

2 - Gestione Fabbricati

[2.1- Inserimento dati Fabbricato](#)

[2.2 - Utilizzo del Fabbricati](#)

[2.3 - Periodo di riferimento](#)

[2.4 - Inserimento aliquote Imu](#)

[2.4.1 - Regole per l'inserimento delle aliquote Imu](#)

[2.5 - Inserimento aliquote Tasi](#)

[2.6 - Calcolo Irpef](#)

[2.7 - Calcolo Imu](#)

[2.8 - Calcolo Tasi](#)

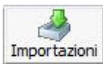
[2.9 - Funzioni particolari](#)

La Gestione dei Fabbricati consente all'utente, una volta inseriti tutti i dati richiesti nelle varie sezioni della maschera, di ottenere l'Imponibile Irpef, Cedolare secca, il calcolo dell'Imu e il calcolo della Tasi.


2.1 - [Inserimento dati Fabbricato](#)

L'inserimento dei dati del Fabbricato può avvenire in diversi modi:


- *Importando da altre procedure (SOLO PER I NUOVI CLIENTI)*: Gli utenti che, prima di acquistare il Software GB, utilizzavano un altro programma, possono riportare i


dati delle schede Fabbricati cliccando il pulsante  disponibile nella barra degli strumenti in alto. Per un corretto utilizzo della maschera "Importazioni" si rimanda alla [guida on-line](#).











- *Importando da anno precedente*: Gli utenti che già utilizzavano il Software GB, possono riportare i dati dalle schede dall'anno precedente cliccando il pulsante

. La procedura riporta solo i fabbricati ancora in possesso del soggetto, quindi nel caso, per esempio, di vendita dell'immobile nell'anno precedente, questi non viene riportato l'anno successivo.

- *Copiando le schede da altra ditta*: E' possibile effettuare la copia di una scheda Fabbricato da una ditta ad un'altra. Nell'ipotesi in cui il Fabbricato è posseduto al 50% da due soggetti, una volta inserita la scheda in una delle due ditte, sarà possibile poi copiare i dati nella ditta dell'altro soggetto. In questo caso posizionandosi nella

scheda del fabbricato da copiare, cliccando il pulsante  si apre la maschera nella quale effettuare la ricerca della ditta in cui si voglia copiare la scheda Fabbricato.

- *Inserendo una nuova scheda*: Dal pulsante  è possibile inserire una nuova scheda Fabbricati compilando i vari campi da input. Nella sezione *Dati del fabbricato* devono essere inseriti i dati che identificano il fabbricato presenti nelle visure catastali. Per poter calcolare la Rendita è determinante inserire la Provincia, il Comune, la Zona e infine la Consistenza del fabbricato.

 [Guida online](#)        0 di 0  

Dati del fabbricato

Provincia Roma Regione Lazio Codice

Comune ROMA Cod.Tar Cod.Cat. C.Istat

Via

Sezione Foglio Particella Sub Prot.num Anno Venezia centro, giudecca...

Zona Categoria Abitazione civile Classe Tariffa Consistenza

Rendita Forza il valore della rendita

Rendita Rival. Ren.Rival. Coeff.Riv.Imu Val.Imu

Imm. storico/artistico (ai fini IRPEF e IMU) Immobili di categoria D posseduti da imprese non censiti in catasto e distintamente contabilizzati ...

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU | TASI |

Utilizzo

La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Periodo	Imu		Es. Rid. Irpef	Imu		Cod. utilizz.	Contrib. dimor.	Pert di cod.	Caso partic.	Canone lordo del periodo	% di possesso	Ced. secca	Casi partic. Imu 2017	Stato di emerg.	Es. T
	Irpef	Imu/Tasi		Es.Rid. Imu	Saldo										
Dal	Al	Al	Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.									
01/01/	31/12/	31/12/	9				1	2			100,00	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Note

E' possibile forzare il valore della Rendita: mettere il check su **Forza il valore della rendita** e poi scrivere il valore direttamente da input nel

Rendita **Forza il valore della rendita**
 Rendita Riva

NB: in fase di caricamento di un nuovo fabbricato, si consiglia di verificare sempre il valore della rendita riportata nella visura catastale dell'Agenzia delle Entrate.

Immobile di interesse storico e artistico

Per i fabbricati classificati come immobili di interesse storico e artistico è necessario inserire il check nella casella **Imm. storico/artistico (ai fini IRPEF e IMU)**
 Si ricorda che in questo caso nel campo rendita, se forzato, è necessario indicare il valore della rendita risultante dal catasto.



2.2 - Utilizzo del Fabbricato

In questa sezione devono essere inseriti i dati relativi all' utilizzo del fabbricato che servono per il calcolo dell' Irpef e dell'Imu e della Tasi.

