione ordinaria (riparazioni interne, sostituzione finiture o impianti tecnologici) o di manutenzione straordinaria (sostituzione di parti strutturali, realizzazione di impianti), il calcolo dell'IM.I.S. va fatto sulla rendita catastale;
- dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data in cui l'unità immobiliare è utilizzata, l'imposta va calcolata sulla nuova rendita catastale;
- questa unità immobiliare **non** è da considerare inagibile o inabitabile e quindi la base imponibile **non** è ridotta al 50%;
- i valori di riferimento della Superficie Utile Lorda – S.U.L. / Superficie Utile Netta – S.U.N., approvati annualmente dalla Giunta municipale per queste casistiche sono abbattuti del 20%;
- si applica l'aliquota pari al **0,895 per cento**;
- **non compete** alcuna detrazione di imposta;

### L'UNITÀ IMMOBILIARE DANNEGGIATA O DISTRUTTA

- è l'unità immobiliare iscritta al Catasto Fabbricati in categoria:
  - **F/2** – fabbricato danneggiato o distrutto
- l'imposta va calcolata sul valore di mercato di un'area fabbricabile libera da costruzioni in quanto la rendita catastale dell'unità immobiliare risulta pari ad € 0,00;

- la base imponibile è determinata in base alla destinazione urbanistica di appartenenza secondo il Piano Regolatore Generale vigente;
- il contribuente che possiede un'unità immobiliare danneggiata o distrutta, è tenuto a rivolgersi all'Ufficio Tributi per integrare la banca dati, inserendo eventualmente il valore di mercato di un'area fabbricabile;
- questa unità immobiliare non è da considerare inagibile o inabitabile è quindi la base imponibile **non** è ridotta al 50%;
- si applica l'aliquota pari al **0,895 per cento**;
- **non compete** la detrazione di imposta;

## L'UNITÀ IMMOBILIARE AL GREZZO

- è l'unità immobiliare iscritta al Catasto Fabbricati in categoria:
  - **F/3** – unità in corso di costruzione
  - **F/4** – unità in corso di definizione
- l'imposta va calcolata sul valore di mercato di un'area fabbricabile simile (metratura pari alla Superficie Utile Lorda – **S.U.L.** / Superficie Utile Netta – **S.U.N.** come da progetto specifico o **SEDIME** se non costituisce S.U.L. dal punto di vista urbanistico) in quanto la rendita catastale dell'unità immobiliare risulta pari ad € 0,00;
- il contribuente che possiede un'unità immobiliare al grezzo, è tenuto a rivolgersi all'Ufficio Tributi per integrare la banca dati, inserendo il valore di mercato di un'area fabbricabile simile;
- i valori di riferimento della Superficie Utile Lorda – S.U.L. / Superficie Utile Netta – S.U.N. / SEDIME, approvati annualmente dalla Giunta municipale per queste casistiche sono abbattuti del 20%;
- questa unità immobiliare non è da considerare inagibile o inabitabile è quindi la base imponibile non è ridotta al 50%;
- si applica l'aliquota pari al **0,895 per cento**;
- **non compete** la detrazione di imposta;

## I TERRENI INTERESSATI DA UN PROCESSO EDIFICATORIO

- qualsiasi terreno, con qualsiasi destinazione urbanistica, a seguito del rilascio di un provvedimento in materia edilizia (permesso di costruire, S.C.I.A.) che autorizzi un intervento edificatorio, è sempre assoggettato ad IM.I.S., a partire dalla data di inizio lavori.

## QUANDO SI PAGA L'IM.I.S.

L'IM.I.S. si paga in due rate annuali, corrispondenti al debito d'imposta del primo e del secondo semestre calcolato a mese:

**la prima**, con scadenza alla data del **16 giugno**  
**la seconda**, con scadenza il **16 dicembre**

Il cittadino ha la facoltà di assolvere l'imposta anche nei seguenti modi:

- anticipo **unica soluzione** entro il **16 giugno**;
- effettuare più versamenti, anche mensili, comunque entro la scadenza ultima prevista del 16 dicembre.

