



## SALDO IMU/TASI



# SALDO IMU/TASI 2018

Il presente documento illustra le casistiche che si possono presentare in fase di determinazione del saldo IMU/TASI 2018 e l'operatività da seguire per gestirle nella procedura.

I saldi IMU e TASI devono essere determinati a conguaglio applicando le aliquote delle delibere che sono state pubblicate sul sito del MEF entro il 28/10/2018. In caso di mancata o successiva pubblicazione sono applicabili le aliquote adottate per il 2017.

Di seguito si riepilogano i passaggi chiave per determinare i saldi:

1. Eseguire i menu Aggiornamento aliquote IMU e Aggiornamento aliquote TASI come indicato nelle note importanti sull'aggiornamento del leggimi di versione. Al termine dell'operazione si consiglia di stampare l'elenco delle azioni eseguite.
2. Controllare le aliquote presenti in tabella eseguendo la stampa Versamenti IMU/TASI – LISTA COMUNI TERRENI/FABBRICATI.
3. Per i comuni in cui è necessario integrare o modificare manualmente le aliquote, accedere alle tabelle COMUNI/ALIQUOTE IMU e COMUNI/ALIQUOTE TASI ed effettuare le opportune modifiche operando unicamente nella sezione relativa al **SALDO**.
4. Eseguire per tutti i modelli le voci Redditi xxx – Gestione modello xxx - RICALCOLO QUADRO RN (“Ricalcolo Modello 730-3” per il modello 730).

Nei paragrafi seguenti sono dettagliate le operazioni da eseguire e sono descritti i casi gestiti automaticamente o da gestire con l'intervento dell'utente.

## TABELLA COMUNI/ALIQUOTE IMU

### BANCA DATI (AGGIORNAMENTO ALIQUOTE)

Anche in occasione del saldo viene fornita una banca dati alla quale attingere per aggiornare le tabelle utilizzate dall'utente. Si ricorda che nelle installazioni con Servizi Live (LDAP) attivi, la banca dati è automaticamente disponibile.

Occorre aggiornare le tabelle eseguendo le voci di menu DR - Servizi Modelli Redditi - Aggiornamento archivi:

- AGGIORNAMENTO ALIQUOTE IMU
- AGGIORNAMENTO ALIQUOTE TASI

Al termine dell'elaborazione viene visualizzato un elenco con il dettaglio dei comuni in cui è specificata l'azione eseguita. A seguire vengono proposti alcuni messaggi di esempio ed il relativo significato (il valore tra parentesi quadre identifica il codice aliquota della tabella Passepartout):

- **SALDO Comune:XXXX Aggiornamento aliquota [6] da 7.50 a 8.00.** Tipico messaggio indicante la variazione dell'aliquota a saldo rispetto a quella dell'acconto.
- **SALDO Comune:XXXX Aliquota [B] personalizzata 5.00 NON AGGIORNATA.** Tipicamente un'aliquota non viene aggiornata se non è stata precedentemente agganciata alla banca dati (assenza del codice Tipologia a fianco all'aliquota); se ne deduce che l'aliquota è stata immessa manualmente dall'utente, pertanto non modificabile in automatico dalla procedura. Sarà cura dell'utente provvedere all'aggiornamento manuale dell'aliquota in tabella, nel caso in cui questa sia effettivamente cambiata.
- **SALDO Comune:XXXX Aggiornamento aliquota [9] - Tipologia Aliquota non piu' presente.** L'aggiornamento rileva che una determinata tipologia di aliquota non è più presente in banca dati. In questo caso non viene fatta alcuna azione in tabella. La vecchia tipologia rimane pertanto memorizzata; sarà cura dell'utente valutare se per gli immobili che la utilizzano, occorre applicare un'altra aliquota.
- **SALDO Comune:XXXX Aggiornamento aliquota [A] da 4,00 a 0,00.** Il messaggio indica che nonostante la tipologia di aliquota esista ancora, l'aliquota è stata azzerata. Dopo il ricalcolo delle dichiarazioni si dovrà eventualmente verificare se l'IMU e/o la TASI calcolata a saldo sono negative, per effetto dell'azzeramento aliquota. A tale proposito, la stampa di servizio Versamenti IMU/TASI - Lista terreni/fabbricati IMU/TASI/Imp.di scopo, consente di individuare i casi di importi negativi, attraverso l'impostazione del parametro Tipo di stampa = N - Elenco importi negativi.