Utilizzo del fabbricato
Irpef
IMU
TASI

Utilizzo
La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Nuovo
Elimina

Periodo			Es. Rid. Irpef	Imu				Cod. utilizz.	Contrib dimor.	Pert di cod.	Caso partic.	Canone lordo del periodo	% di possesso	Ced. secca	Casi partic. Imu	Stato di emerg.	Es. I Ta
Dal	Irpef Al	Imu/Tasi Al		Es, Rid. Imu	Acconto		Saldo										
				Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.										
01/01/	31/12/	31/12/						1	2			100,00					

Note

Per poter inserire i dati relativi all'utilizzo cliccare il pulsante

L'utente deve compilare i seguenti campi:

- Periodo – Dal : inserire la data dalla quale la situazione del fabbricato è valida, ad esempio la data di acquisto dell'immobile o quella in cui è diventata Abitazione principale.
- Periodo – Irpef – Al : inserire la data fino alla quale la situazione è valida ai fini Irpef.
- Periodo – Imu/Tasi – Al : inserire la data fino alla quale la situazione è valida ai fini Imu/Tasi.
- Esenz. Rid. – Irpef : facendo doppio click si apre una tabella dalla quale scegliere una causa di esenzione o riduzione per l' Irpef.

Utilizzo del fabbricato
Irpef
IMU
TASI

Utilizzo
La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Nuovo
Elimina

Periodo			Es. Rid. Irpef	Imu				Cod. utilizz.	Contrib dimor.	Pert di cod.	Caso partic.	Canone lordo del periodo	% di possesso	Ced. secca	Casi partic. Imu	Stato di emerg.	Es. I Ta
Dal	Irpef Al	Imu/Tasi Al		Es, Rid. Imu	Acconto		Saldo										
				Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.										
01/01/	31/12/	31/12/						1	2			100,00					

Note

Selezione Esenz. Rid. Irpef

Selezionare un codice per non riportare il ric

Annulla

VALORE	DESCRIZIONE
1	Nudo proprietario
2	Costruzioni rurali
3	Costruzioni strumentali attività agricola
4	Fabbricati rurali destinati all'agriturismo
5	Restauro o ristrutturazione
6	Musei, biblioteche ecc.
7	Esercizio del culto
8	Relativo all'attività professionale e d'impresa
9	Altro

Caso partic.	Canone lordo del periodo	% di possesso	Ced. secca	Casi partic. Imu 2017	Stato di emerg.	Es. I Ta
		100,00				

Inserendo uno di tali codici, il rigo del fabbricato non verrà riportato nel dichiarativo.

• IMU Esenz. Rid. : facendo doppio click si apre una tabella dalla quale scegliere una esenzione o riduzione per l' Imu

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU | TASI

Utilizzo

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Periodo			Es. Rid. Irpef	Es. Rid. Imu	Imu		Cod. utilizz.	Contrib. dimor.	Pert. di cod.	Caso partic.	Canone lordo del periodo	% di possesso	Ced. secca	Casi partic. Imu	Stato di emerg.	Es. Ta
Dal	Irpef Al	Imu/Tasi Al			Aliq.	Detr.										
01/01/	31/12/	31/12/						2			100,00			3		

Selezione Esenz. Rid. IMU

Annulla Selezionare l'opzione desiderata con un doppio click

Note

VALORE	DESCRIZIONE
1	Riduzione del 50%
2	Esenzione

• Aliquota acconto - Aliq./Detr. : facendo doppio click si apre una maschera nella quale è possibile visualizzare, inserire e modificare le aliquote Imu necessarie per il calcolo dell'acconto e scaricarle nella gestione del fabbricato.

Utilizzo del fabbricato | Irpef 2017 | IMU 2018 | TASI 2018

Utilizzo

Nuovo Elimina La compilazione della sezione

Periodo			Es. Rid. Irpef	Es. Rid. Imu	Aliq.	Detr.	Casi partic. Imu 2017	Stato di emerg.	Es. Ta
Dal	Irpef Al	Imu/Tasi Al							
01/01/	31/12/	31/12/	0	0					

Selezione dell'aliquota e della detrazione.