### ESEMPI

1. possesso immobile: totale imposta annua:	<b>12 mesi</b> <b>€ 1.000,00</b>
• <b>prima rata</b>	€ 500,00 da versare entro il <b>16 giugno</b>
• <b>seconda rata</b>	€ 500,00 da versare entro il <b>16 dicembre</b>
oppure:	
• <b>unica soluzione</b>	€ 1.000,00 entro il <b>16 giugno</b>
2. possesso immobile: totale imposta dovuta:	<b>9 mesi</b> (fino al 30 settembre) <b>€ 750,00</b>
• <b>prima rata</b>	€ 500,00 versata entro il <b>16 giugno</b>
• <b>seconda rata</b>	€ 250,00 da versare entro il <b>16 dicembre</b>
3. possesso immobile: totale imposta annua:	<b>3 mesi</b> (fino al 31 marzo) <b>€ 250,00</b>
• <b>unica soluzione prima rata</b>	€ 250,00 da versare entro il <b>16 giugno</b>
4. possesso immobile: totale imposta dovuta:	<b>3 mesi</b> (dal 30 settembre) <b>€ 250,00</b>
• <b>seconda rata</b>	€ 250,00 da versare entro il <b>16 dicembre</b>

**NB.:** se la scadenza cade nei giorni di sabato, domenica o festivi, slitta al primo giorno feriale successivo.

## COME E DOVE SI PAGA L'IM.I.S.

### CON IL MODELLO F.24 PRECOMPILATO DAL COMUNE

- il modello precompilato con l'imposta teoricamente dovuta, viene recapitato direttamente a casa del contribuente dai Comuni, entro la scadenza della prima rata (16 giugno);
- è utilizzabile sull'intera rete di sportelli bancari, postali e dei concessionari nel territorio nazionale;
- permette la compensazione del debito IM.I.S. solo con il credito degli altri tributi e/o contributi vantati con l'Amministrazione finanziaria e altri enti (I.V.A., I.R.P.E.F., ecc...)
- i cittadini interessati possono, in alternativa alla spedizione postale del precompilato, richiederne la trasmissione tramite e-mail compilando preventivamente il modulo di liberatoria scaricabile dal sito internet nell'area IM.I.S..

### COME COMPILARE IL MODELLO F24

- si deve fare un versamento complessivo per tutti gli immobili posseduti in un solo Comune;
- se si possiedono immobili in comuni diversi, bisogna fare versamenti separati per ciascun Comune o distinguere l'imposta dovuta indicando il corretto codice "ente";
- nel caso di contitolarità devono essere effettuati tanti versamenti quanti sono i contitolari (es. marito e moglie, se comproprietari, devono compilare due separati moduli di versamento);
- gli importi da indicare vanno esposti arrotondati: in difetto (all'€uro inferiore) se la frazione è fino a 49 centesimi; diversamente l'arrotondamento va fatto per eccesso (all'€uro superiore) se la frazione è uguale o maggiore di 50 centesimi:

#### ESEMPI

Esempio 1:	IM.I.S. annua <b>calcolata</b>	€ 88,355
	IM.I.S. annua <b>da versare</b>	<b>€ 88,00</b>
Esempio 2:	IM.I.S. annua <b>calcolata</b>	€ 88,50
	IM.I.S. annua <b>da versare</b>	<b>€ 89,00</b>
Esempio 3:	IM.I.S. annua <b>calcolata</b>	€ 88,725
	IM.I.S. annua <b>da versare</b>	<b>€ 89,00</b>

- l'importo riferito all'abitazione principale (per le categorie A/1, A/8 e A/9) va indicato al netto della detrazione;
- il numero da indicare nello spazio "immobili" è riferito alle unità immobiliari per le quali si paga l'IM.I.S. (appartamento = 1 immobile, garage = 1 immobile, totale da indicare = 2 immobili);
- l'importo da indicare nello spazio "detrazione" va rapportato alla quota e ai mesi di applicazione della detrazione stessa (esempio: se marito e moglie sono comproprietari per tutto l'anno della medesima abitazione principale ognuno indicherà € 180,00. Se lo sono solo per 9 mesi (fino al 30 settembre) ognuno indicherà € 135,00;
- con il versamento in un'unica soluzione anticipata a giugno occorre barrare entrambe le caselle "acconto" e "saldo";

## CODICI TRIBUTO DA UTILIZZARE

<b>CODICE ENTE</b>	<b>H612</b>
<b>SEZIONE</b> (solo nel mod. F24 semplificato)	<b>EL</b>

IM.I.S. per imposta in autoliquidazione:

<b>ABITAZIONE PRINCIPALE, fattispecie ASSIMILATE e PERTINENZE</b>	<b>3990</b>
<b>ALTRI FABBRICATI ABITATIVI</b>	<b>3991</b>
<b>ALTRI FABBRICATI</b>	<b>3992</b>
<b>AREE EDIFICABILI</b>	<b>3993</b>

IM.I.S. per ravvedimento operoso:

<b>SANZIONE ed INTERESSI</b>	<b>3996</b>
------------------------------	-------------

**NB.: nessun versamento** deve essere eseguito se l'**IM.I.S. annua** è uguale o inferiore a **€ 15,00.**

## LE COMUNICAZIONI E LE RICHIESTE AGEVOLATIVE IM.I.S.

- i contribuenti non sono soggetti ad alcun obbligo dichiarativo ai fini dell'applicazione dell'IM.I.S. se non per:
  - le unità immobiliari interessate dall'avvio della procedura di fallimento o di liquidazione giudiziale;
  - le unità immobiliari assimilate ad abitazione principale a seguito di cessazione degli effetti civili del matrimonio con modalità disciplinate dall'art. 12 del D.L. n. 132/2014, non è previsto un termine di prescrizione per la presentazione (vedi paragrafo a pag. 17);
  - le unità immobiliari adibite ad abitazione principale di coniugi con residenze scisse in costanza di matrimonio;
  - l'unità immobiliare posseduta ed utilizzata dalle Cooperative Sociali e dalle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (O.N.L.U.S.), destinata esclusivamente allo svolgimento dell'attività particolari (art. 7, comma 1, lett. I, Dlg. 504/1992);
- per l'applicazione dell'IM.I.S. si utilizzano le banche dati comunque formate e conservate per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.P.) del Tributo sui Servizi Indivisibili (T.A.S.I.);
- il Comune ha però introdotto l'obbligo di comunicazione per:
  - modificare la banca dati relativamente ai fabbricati pertinenziali (modifica, e/o aggiunta pertinenze dell'abitazione principale);
  - le unità immobiliari la cui imposta è stata erroneamente versata da parte di uno dei contitolari anche per il debito tributario di competenza di altri;
  - l'unità immobiliare abitativa e relative pertinenze possedute a titolo di proprietà, usufrutto o abitazione da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non sia locata;
  - una sola unità immobiliare abitativa e relative pertinenze, non appartenenti alla categoria A/1, A/8 e A/9, concessa in comodato gratuito a parenti ed affini entro il 1° grado che la utilizzino come abitazione principale;
  - le unità immobiliari abitative e relative pertinenze, oggetto di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3 (canoni concordati), e art. 5, commi 1, 2 e 3 (locazioni transitorie a lavoratori temporanei e studenti universitari), della L. 431/1998;
- il contribuente proprietario di aree fabbricabili interessate da atti o dichiarazioni fiscalmente rilevanti (atti di compravendita, atti di donazione, dichiarazioni di successione, perizie di stime, preliminari di vendita ecc...) decorsi 3 anni successivi alla stipulazione dell'atto può rettificare, con documenti probatori idonei a provarne la modifica, il valore di mercato dichiarato.

## I RIMBORSI

- chi ha versato per errore più del dovuto può chiedere al Comune il rimborso, entro il termine di 5 anni dal giorno del versamento;
- i moduli per la richiesta di rimborso sono disponibili presso l'Ufficio Tributi, o si possono scaricare dal sito internet;
- non sono accolte richieste di rimborso qualora l'imposta a credito sia inferiore o uguale a **€ 15,00**;
- sulle somme rimborsate spettano gli interessi a decorrere dalla data di versamento, secondo il vigente tasso legale (attualmente **2,0%** annuo), con maturazione giorno per giorno;
- è comunque riconosciuto il diritto di rimborso anche oltre i 5 anni e fino a 10 anni, nel caso in cui l'imposta sia stata erroneamente versata a questo Comune per immobili ubicati in Comune diverso; in questi casi il cittadino può chiedere che l'imposta venga trasferita direttamente al Comune competente.