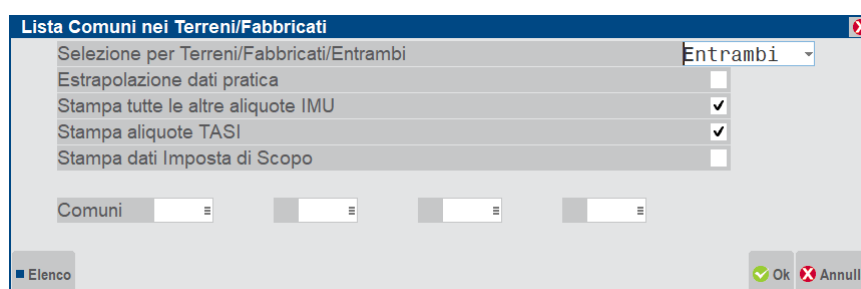
*NOTA BENE: Le operazioni di aggiornamento aliquote IMU/TASI devono essere eseguite ogni volta che viene effettuato il download della banca dati Aliquote a saldo.*

### COME IDENTIFICARE I COMUNI UTILIZZATI

E' importante controllare le tabelle relative alle aliquote IMU/TASI; occorre verificare se è necessario modificarle indicando le aliquote da applicare in fase di saldo.

Per avere un elenco dei comuni che sono utilizzati all'interno dei terreni/fabbricati, utilizzare per ogni modello dichiarativo la stampa Versamenti IMU/TASI – LISTA COMUNI TERRENI/FABBRICATI.

Si consiglia di eseguire la stampa con questa selezione:



Dato che le informazioni TASI sono piuttosto corpose, per tenerle separate da quelle delle altre aliquote IMU, si può eventualmente eseguire la stampa due volte, alternando i parametri “Stampa tutte le altre aliquote IMU” e “Stampa aliquote TASI”.

L’elenco riporta per ogni comune utilizzato, le aliquote dell’acconto e del saldo.

Se a fianco al comune è riportata una ‘P’ significa che il comune è personalizzato, altrimenti è quello standard:

## ELENCO COMUNI PRESENTI NEI TERRENI E FABBRICATI

Pag. 1

REDDITI P.F. - STAMPA COMUNI TERRENI E FABBRICATI -										
Codice	Descrizione	Prv	Comune montano	ALIQUOTE IMU		DETRAZIONE Abitazione Principale	ALTRE ALIQUOTE DA PERSONALIZZAZIONI			Anz. Disab.
				Abitaz. Princ.	Ordin. Fabbr. Alt. im Rurali		Immob. NoRed.	Immob. IRES	Immob. Locati Vendi	
D828	P FUSCALDO	CS	S	5,000	9,500	200,00			10,600	9,000
- ALIQUOTE ANNO PRECEDENTE:				6,000	10,600	200,00			10,600	10,600
-----										
				A ALIQUOTA PERSONALE	B	C	D	E		
-ANNO CORR. (ALQ/DET)				5,500						
-ANNO PREC. (ALQ/DET)				5,500						
-----										
ALIQUOTE TASI DA PERSONALIZZAZIONI										
-----										
Importo massimo 12,00										
2 ALIQUOTA ORDINARIA Aliquota di riferimento 2										
-ALIQUOTA E DETRAZIONI PER ACCONTO										
- ALIQUOTA TASI:	1,000	Quota condut.		Requis.Red.		Valore		Valore	Tipo	Situaz.Famil.
- DETRAZIONE	Requis.Redd.			Requis.Redd.		Valore		Valore		FORMULA
- DETRAZIONE FIGLI	Eta' Max			Requis.Redd.		Valore		Valore		FORMULA
-----										
-ALIQUOTA E DETRAZIONI PER IL SALDO										
- ALIQUOTA TASI:	1,000	Quota condut.		Requis.Red.		Valore		Valore	Tipo	Situaz.Famil.
- DETRAZIONE	Requis.Redd.			Requis.Redd.		Valore		Valore		FORMULA
- DETRAZIONE FIGLI	Eta' Max			Requis.Redd.		Valore		Valore		FORMULA
-----										