Annulla Selezionare l'aliquota desiderata con un doppio click Gestione aliquote Link al MEF

Aliquote

Situazione	Aliq.	Detrazione
Aliquota ordinaria	10,60	
Aliquota abitazione principale	5,00	200,00
Aliquota ordinaria	10,60	
Abitazione principale	5,00	200,00
Abitazione di anziani e disabili in casa di riposo	5,00	200,00
Abitazioni di cooperative a proprietà indivisa	5,00	200,00
Abitazioni in uso al coniuge assegnatario ex casa coniugale	5,00	200,00

Per l'abitazione principale calcolare la detrazione

Detrazione fissa	Variazione (+/-)	Detrazione
200,00		200,00

ALIQUTE INSERITE DALL'UTENTE

Coloro che nell'anno precedente hanno utilizzato l'applicazione, in fase di apertura della gestione, GB propone già le aliquote e le detrazioni caricate per il saldo, indicate di colore celeste.

Si raccomanda di verificare le aliquote e le detrazioni deliberate dal comune per l'acconto e di procedere alla modifica delle stesse qualora siano variate.

Se il fabbricato risulta essere abitazione principale la procedura calcola la detrazione in misura fissa di 200 euro. Se la detrazione deliberata risulta essere diversa, rispetto a quella usufruita per il calcolo dell'acconto, è necessario indicarla manualmente nella maschera, nel campo VARIAZIONE +/- . Si ricorda che questo campo può essere compilato solo per l'abitazione principale.

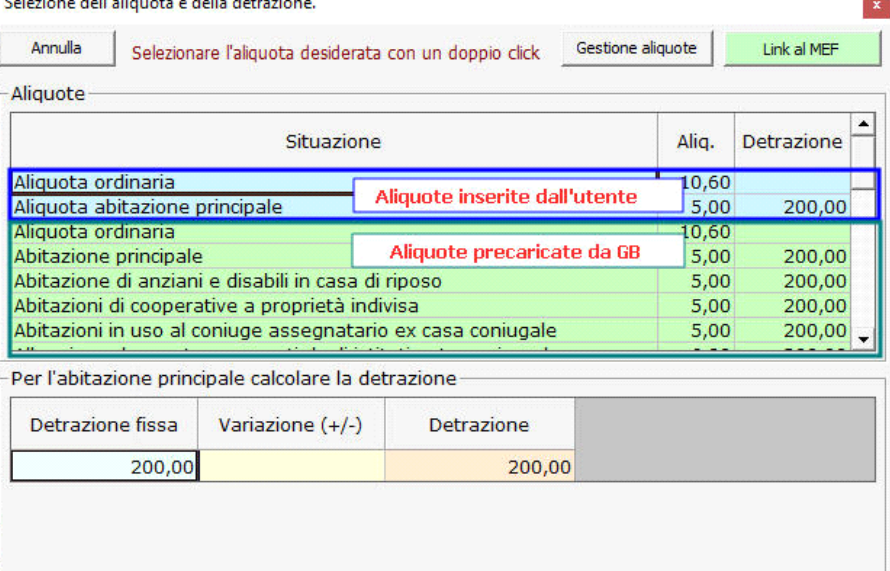
Per l'abitazione principale calcolare la detrazione		
Detrazione fissa	Variazione (+/-)	Detrazione
200,00	150,00	350,00



ALIQUTE PRECARICATE DA GB

All'interno della gestione aliquote, è inoltre possibile visualizzare tutte le aliquote e le detrazioni già precaricate da GB per tutti i Comuni Italiani, indicate di colore verde.

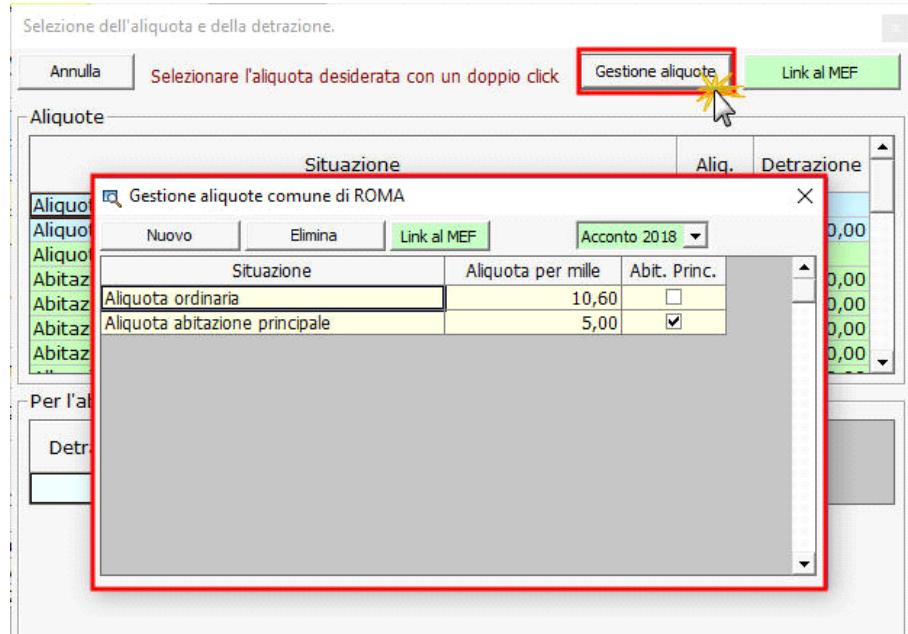
NB: L'utente finale deve verificare la correttezza delle aliquote Imu/Tasi proposte, accedendo al sito internet del Comune o nel Mef, prima di procedere al calcolo.