## LA COMPENSAZIONE

- il contribuente che vanta un credito IM.I.S. erroneamente versata in eccedenza può presentare istanza al Comune affinché il credito vantato possa essere compensato con l'imposta a debito dovuta per gli altri anni di imposta;
- l'istanza di compensazione può essere presentata entro i termini previsti per la richiesta di rimborso;
- la compensazione può avvenire solo su istanza: apposito modulo è disponibile presso l'Ufficio Tributi o scaricabile dal sito internet;
- l'Ufficio, dopo aver accertato il diritto al rimborso, autorizza la compensazione con provvedimento da notificare all'interessato, indicando tempi e modalità per il recupero del credito.

## IL RAVVEDIMENTO OPEROSO

- consiste nella possibilità per il contribuente di rimediare spontaneamente ad omissioni o irregolarità già commesse, entro precisi termini decadenziali, rispettando i quali può godere di una riduzione delle sanzioni;
- nessun ravvedimento è consentito se il Comune ha già iniziato la propria attività di accertamento o se sono superati i termini previsti per ravvedersi;
- il ravvedimento si compie versando quanto dovuto come sotto illustrato nei diversi casi;
- se il ravvedimento operoso è regolarmente eseguito, il Comune non procede ad accertamento nei confronti del contribuente, relativamente alle violazioni sanate;
- se la scadenza cade nei giorni di sabato, domenica o festivi slitta al primo giorno feriale successivo;
- il codice tributo da utilizzare è “**3996**” denominato “IM.I.S. - Imposta Immobiliare Semplice per sanzioni ed interessi da ravvedimento operoso”

**NB.:** il quadro normativo di riferimento relativo alla disciplina del ravvedimento operoso applicabile ai tributi locali è stato modificato in modo sostanziale dal **D. Lgs. n. 87/2024**.

### VIOLAZIONI COMMESSE FINO AL 31/08/2024 E PRECEDENTI ANNUALITÀ

TIPO	MODALITÀ TEMPORALE	SANZIONE
SPRINT	entro 15 gg dal termine	0,1% per ogni gg di ritardo fino a 15°
BREVE	entro 30 gg dal termine	1,5% per ogni gg di ritardo dal 16° al 30° (1/10 del 15%)
INTERMEDIO	entro 90 gg dal termine	1,67% per ogni gg di ritardo dal 31° al 90° (1/9 del 15%)
ORDINARIO	da 91 gg a 1 anno dal termine	3,75% per ogni gg di ritardo dal 91° a 1 anno (1/8 del 30%)
ULTRANNUALE	oltre 1 anno fino a 2 anni	4,29% per ogni gg di ritardo oltre 1 anno fino a 2 anni (1/7 del 30%)
LUNGO	oltre 2 anni fino a 5 anni	5,00% per ogni gg di ritardo oltre 2 anni fino a 5 anni (1/6 del 30%)

### VIOLAZIONI COMMESSE DAL 01/09/2024 E SUCCESSIVE ANNUALITÀ

TIPO	MODALITÀ TEMPORALE	SANZIONE
SPRINT	entro 15 gg dal termine	0,083% per ogni gg di ritardo fino a 15°
BREVE	entro 30 gg dal termine	1,25% per ogni gg di ritardo dal 16° al 30° (1/10 del 12,50%)
INTERMEDIO	entro 90 gg dal termine	1,39% per ogni gg di ritardo dal 31° al 90° (1/9 del 12,50%)
ORDINARIO	da 91 gg a 1 anno dal termine	3,13% per ogni gg di ritardo dal 91° a 1 anno (1/8 del 25%)
ULTRANNUALE	oltre 1 anno fino a 5 anni	3,57% per ogni gg di ritardo oltre 1 anno fino a 5 anni (1/7 del 25%)

Si devono aggiungere gli interessi moratori al tasso legale vigente al momento del ravvedimento (attualmente 2,0% annuo) solo sul tributo.