## MODIFICA MANUALE DELLE ALIQUOTE

Se le aliquote indicate non sono aggiornate e non sono state gestite con l’aggancio alla banca dati, procedere alla personalizzazione e/o alla rettifica, operando dal menu Tabelle modelli Redditi – Anagrafiche personalizzate – COMUNI/ALIQUOTE IMU oppure COMUNI/ALIQUOTE TASI.

Le aliquote che devono essere eventualmente modificate, sono quelle riferite alla sezione SALDO (vedi immagini sotto riportate).

Notare in tutte le immagini presenti che le aliquote sono modificabili dall’utente unicamente perché gestite manualmente, cioè non risulta presente un aggancio alla banca dati (codice tipologia a fianco all’aliquota):

Videata principale del comune ai fini IMU:

PAG. 2/3

ALIQUOTA/DETRAZIONE IMU PER CALCOLO ACCONTO

Data delibera		
Detrazione Abitazione Principale	200,00	EURO

1	Aliquota IMU Abitazione Principale	6,000
2	Aliquota IMU Ordinaria	10,600
3	Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,000

ALIQUOTA/DETRAZIONE IMU PER CALCOLO SALDO

Data delibera		
Detrazione Abitazione Principale	200,00	EURO

1	Aliquota IMU Abitazione Principale	5,000
2	Aliquota IMU Ordinaria	9,500
3	Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,000

Calendario
Ricerca tabella estimi
Azzeramento
Cancella Altre Aliq.
Elimina
OK
Annulla

Videata Personalizzazioni dati IMU [F8]:

Videata del comune ai fini TASI – Personalizzazione dati Tasi [Shift+F5]:

**AGGANCIO A BANCA DATI**

In sostituzione della modifica manuale delle aliquote si può optare per l’aggancio alla banca dati.

*NOTA BENE: Questa operazione è superflua per coloro che hanno le aliquote del saldo già agganciate alla banca dati; in questo caso, per riallinearle con l’ultimo aggiornamento della banca dati, è sufficiente avere eseguito l’aggiornamento aliquote IMU/TASI come indicato in precedenza.*

Entrando nell’anagrafica personalizzata di un comune, sui campi Aliquota è abilitato il pulsante **Tipologie** [F7]; verrà visualizzato l’elenco delle possibili tipologie di Aliquote IMU/TASI. Per selezionarle occorre posizionarsi sulla voce interessata e premere il comando Scelta [Invio], in questo modo le aliquote verranno aggiornate con quella selezionata.

Se il comune personalizzato non esiste, lo si può creare attraverso il pulsante Duplicazione tabella standard [F5]. Ai fini TASI la creazione di un comune personalizzato non è obbligatoria, in quanto le aliquote si possono immettere anche operando dal comune standard.

Prestare attenzione al fatto che Acconto e Saldo sono distinti e interagiscono con due distinte base dati, pertanto per agganciare le aliquote del Saldo posizionarsi su queste ultime prima di premere il pulsante Tipologie [F7].