[Per scaricare l'aliquota e le eventuali detrazioni nella gestione "Fabbricati", è necessario fare doppio click sull'aliquota.](#)

INSERIMENTO ALIQUOTE

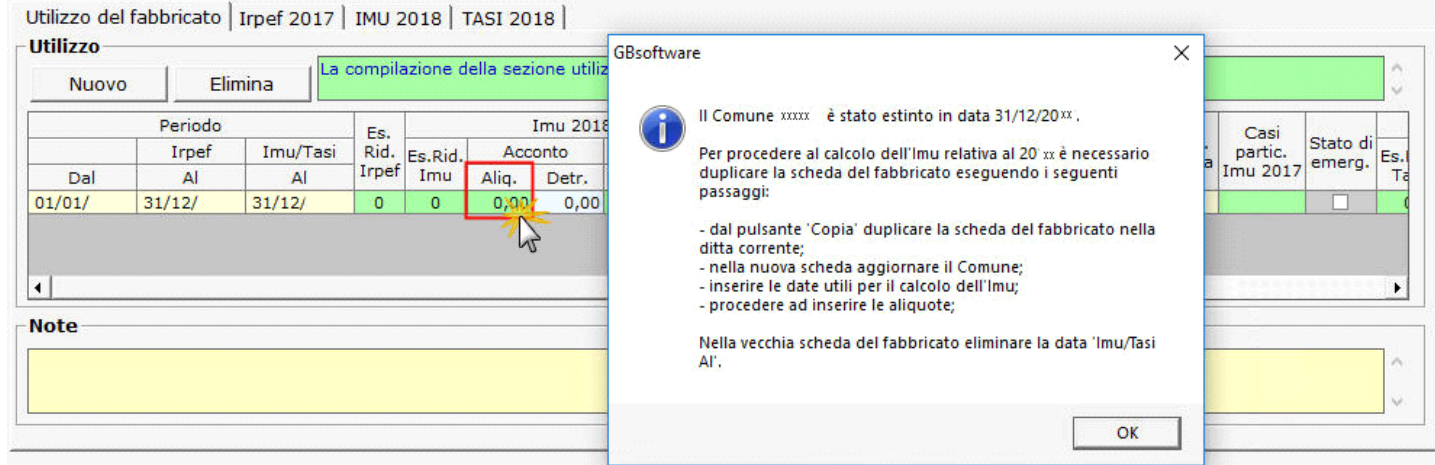
Per inserire o modificare le aliquote dell'acconto è necessario accedere alla "Gestione Aliquote".




- Aliquota saldo - Aliq./Detr.: si rimanda alla guida "Aliquota acconto – Aliq./Detr".

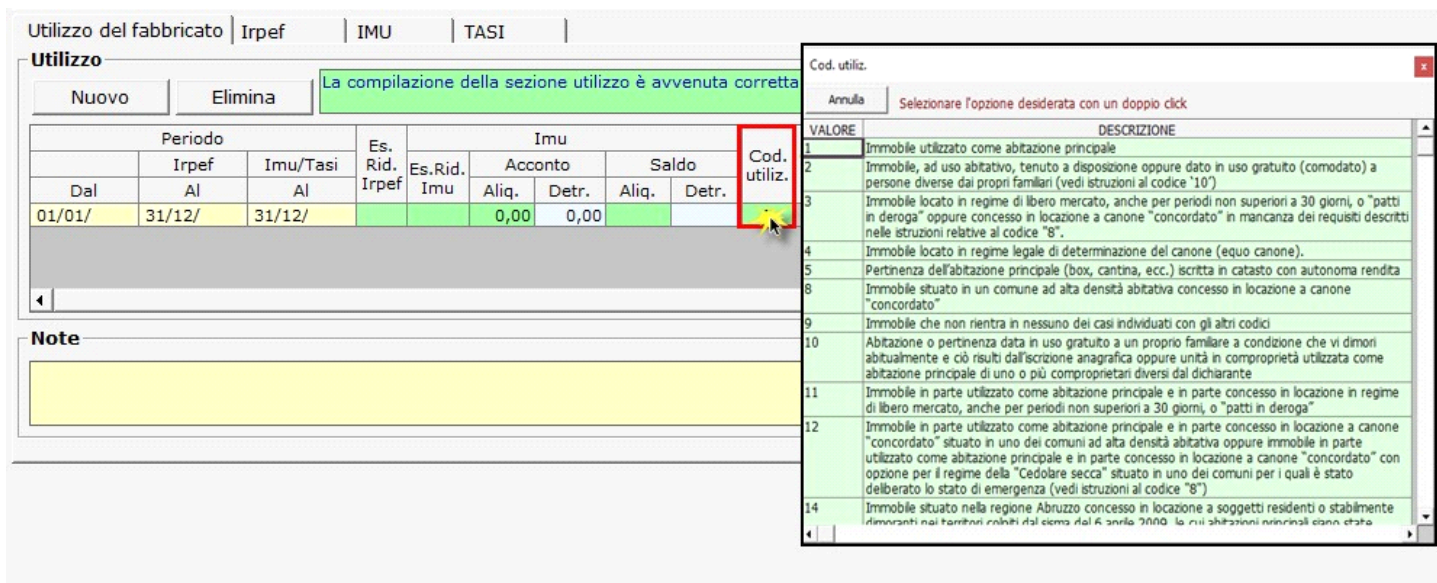
COMUNI ESTINTI e impostazione del campo Aliquota acconto /Aliquota saldo