# IRREGOLARITÀ OD OMISSIONI CHE SI POSSONO SANARE

## Omesso o parziale versamento "ACCONTO 2024"

**dal 91° al 365° giorno** cioè entro 1 anno dalla scadenza (17/06/2024):

È sanabile fino al **16/06/2025** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
dal 17/06/2024 al 31/12/2024  
(imposta dovuta x **2,5%** x gg. 15 / gg. 365)  
dal 01/01/2025 alla data del versamento  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **3,75%** sul non versato;

**dal 366° al 730° giorno** cioè tra 1 e 2 anni dalla scadenza (17/06/2024):

È sanabile dal **17/06/2025** al **15/06/2026** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
dal 17/06/2024 al 31/12/2024  
(imposta dovuta x **2,5%** x gg. 15 / gg. 365)  
dal 01/01/2025 alla data del versamento  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **4,29%** sul non versato;

**oltre il 730° giorno** cioè **oltre 2 anni** dalla scadenza (17/06/2024):

È sanabile dal **16/06/2026** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
dal 17/06/2024 al 31/12/2024  
(imposta dovuta x **2,5%** x gg. 15 / gg. 365)  
dal 01/01/2025 alla data del versamento  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **5,00%** sul non versato;

## Omesso o parziale versamento "SALDO 2024"

**dal 91° al 365° giorno** cioè **entro 1 anno** dalla scadenza (16/12/2024):

È sanabile dal **17/03/2025** al **16/12/2025** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
dal 16/12/2024 al 31/12/2024  
(imposta dovuta x **2,5%** x gg. 15 / gg. 365)  
dal 01/01/2025 alla data del versamento  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **3,13%** sul non versato;

**oltre il 366° giorno** cioè **tra 1 e 5 anni** dalla scadenza (16/12/2024):

È sanabile dal **17/12/2025** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
dal 16/12/2024 al 31/12/2024  
(imposta dovuta x **2,5%** x gg. 15 / gg. 365)  
dal 01/01/2025 alla data del versamento  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **3,57%** sul non versato;

## Omesso o parziale versamento "ACCONTO 2025"

**entro i primi 14 giorni** dalla scadenza (16/06/2025):

È sanabile fino al **30/06/2025** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **0,083%** per ogni giorno di ritardo calcolata sull'imposta non versata  
(esempio: versamento gg. 5 di ritardo sanzione 0,417% (0,083% x 5 gg.);

**dal 15° al 30° giorno** dalla scadenza (16/06/2025):

È sanabile dal **01/07/2025** al **16/07/2025** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **1,25%** sul non versato;

**dal 31° al 90° giorno** dalla scadenza (16/06/2025):

È sanabile dal **17/07/2025** al **14/09/2025** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **1,39%** sul non versato;

**dal 91° al 365° giorno** cioè **entro 1 anno** dalla scadenza (16/06/2025):

È sanabile dal **15/09/2025** al **16/06/2026** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **3,13%** sul non versato.

**oltre il 366° giorno** cioè **tra 1 e 5 anni** dalla scadenza (16/06/2025):

È sanabile dal **17/06/2026** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **3,57%** del non versato;

## **Omesso o parziale versamento "SALDO 2025"**

**entro i primi 14 giorni** dalla scadenza (16/12/2025):

È sanabile fino al **30/12/2025** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)

- pagamento della sanzione del **0,083%** per ogni giorno di ritardo calcolata sull'imposta non versata  
(esempio: versamento gg. 5 di ritardo sanzione 0,417% (0,083% x 5 gg.);

**dal 15° al 30° giorno** dalla scadenza (16/12/2025):

È sanabile dal **31/12/2025** al **15/01/2026** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **1,25%** sul non versato;

**dal 31° al 90° giorno** dalla scadenza (16/12/2025):

È sanabile dal **16/01/2026** al **16/03/2026** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **1,39%** sul non versato;

**dal 91° al 365° giorno** cioè entro 1 anno dalla scadenza (16/12/2025):

È sanabile dal **17/03/2026** al **16/12/2026** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **3,13%** sul non versato.

**oltre il 366° giorno** cioè tra **1 e 5 anni** dalla scadenza (16/12/2025):

È sanabile dal **17/12/2026** con:

- pagamento dell'imposta non versata;
- pagamento di interessi per i giorni di ritardo:  
(imposta dovuta x **2,0%** x gg. di ritardo / gg. 365)
- pagamento della sanzione del **3,57%** del non versato;

## LE SANZIONI

- nell'esercizio del controllo sull'evasione del tributo (I.C.I, I.MU.P. / T.A.S.I. e I.M.I.S.), il Comune procede, entro il termine prescrizione previsto dalla Legge, all'emissione di avvisi di accertamento per le seguenti irregolarità:
  - **omesso versamento, insufficiente o tardivo**, con sanzione pari al **30%** dell'importo non versato o tardivamente versato, non riducibile per le violazioni commesse **fino al 31/08/2024** e pari al **25%** per le violazioni commesse **dal 01/09/2024**;
  - **omessa presentazione della comunicazione** (nei casi in cui è prevista), con sanzione amministrativa da **€ 51,64** ad **€ 258,23**;
- sulle somme dovute per imposta, in caso di accertamento per violazioni commesse, si applicano gli interessi secondo il vigente tasso legale (attualmente **2,0%** annuo), con maturazione giorno per giorno.

