

## 2 - Gestione Fabbricati

### [2.1 - Inserimento dati Fabbricato](#)

### [2.2 - Utilizzo del Fabbricati](#)

### [2.3 - Periodo di riferimento](#)

### [2.4 - Inserimento aliquote Imu/Imi/Imis](#)

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

### [2.5 - Calcolo Irpef](#)

### [2.6 - Calcolo Imu/Imi/Imis](#)


### [2.7 - 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/Imi/Imis.

### 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 E VIDEO** Nuovo Elimina Salva Importa Opzioni Copia 1 di 1 Stampa schede Filtri Verifica catasto

**Dati del fabbricato**

Provincia **RM** Roma Regione **8** Lazio Codice **2**

Comune **00100** ROMA Cod.Tar **M1AA** Cod.Cat. **H501** C.Istat **58091**

Via **Roma 11**

Sezione **1** Foglio **1** Particella **1** Sub **1** Prot.num **1** Anno **1** Venezia centro, giudiceca...

Zona **006** Categoria **A/2** Abitazione civile Classe **7** Tariffa **191,08905** Consistenza **n. vani** **8**

**Rendita**  Forza il valore della rendita

Rendita **1.528,71** Rival. **76,44** Ren.Rival. **1.605,15** Coeff.Riv.Imu **160** Val.Imu **256.824,00**

Imm. storico/artistico (ai fini IRPEF e IMU) Immobili di categoria D posseduti da imprese non censiti in catasto e distintamente contabilizzati **0**

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU |

**Utilizzo**

Nuovo Elimina **La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente**

Periodo	Irpef		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.
	Dal	Al		Es. Rid. Imu	Aliq.	Detr.	Saldo									
01/01/	31/12/	31/12/	0	0	0,00	0,00	0,00	3		0	8.000,00	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**  
 campo 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.*

Venezia centro, isole della Giudecca, Murano e Burano

Per i fabbricati situati a Venezia centro, nelle Isole della Giudecca, Murano e Burano è necessario inserire il check in **Venezia centro, giudecca...** .

Si ricorda che per gli immobili concessi in locazione, l'impostazione di tale casella prevede l'indicazione del 75% del canone, nel caso di applicazione della tassazione ordinaria, ed il campo "codice canone" impostato con il valore 2.

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 ai fini IRPEF, per gli immobili concessi in locazione, l'impostazione di tale casella prevede l'indicazione del 65% del canone, nel caso di applicazione della tassazione ordinaria, ed il campo "Codice canone" impostato con il valore 4.

Ai fini Imu, Imi, Imis l'importo da versare verrà ridotto del 50%.

[Torna su](#) 

**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/Imi/Imis.

**Utilizzo del fabbricato** Irpef | IMU

**Utilizzo**  
 Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

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.	
Irpef		Imu		Es. Rid. Imu	Acconto		Saldo										
Dal	Al	Al			Aliq.	Detr.	Aliq.										Detr.
01/01/	31/12/	31/12/	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	3		0	8.000,00	100,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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/Imi/Imis – Al : inserire la data fino alla quale la situazione è valida ai fini Imu/Imi/Imis.
- 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

**Utilizzo**  
 Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

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.	
Irpef		Imu		Es. Rid. Imu	Acconto		Saldo										
Dal	Al	Al			Aliq.	Detr.	Aliq.										Detr.
01/01/	31/12/	31/12/	0	0,00	0,00	0,00	0,00	3		0	8.000,00	100,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

Seleziona Esenz. Rid. Irpef

NOTE	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

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

- IMU/IMI/IMIS Esenz. Rid. : facendo doppio click si apre una tabella dalla quale scegliere una causa di esenzione o riduzione per l' Imu/Imi/Imis.

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU

**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.
Dal	Al	Imu Al			Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.									
01/01/	31/12/	31/12/	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	3			0	8.000,00	100,00	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Selezione Esenz. Rid. IMU

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/Imi/Imis necessarie per il calcolo dell'acconto e scaricarle nella gestione del fabbricato.

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU

**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.
Dal	Al	Imu Al			Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.									
01/01/	31/12/	31/12/	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	3			0	8.000,00	100,00	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Selezione dell'aliquota e della detrazione.

Selezionare l'aliquota desiderata con un doppio click

**Note**

Aliquote		Aliq.	Detrazione
Situazione			
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

Se la detrazione deliberata risulta essere diversa 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



#### ALIQUOTE 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/Imi/Imis proposte, accedendo al sito internet del Comune o nel Mef, prima di procedere al calcolo.

Selezione dell'aliquota e della detrazione.

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

[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".

Selezione dell'aliquota e della detrazione.