Nel caso in cui il fabbricato sia situato in un Comune estinto quando si seleziona l'aliquota il software da il seguente messaggio:



Nel messaggio sono riportate le istruzioni da eseguire per calcolare l'imposta IMU/TASI per il "nuovo" Comune.

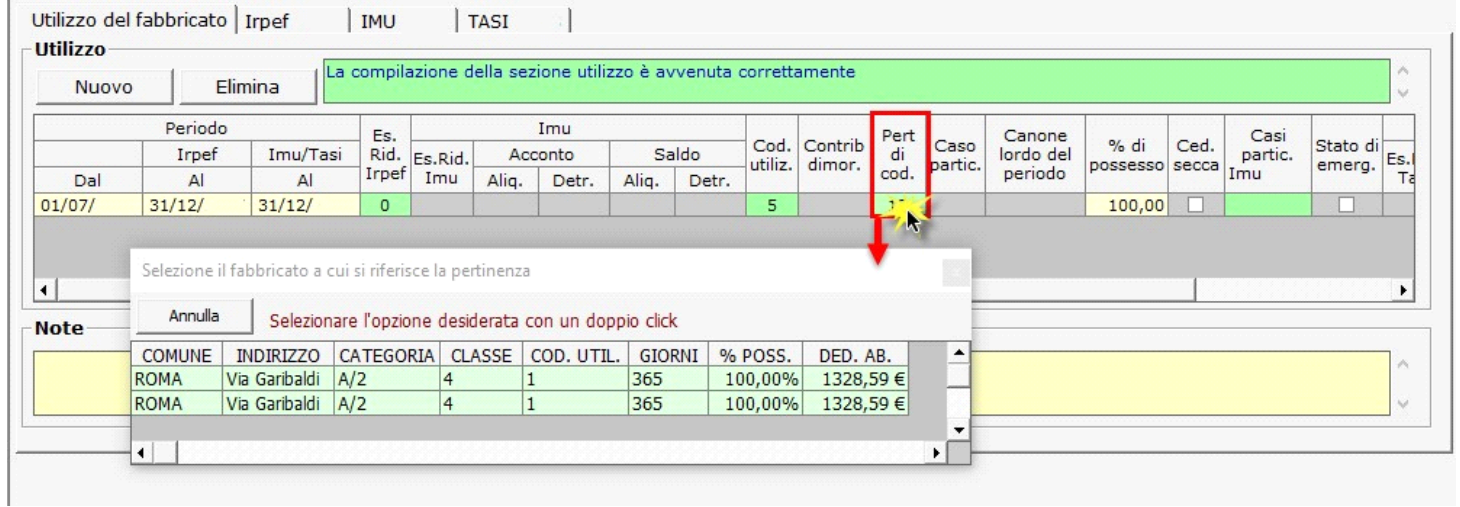
- 1) Innanzi tutto deve essere duplicata la scheda del fabbricato, situato nel Comune estinto, tramite la funzione "Copia" . Con questa operazione il software crea una nuova scheda, identica a quella appena copiata, in progressione con quelle già esistenti (esempio se ci sono 4 schede quella creata sarà la 5')
 - 2) Nella nuova scheda deve essere aggiornato il Comune, inserendolo nell'apposito campo;
 - 3) Procedere ad inserire, nella sezione *Utilizzo* le *Date AI - Imu/Tasi* utili per il calcolo delle suddette imposte;
 - 4) Inserire le aliquote Imu/Tasi
 - 5) Nella "vecchia" scheda, quella del Comune estinto, deve essere eliminata la *Data AI Imu/Tasi*
- Cod. Utilizzo : sceglie dalla tabella il codice utilizzo del fabbricato