# LE ALIQUOTE, DETRAZIONI E DEDUZIONI IM.I.S. ANNI PRECEDENTI

## ANNO D'IMPOSTA 2015

Tipologia di immobile	Aliquota	Detrazione	Deduzione
ABITAZIONE PRINCIPALE / ASSIMILATE e PERTINENZE	0,350 per cento	€ 360,00	
ALTRI FABBRICATI ABITATIVI e PERTINENZE	0,895 per cento		
CATEGORIE CATASTALI: C/1 e C/3	0,760 per cento		
CATEGORIE CATASTALI: D/1, D/2, D/3, D/4, D/6, D/7, D/8 e D/9	0,790 per cento		
ALTRE TIPOLOGIE DI FABBRICATI	0,895 per cento		
FABBRICATI STRUMENTALI ATTIVITA' AGRICOLA	0,100 per cento		€ 1.000,00
AREE FABBRICABILI	0,895 per cento		

## ANNO D'IMPOSTA 2016 E 2017

Tipologia di immobile	Aliquota	Detrazione	Deduzione
ABITAZIONE PRINCIPALE e PERTINENZE anche soggetti A.I.R.E. pensionati escluse categorie catastali A1, A8 e A9	0,000 per cento		
ABITAZIONE PRINCIPALE e PERTINENZE categorie catastali A1, A8 e A9	0,350 per cento	€ 360,00	
ALTRI FABBRICATI ABITATIVI e PERTINENZE	0,895 per cento		
FABBRICATI ABITATIVI e PERTINENZE in COMODATO a PARENTE ed AFFINI di 1° grado escluse categorie catastali A1, A8 e A9	0,450 per cento		
CATEGORIE CATASTALI: C1, C3, D2 e A/10	0,550 per cento		
CATEGORIE CATASTALI: D1, D3, D4, D6, D7, D8 e D9	0,790 per cento		
ALTRE TIPOLOGIE DI FABBRICATI	0,895 per cento		
FABBRICATI DESTINATI ed UTILIZZATI a SCUOLE PARITARIE	0,200 per cento		
FABBRICATI STRUMENTALI ATTIVITA' AGRICOLA	0,100 per cento		€ 1.500,00
AREE FABBRICABILI	0,895 per cento		

## ANNO D'IMPOSTA 2018 E 2019

Tipologia di immobile	Aliquota	Detrazione	Deduzione
ABITAZIONE PRINCIPALE e PERTINENZE anche soggetti A.I.R.E. pensionati escluse categorie catastali A1, A8 e A9	0,000 per cento		
ABITAZIONE PRINCIPALE e PERTINENZE categorie catastali A1, A8 e A9	0,350 per cento	€ 360,00	
ALTRI FABBRICATI ABITATIVI e PERTINENZE	0,895 per cento		
FABBRICATI ABITATIVI e PERTINENZE in COMODATO a PARENTE ed AFFINI di 1° grado escluse categorie catastali A1, A8 e A9	0,350 per cento		
CATEGORIE CATASTALI: C1, C3, D2 e A/10	0,550 per cento		
CATEGORIE CATASTALI: D1 con rendita catastale minore o uguale a € 75.000,00	0,550 per cento		
CATEGORIE CATASTALI: D7 e D8 con rendita catastale minore o uguale a € 50.000,00	0,550 per cento		
CATEGORIE CATASTALI: D1 con rendita catastale superiore a € 75.000,00, D3, D4, D6, D7 con rendita superiore a € 50.000,00, D8 con rendita superiore a € 50.000,00, D9	0,790 per cento		
ALTRE TIPOLOGIE DI FABBRICATI	0,895 per cento		
FABBRICATI DESTINATI ed UTILIZZATI a SCUOLE PARITARIE	0,000 per cento		
FABBRICATI STRUMENTALI ATTIVITA' AGRICOLA con rendita catastale minore o uguale a € 25.000,00	0,000 per cento		
FABBRICATI STRUMENTALI ATTIVITA' AGRICOLA con rendita catastale superiore a € 25.000,00	0,100 per cento		€ 1.500,00
FABBRICATI CONCESSI IN COMODATO GRATUITO A SOGGETTI ISCRITTI ALL'ALBO DELLE ORGANIZZAZIONI DI VOLONTARIATO O AL REGISTRO DELLE ASSOCIAZIONI DI PROMOZIONE SOCIALE	0,000 per cento		
AREE FABBRICABILI	0,895 per cento		