Videata principale del comune ai fini IMU:

PAG. 2/3

### ALIQUOTA/DETRAZIONE IMU PER CALCOLO ACCONTO

Data delibera

Detrazione Abitazione Principale 200,00 EURO

1	Aliquota IMU Abitazione Principale	4,000	2
2	Aliquota IMU Ordinaria	7,600	1
3	Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,000	7

### ALIQUOTA/DETRAZIONE IMU PER CALCOLO SALDO

Data delibera

Detrazione Abitazione Principale 200,00 EURO

1	Aliquota IMU Abitazione Principale	4,000	2
2	Aliquota IMU Ordinaria	7,600	1
3	Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,000	7

Calendario     Ricerca tabella estimi   
  Azzeramento     Cancellazione Altre Aliq.   
  Elimina     OK     Annulla

Videata Personalizzazioni dati IMU [F8]:

### PERSONALIZZAZIONE TIPO 8

Esclusione/Esenzione ai fini IMU    N-  
 Esclusione/Esenzione ai fini Imposta di Scopo    N-  
 Aliquota di riferimento    2-

#### ALIQUOTA/DETRAZIONE PER CALCOLO ACCONTO

Descrizione	%IMU	Detrazione	Data
Immobili a disposizione			
6 <input type="text"/>	7,60	<input type="text"/> EURO	12/05/14

#### ALIQUOTA/DETRAZIONE PER CALCOLO SALDO

6 <input type="text"/>	7,60	<input type="text"/> EURO	12/05/14
------------------------	------	---------------------------	----------

Elenco     Azzeramento Collegamento     Ok     Annulla

Prestare attenzione al fatto che l'aggancio alla banca dati saldo deve essere eseguito posizionandosi sull'aliquota del saldo.

Videata del comune ai fini TASI – Personalizzazione dati Tasi [Shift+F5]:

Per la TASI prestare particolare attenzione al fatto che l’aggancio deve essere eseguito separatamente per aliquote e detrazioni, posizionandosi sui relativi campi prima di premere il pulsante Tipologie [F7].

## CALCOLO SALDO

**Dopo avere modificato le tabelle manualmente oppure automaticamente tramite l’aggancio alla banca dati, al fine di rideterminare il saldo IMU/TASI occorre eseguire per tutti i modelli il menu Redditi xxx – Gestione modello xxx - RICALCOLO QUADRO RN (“Ricalcolo Modello 730-3” per il modello 730).**

## CONSIDERAZIONI GENERALI

Le deleghe relative all’acconto IMU e TASI devono essere marcate definitivamente per fissarne il pagamento; se l’operazione non è stata eseguita a suo tempo dall’utente, la procedura di aggiornamento archivi dichiarazione redditi ha provveduto alla marcatura (impostando le deleghe con la lettera A – Delega marcata definitiva da aggiornamento archivi).

Il saldo viene calcolato determinando l’imposta totale con le aliquote dell’anno in corso, a cui viene sottratto l’acconto determinato con le aliquote dell’anno precedente.

In assenza di modifiche di possesso e utilizzo dell’immobile, non devono essere eseguite particolari operazioni.

Se successivamente alla data di scadenza del primo acconto sono intervenute modifiche, occorre procedere con l’inserimento di una o più Variazioni [F6], in modo che la procedura determini il corretto saldo a conguaglio, lasciando inalterato l’acconto versato.

In caso di nuova acquisizione di un immobile da luglio a dicembre 2018, verrà determinato il calcolo dell’imposta unicamente a saldo.

Nei paragrafi seguenti vengono illustrati casi in cui è la procedura a conguagliare l’imposta a saldo in particolari condizioni e casi in cui è necessario l’intervento dell’utente al fine di determinare correttamente il saldo.

## IMU/TASI - ACCONTO UNICO A GIUGNO E CONGUAGLIO A SALDO CON ALIQUOTE ANNO CORRENTE

Se il contribuente a giugno ha optato per il versamento anticipato dell’intera imposta (nei Versamenti IMU-TASI il parametro “Versamento unico in sede di acconto” è stato impostato ad ‘A’), può verificarsi il caso in cui il comune abbia deliberato per il 2018 un’aliquota diversa da quella che andava applicata in occasione del versamento dell’acconto. Ne consegue che l’imposta complessiva versata a giugno non corrisponde al totale imposta effettivamente dovuta.

In questi casi la procedura conguaglia automaticamente la differenza di imposta nel saldo.

**ATTENZIONE:** l’opzione per il versamento unico in sede di acconto è consigliabile quando il comune ha già deliberato le aliquote per l’anno in corso. In questo modo si evita di dover versare un conguaglio di imposta in sede di saldo.