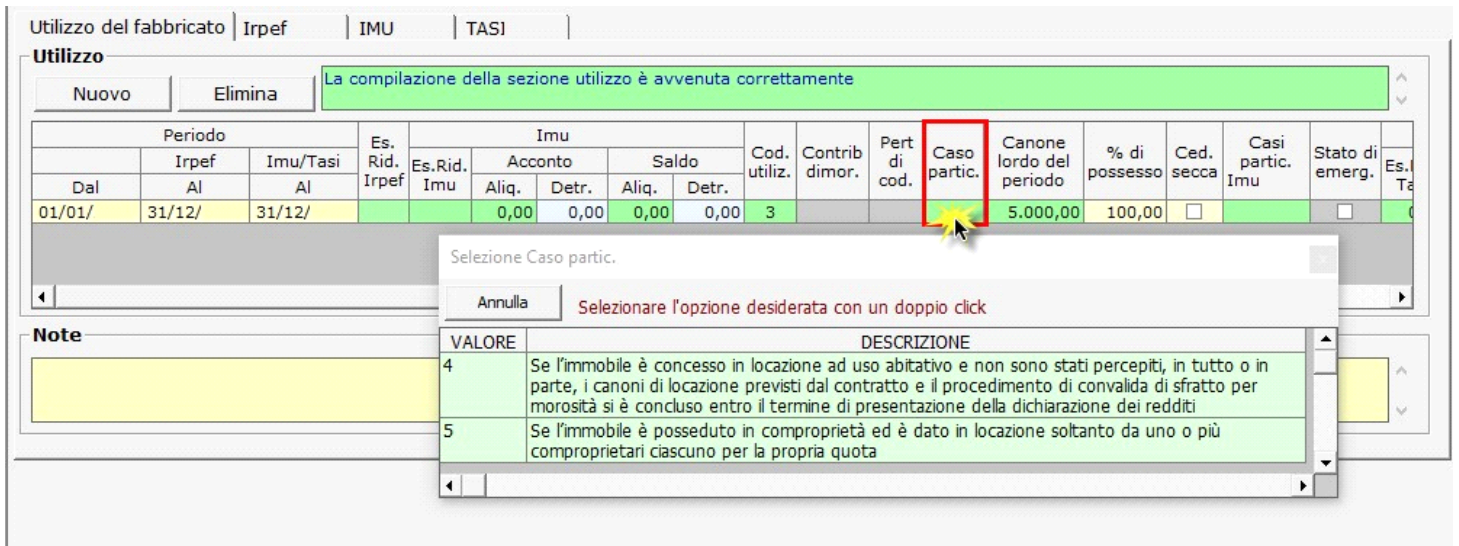
- Contrib Dimor. : il campo deve essere compilato solo se il fabbricato è classificato come abitazione principale, indicando il numero dei soggetti dimoranti per i quali devono essere ripartite le detrazioni Imu e Tasi.

In base al numero dei soggetti indicati verranno ripartite le detrazioni Imu e Tasi spettanti per l'abitazione principale.

- Pert di cod. : per le categorie C/2, C/6 e C/7 (possibili pertinenze) è necessario scegliere, dalla tabella che si apre facendo doppio click nel campo, il fabbricato abitazione principale di cui è la pertinenza.