## ANNO D'IMPOSTA 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024

Tipologia di immobile	Aliquota	Detrazione	Deduzione
ABITAZIONE PRINCIPALE e PERTINENZE anche soggetti A.I.R.E. pensionati escluse categorie catastali A1, A8 e A9	0,000 per cento		
ABITAZIONE PRINCIPALE e PERTINENZE categorie catastali A1, A8 e A9	0,350 per cento	€ 360,00	
ALTRI FABBRICATI ABITATIVI e PERTINENZE	0,895 per cento		
FABBRICATI ABITATIVI e PERTINENZE in COMODATO a PARENTE ed AFFINI di 1° grado escluse categorie catastali A1, A8 e A9	0,350 per cento		
CATEGORIE CATASTALI C1	0,450 per cento		
CATEGORIE CATASTALI D2	0,200 per cento		
CATEGORIE CATASTALI C3	0,200 per cento		
CATEGORIE CATASTALI D3	0,200 per cento		
CATEGORIE CATASTALI A/10	0,550 per cento		
CATEGORIE CATASTALI: D1 con rendita catastale minore o uguale a € 75.000,00	0,550 per cento		
CATEGORIE CATASTALI: D7 e D8 con rendita catastale minore o uguale a € 50.000,00	0,550 per cento		
CATEGORIE CATASTALI: D1 con rendita catastale superiore a € 75.000,00, D3, D4, D6, D7 con rendita superiore a € 50.000,00, D8 con rendita superiore a € 50.000,00, D9	0,790 per cento		
ALTRE TIPOLOGIE DI FABBRICATI	0,895 per cento		
FABBRICATI DESTINATI ed UTILIZZATI a SCUOLE PARITARIE	0,000 per cento		
FABBRICATI STRUMENTALI ATTIVITA' AGRICOLA con rendita catastale minore o uguale a € 25.000,00	0,000 per cento		
FABBRICATI STRUMENTALI ATTIVITA' AGRICOLA con rendita catastale superiore a € 25.000,00	0,100 per cento		€ 1.500,00
FABBRICATI CONCESSI IN COMODATO GRATUITO A SOGGETTI ISCRITTI ALL'ALBO DELLE ORGANIZZAZIONI DI VOLONTARIATO O AL REGISTRO DELLE ASSOCIAZIONI DI PROMOZIONE SOCIALE	0,000 per cento		
AREE FABBRICABILI	0,895 per cento		

La guida, tutta la modulistica,  
le delibere ed i regolamenti  
sono consultabili e scaricabili  
dal sito internet del  
COMUNE DI ROVERETO  
all'indirizzo

[www.comune.rovereto.tn.it](http://www.comune.rovereto.tn.it)

l'Ufficio Entrate e Tributi rimane a disposizione per informare su possibili aggiornamenti ma non risponde di eventuali modifiche interpretative rese note in data successiva a quella di revisione del testo della presente guida, avvenuta il 14/05/2025.

Gli eventuali aggiornamenti intervenuti verranno tempestivamente comunicati anche con note integrative poste in allegato alla Guida.







**COMUNE DI ROVERETO**  
**SERVIZIO PROGRAMMAZIONE, FINANZE E PROGETTI EUROPEI**  
**UFFICIO ENTRATE E TRIBUTI**

•  
38068 ROVERETO (TN) - Piazza Podestà, 13 - Tel. 0464 452308  
posta elettronica: [tributi@comune.rovereto.tn.it](mailto:tributi@comune.rovereto.tn.it)

In copertina: Piero Coelli, *Campana dei caduti "Maria Dolens"*, cartolina collezione privata.

Realizzazione e stampa: Azienda di Arti Grafiche **moschini advcom** - Rovereto (2025)