## IMU/TASI - VERSAMENTO IN ACCONTO NON ASSOLTO IN QUANTO INFERIORE AL LIMITE MINIMO

Altro caso è quello delle pratiche in cui l'acconto per determinati comuni non è stato versato perché l'imposta complessiva era sotto al limite minimo di versamento (12 euro a livello generale, salvo diversa disposizione del comune).

Se il comune nel 2018 ha deliberato un'aliquota diversa da quella che andava applicata in occasione del versamento dell'acconto, la procedura ridetermina l'imposta e se il valore complessivo supera il limite minimo, effettua il versamento complessivo in sede di saldo (compresa pertanto la parte di acconto non versata a giugno, la quale viene di conseguenza azzerata nella sezione ACCONTO dei Versamenti IMU-TASI).

## IMU/TASI - VERSAMENTO IN ACCONTO NON ASSOLTO IN QUANTO ESENTE MA SOGGETTO IN FASE DI SALDO

Può verificarsi una situazione di possesso di un solo immobile esente IMU/TASI, che diviene soggetto ad imposta dopo la scadenza di pagamento dell'acconto.

E' il caso tipico di possesso della sola abitazione principale che diviene immobile a disposizione da luglio a dicembre. L'acconto non è stato determinato perché l'abitazione era esente e non ha prodotto la delega F24 con la conseguenza che non è avvenuta alcuna marcatura definitiva. Come noto la marcatura definitiva dei versamenti in acconto è propedeutica al conguaglio dell'imposta in caso di variazioni di aliquota e/o di utilizzo e possesso dell'immobile.

Dopo l'inserimento della variazione, non essendoci alcun versamento in acconto, la procedura determina l'imposta e la ripartisce tra acconto e saldo. Questo non rispecchia la situazione reale per i motivi sopra citati.

Dovendo versare l'intera imposta unicamente a saldo occorre entrare nella videata TOTALI IMU DEL FABBRICATO (pag.5) e TOTALI TASI DEL FABBRICATO (pag.7) e forzare a zero la colonna Acconto. Ricalcolando l'immobile l'imposta viene riportata tutta a Saldo.

Quanto sopra esposto si applica anche ai terreni, qualora si verifichi una situazione simile (ad esempio passaggio da proprietario a conduzione diretta a semplice proprietario).

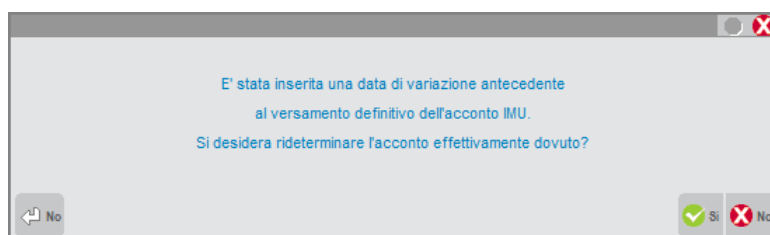
## IMU/TASI - VARIAZIONE IMMOBILE ANTECEDENTE IL PAGAMENTO DELL'ACCONTO

Può presentarsi il caso in cui l'utente abbia necessità di inserire ora delle variazioni di possesso/utilizzo dell'immobile, che sono intervenute prima del pagamento dell'acconto già versato.

Esempi:

- a) non è stato comunicato l'acquisto di un immobile avvenuto nei primi sei mesi dell'anno (ad esempio a febbraio); in questo caso l'acconto non è stato versato. In fase di inserimento dell'immobile il programma calcola l'imposta suddividendola tra acconto e saldo. L'acconto dovrà essere versato tramite la creazione manuale di un ravvedimento.
- b) Non è stata comunicata una variazione di possesso/utilizzo dell'immobile che porta ad una diversa determinazione dell'imponibile; in questo caso l'acconto potrebbe già essere presente e regolarmente versato; a questo punto occorre fare una distinzione:
  - se si tratta di un minore versamento si dovrà determinare l'acconto corretto e procedere manualmente al ravvedimento per l'importo dato dalla differenza tra l'acconto ricalcolato e l'acconto effettivamente versato.
  - se la variazione comporta una diminuzione d'imposta e quindi era dovuto un minore acconto, non è automatico che il recupero debba essere effettuato nell'importo calcolato a saldo; nella prassi vigente non vi sono disposizioni in merito a detti casi, per cui si consiglia di contattare il comune interessato e chiedere delucidazioni, prima di procedere con l'inserimento della variazione.