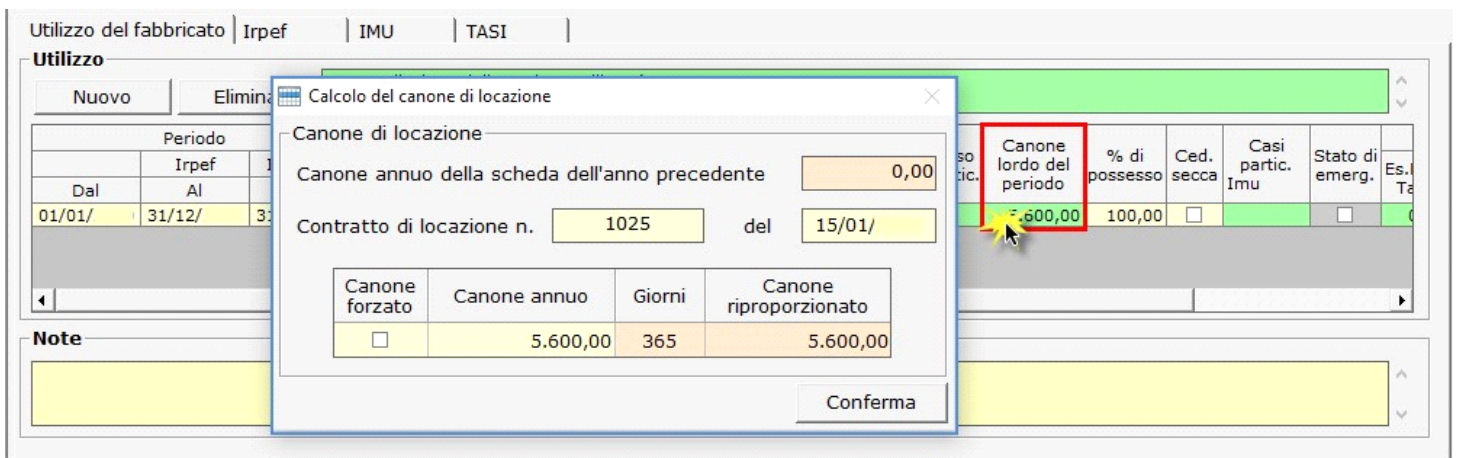


- Caso partic. : si sceglie dalla tabella il caso particolare del fabbricato.



Canone lordo del periodo: facendo doppio click sul campo si apre una gestione all'interno della quale si deve inserire il canone annuo lordo del fabbricato risultante dal contratto: l'importo verrà poi riproporzionato per i giorni effettivi di locazione.

NB: Qualora l'applicazione Terreni e Fabbricati sia stata utilizzata nell'anno precedente, importando le schede dei fabbricati, se vi era un fabbricato affittato, la procedura riporta nella gestione il canone lordo di locazione inserito nella scheda dell'anno precedente.



La casella "Canone forzato " va barrata, in situazioni particolari, qualora non si voglia proporzionare il canone annuo per i giorni.

Calcolo del canone di locazione

Canone annuo della scheda dell'anno precedente

Contratto di locazione n. 1025 del 15/01/2010

Canone forzato	Canone annuo	Giorni	Canone riproporzionato
<input checked="" type="checkbox"/>	5.600,00	365	5.600,00

Conferma

- % di possesso : la percentuale di possesso del fabbricato.
- Ced. Secca : mettere il check qualora per il fabbricato locato si sia optato per la cedolare secca.
- Casi particolari Imu: facendo doppio click si apre una tabella dalla quale scegliere uno dei casi proposti.

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU | TASI

Utilizzo

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Periodo	Irpef	Imu/Tasi	Es. Rid. Irpef	Imu				Cod. utilizz.	Contrib. dimor.	Pert. di cod.	Caso partic.	Canone lordo del periodo	% di possesso	Ced. secca	Casi partic. Imu	Stato di emerg.	Es. Tasi
				Es. Rid. Imu	Acconto		Saldo										
Dal	Al	Al		Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.										
01/01/	31/12/	31/12/		0,00	0,00	0,00	0,00	3				5.600,00	100,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Selezione caso particolare Imu

Annulla Selezionare l'opzione desiderata con un doppio click

VALORE	DESCRIZIONE
1	Fabbricato, diverso dall'abitazione principale e relative pertinenze, del tutto esente dall'Imu o per il quale non è dovuta Imu, ma assoggettato alle imposte sui redditi. In questo caso sul reddito del fabbricato sono dovute l'Irpef e le relative addizionali anche se non è concesso in locazione

Note

- Casella Stato emergenza: barrare la casella nel caso di contratti di locazione a canone "concordato", con opzione per la cedolare secca, stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, negli ultimi cinque anni lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi. La casella "Stato di emergenza" può essere barrata solo se nel rigo del fabbricato al quale si riferisce è indicato come utilizzo il codice "8" o "12" e risulta barrata la casella di colonna "cedolare secca".

Stato di emerg.

TASI - Es.Rid.Tasi : facendo doppio click si apre una tabella dalla quale selezionare il codice esenzione Tasi.

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU | TASI

Utilizzo

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Imu/Tasi	Es. Rid. Irpef	Es. Rid. Imu	Imu				Cod. utilizz.	Contrib. dimor.	Pert. di cod.	Caso partic.	Canone lordo del periodo	% di possesso	Ced. secca	Casi partic. Imu	Stato di emerg.	Es. Rid. Tasi	Tipo sogg.	% Ripartizione
			Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.												
Al			Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.												
31/12/	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	3		0	5.600,00	100,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

Selezione Esenz. Rid. Tasi

Annulla Selezionare l'opzione desiderata con un doppio click

VALORE	DESCRIZIONE
1	Esente
2	Riduzione del 50%

Note

- Tipo soggetto e % Ripartizione: per i fabbricati dati in locazione, utilizzando l'apposita tabella, indicare nel campo "Tipo soggetto" se il contribuente è "P-Proprietario" o "I-Inquilino"

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU | TASI

Utilizzo

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Imu/Tasi	Es. Rid. Irpef	Es. Rid. Imu	Imu				Cod. utilizz.	Contrib. dimor.	Pert di cod.	Caso partic.	Canone lordo del periodo	% di possesso	Ced. secca	Casi partic. Imu	Stato di emerg.	Es. Rid. Tasi	Tipo sogg.	% Ripartizione
			Acconto		Saldo													
Al			Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.												
31/12/	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	3			0	5.600,00	100,00	<input type="checkbox"/>			0		

Selezione Esenz. Rid. Tasi

Annula Selezionare l'opzione desiderata con un doppio click

VALORE	DESCRIZION
I	Inquilino
P	Proprietario

Note

e nel campo "% Ripartizione" la relativa percentuale di versamento della Tasi.

Tipo sogg.	% Ripartizione
P	85,00

- TASI - Aliquota acconto - Aliq./Detr.: facendo doppio click si apre una maschera nella quale è possibile inserire e modificare le aliquote e detrazioni TASI necessarie per il calcolo dell'acconto e scaricarle nella gestione del fabbricato.

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU | TASI

Utilizzo

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Imu		Saldo		Cod. utilizz.	Contrib. dimor.	Pert di cod.	Caso partic.	Canone lordo del periodo	% di possesso	Ced. secca	Casi partic. Imu	Stato di emerg.	Tasi				
Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.										Es. Rid. Tasi	Tipo sogg.	% Ripartizione	Aliq.	Detr.
0,00	0,00	0,00	0,00	3				5.600,00	100,00	<input type="checkbox"/>			0		0,00	0,00	0,00

Selezione dell' aliquota e della detrazione.

Annula Selezionare l' aliquota desiderata con un doppio click Gestione aliquote Link al MEF

Situazione	Aliq.	Detrazione
Aliquota aree fabbricabili	2,00	0,00
Aliquota abitazione principale	2,50	0,00

Note

NB: Per coloro che nell'anno precedente hanno utilizzato l'applicazione, in fase di apertura della gestione, GB propone già le aliquote e le detrazioni caricate per il saldo. Si raccomanda di verificare le aliquote e le detrazioni deliberate dal comune per l'acconto e di procedere alla modifica delle stesse qualora siano variate.

Per scaricare l'aliquota e le eventuali detrazioni nella gestione "Fabbricati", è necessario fare doppio click sull'aliquota.

- TASI - Aliquota saldo - Aliq./Detr.: facendo doppio click si apre una maschera nella quale è possibile inserire e modificare le aliquote e detrazioni TASI necessarie per il calcolo del saldo e scaricarle nella gestione del fabbricato.

NB: Nella gestione delle aliquote del saldo, vengono riportate le aliquote e detrazioni presenti nella gestione delle aliquote dell'acconto.

Si raccomanda, quindi, di verificare le aliquote e le detrazioni eventualmente deliberate dal comune per il saldo .

Qualora siano state modificate, è necessario procedere ad eliminare le vecchie aliquote e detrazioni e ad inserire quelle nuove.

Utilizzo

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Periodo			Es. Rid. Irpef	Es. Rid. Imu	Acconto		Saldo		Cod. utilizz.	Contrib. dimor.	Pert. di cod.	Caso partic.	Canone lordo del periodo	% di possesso	Ced. secca	Casi partic. Imu	Stato di emerg.	Es. Tasi
Dal	Al	Imu/Tasi			Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.										
01/07/2016	30/06/2017	Al			10,60	0,00	10,60	0,00										
01/07/2017	31/12/2017	31/12/2018	10,60	0,00	10,60	0,00	2					1.239,73	100,00		3			

Note

Per eliminare una riga inserita erroneamente, posizionarsi sulla stessa e cliccare il pulsante Elimina.

[Torna su](#)

2.4 - Inserimento nuove aliquote Imu

L'utente può procedere all'inserimento di nuove aliquote in due modi:

- Dal pulsante Ali. IMU si apre una maschera nella quale cliccando il pulsante Nuovo sarà possibile l'inserimento di nuove aliquote.

Acconto	
Aliq.	Detr.
6,00	200,00

- Effettuando doppio click sul campo 6,00 si apre una maschera nella quale dal pulsante "Gestione Aliquote" l'utente può procedere ad aggiungere nuove Aliquote o modificare/eliminare quelle già presenti.