In merito al punto b), dato che l'acconto che è stato versato non corrisponde all'importo effettivamente dovuto, in fase di inserimento di una variazione antecedente il pagamento dell'acconto, la procedura richiederà se si intende rideterminare anche l'acconto (la domanda viene posta separatamente per l'IMU e per la TASI):





Rispondendo affermativamente, nonostante l'acconto risulti versato in modo definitivo, nella videata dei totali IMU/TASI dell'immobile verrà sbloccata la colonna relativa all'acconto e il calcolo del quadro lo rideterminerà. In questo modo non avviene conguaglio sul saldo; l'acconto è quello effettivamente dovuto ed il saldo è calcolato di conseguenza.

Esempio di una videata IMU:

NNN1 - BERTI-FILIPPO Pag.5/8

**TOTALI IMU DEL FABBRICATO**

\* **Totali IMU Forzabili**

		Totale	1° Acconto	Saldo
Abitazione Principale	Imposta	0,00	0,00	0,00
	Detrazione	0,00	0,00	0,00
IMU Statale	Imposta	0,00	0,00	0,00
IMU Comunale	Imposta	473,48	236,74	236,74
	Detrazione	0,00	0,00	0,00
Fabbricati Categoria D	Imposta	0,00	0,00	0,00
	Detrazione	0,00	0,00	0,00
Fabbricati Strumentali	Imposta	0,00	0,00	0,00
	Detrazione	0,00	0,00	0,00
Imp. Scopo	Imposta	0,00	0,00	0,00

Calcolo dei fabbricati  OK  Annulla

Se invece alla richiesta di rideterminazione dell'acconto viene risposto NO, l'acconto rimane bloccato e la differenza di imposta, confluirà nel saldo:

NNN1 - BERTI-FILIPPO Pag.5/8

**TOTALI IMU DEL FABBRICATO**

1 **Acconto IMU Bloccato**

		Totale	1° Acconto	Saldo
Abitazione Principale	Imposta	0,00	0,00	0,00
	Detrazione	0,00	0,00	0,00
IMU Statale	Imposta	0,00	0,00	0,00
IMU Comunale	Imposta	526,09	236,74	289,35
	Detrazione	0,00	0,00	0,00
Fabbricati Categoria D	Imposta	0,00	0,00	0,00
	Detrazione	0,00	0,00	0,00
Fabbricati Strumentali	Imposta	0,00	0,00	0,00
	Detrazione	0,00	0,00	0,00
Imp. Scopo	Imposta	0,00	0,00	0,00

Calcolo dei fabbricati  OK  Annulla

Chiaramente, se si risponde NO e la differenza di imposta in acconto andava versata a giugno, versare tutto a conguaglio a saldo non mette al riparo da un eventuale avviso di mancato versamento di IMU/TASI a giugno da parte del comune. In questo caso è quindi conveniente rispondere affermativamente e calcolare l'acconto originario che andava versato a giugno, in modo da consentire all'operatore di poter effettuare un ravvedimento dell'acconto ed avere il saldo corretto da liquidare.

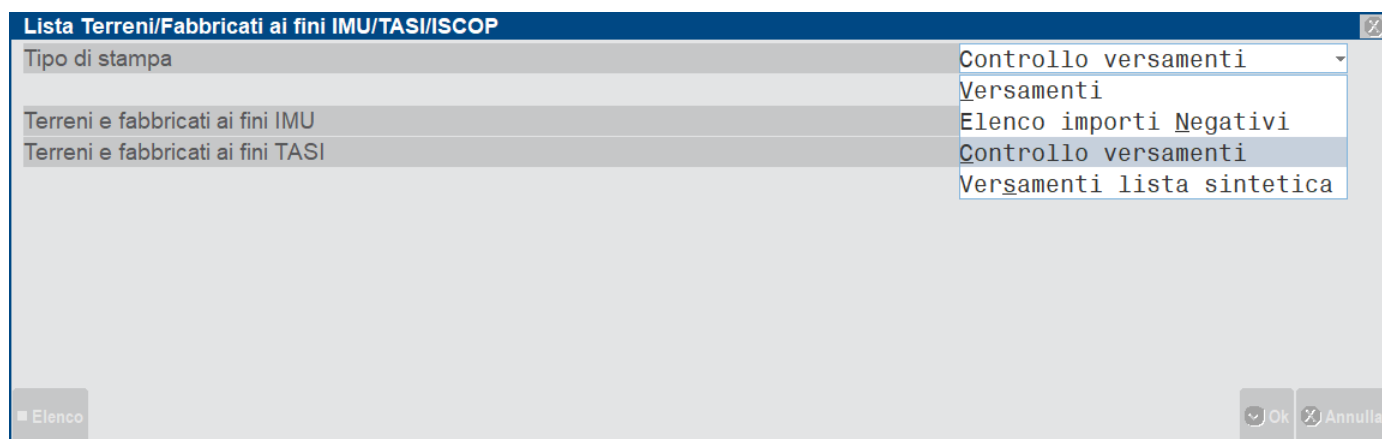
A prescindere dalla presenza o meno di una variazione di utilizzo dell'immobile, nella videata dei totali IMU/TASI è disponibile il pulsante **Sblocca l'acconto ai fini IMU/TASI [Shift+F7]** (il pulsante ha effetto sull'IMU se premuto nella pagina IMU, ha effetto sulla TASI se premuto nella pagina TASI). Questa opzione è attiva solo se l'acconto risulta versato definitivamente ed il suo utilizzo sblocca la colonna relativa all'acconto, consentendo di rideterminarla se necessario.

**NOTA BENE:** Si precisa che lo sblocco dell'acconto è una condizione permanente, pertanto una volta effettuata questa operazione, l'acconto viene sempre rideterminato anche se la relativa delega è definitiva (quest'ultima ovviamente non viene aggiornata e nemmeno i Versamenti IMU-TASI, in quanto si deve preservare quanto effettivamente versato a suo tempo).

### INDIVIDUAZIONE DELLE PRATICHE OGGETTO DI RAVVEDIMENTO PRIMO ACCONTO IMU/TASI

Per la creazione del ravvedimento operare dalla relativa voce di menu, inserendo manualmente i tributi per la parte di importo che non è stata versata a giugno. Per l'individuazione delle pratiche che possono essere oggetto di ravvedimento, è consigliabile effettuare la stampa di servizio Versamenti IMU/TASI - LISTA TERRENI/FABBRICATI IMU/TASI/IMP.DI SCOPO; dopo avere selezionato tutte le pratiche, confermare con OK [F10] e in corrispondenza del primo parametro impostare l'opzione C – Controllo versamenti IMU/TASI.

Esempio videata di stampa relativa all'IMU:



La stampa riprodotta evidenzia le pratiche nelle quali risulta una differenza tra gli importi IMU/TASI calcolati nei terreni/fabbricati e gli importi presenti nei Versamenti IMU/TASI.

Per ogni comune in cui viene rilevata una differenza, viene indicato il totale imposta rilevato nei terreni/fabbricati e il totale del quadro "Versamenti IMU/TASI"; a seguire è riportato il dettaglio imposta degli immobili del comune, in modo da rilevare meglio ogni singola imposta. Gli immobili che nell'ultima colonna di stampa (a fianco all'importo del saldo) riportano il carattere '\*', sono stati oggetto di ricalcolo dell'acconto (per effetto dello sblocco) come sopra indicato.