Aliquote

Situazione	Aliq.	Detrazione
Aliquota ordinaria	10,60	
Aliquota abitazione principale	5,00	200,00

Per l'abitazione principale calcolare la detrazione

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

**Gestione aliquote comune di ROMA**

Situazione	Aliquota per mille	Abit. Princ.	Fabb. Rurale
Aliquota ordinaria	10,60	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aliquota abitazione principale	5,00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**N.B. L'utente finale deve verificare la correttezza delle aliquote Imu proposte accedendo al sito internet del Comune o nel MEF, prima di procedere al calcolo.**

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



Se è stata inserita l'aliquota in acconto, cliccando il pulsante "Riporto aliq. Saldo" il software imposta automaticamente in tutte le schede l'aliquota applicata in acconto anche per il saldo 2021.

Consigliamo sempre all'utente finale di verificare la correttezza delle aliquote e delle detrazioni nelle delibere comunali accedendo al sito internet del Comune o nel MEF.



- Dich. IMU: Da quest'anno è stato inserito il check . La casella deve essere compilata solamente se per il terreno deve essere presentata la Dichiarazione IMU. Inserendo il check, nella gestione Elenco terreni e fabbricati, è possibile visualizzare solamente le schede in cui deve essere elaborata la dichiarazione IMU.

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 dà il seguente messaggio:

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU

Utilizzo

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Periodo		Es. Rid. Irpef	Imu		Es. Rid. Imu		Acconto	
Dal	Al		Al	Al	Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.
01/01/	31/12/	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note


Il Comune CAGNO\* è estinto in data 31/12/20xx.

Per procedere al calcolo dell'Imu relativa al 20xx è necessario effettuare i seguenti passaggi:

- duplicare la scheda del fabbricato nella ditta corrente dal pulsante 'Copia';
- aggiornare il Comune nella nuova scheda;
- inserire le date utili per il calcolo dell'Imu;
- inserire le aliquote;
- eliminare la data 'Imu Al' nella vecchia scheda del fabbricato.

OK

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

- Innanzitutto, 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')
- Nella nuova scheda deve essere aggiornato il Comune, inserendolo nell'apposito campo;
- Procedere ad inserire, nella sezione *Utilizzo* le *Date Al - Imu/Imi/Imis* utili per il calcolo delle suddette imposte;
- Inserire le aliquote Imu/Imi/Imis
- Nella "vecchia" scheda, quella del Comune estinto, deve essere eliminata la *Data Al Imu/Imi/Imis*

- Cod. Utilizzo : sceglie dalla tabella il codice utilizzo del fabbricato

GUIDA E VIDEO

Esci Nuovo Elimina Salva Importa Opzioni Copia

Stampa schede Filtri Verifica catasto

Dati del fabbricato

Provincia RM Roma Regione 8 Lazio Codice 10

Comune 00100 ROMA Cod.Tar M1AA Cod.Cat. H501 C.Istat 58091

Via Roma 11

Sezione 1 Foglio 1 Particella 1 Sub 1 Prot.num 1 Anno 1 Venezia centro, giudecca...

Zona 006 Categoria A/2 Abitazione civile Classe 7 Tariffa 191,08905 Consistenza n. vani 10

Rendita  Forza il valore della rendita

Rendita 1.910,89 Rival. 95,54 Ren.Rival. 2.006,43 Coeff.Riv.Imu 160 Val.Imu 321.028,80

Imm. storico/artistico (ai fini IRPEF e IMU) Immobili di categoria D posseduti da

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU

Utilizzo

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Periodo		Es. Rid. Irpef	Imu		Es. Rid. Imu		Saldo		Cod. utilizz.
Dal	Al		Al	Al	Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.	
01/01/	31/12/	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	3	

Note

VALORE	DESCRIZIONE
1	Immobile utilizzato come abitazione principale
2	Immobile, ad uso abitativo, tenuto a disposizione oppure dato in uso gratuito (comodato) a persone diverse dai propri familiari (vedi istruzioni al codice "10")
3	Immobile locato in regime di libero mercato, anche per periodi non superiori a 30 giorni, o "patti in deroga" oppure concesso in locazione a canone "concordato" in mancanza dei requisiti descritti nelle istruzioni relative al codice "8".
4	Immobile locato in regime legale di determinazione del canone (equo canone).
5	Pertinenza dell'abitazione principale (box, cantina, ecc.) iscritta in catasto con autonoma rendita
8	Immobile situato in un comune ad alta densità abitativa concesso in locazione a canone "concordato"
9	Immobile che non rientra in nessuno dei casi individuati con gli altri codici
10	Abitazione o pertinenza data in uso gratuito a un proprio familiare a condizione che vi dimori abitualmente e ciò risulta dall'iscrizione anagrafica oppure unità in proprietà utilizzata come abitazione principale di uno o più comproprietari diversi dal dichiarante
11	Immobile in parte utilizzato come abitazione principale e in parte concesso in locazione in regime di libero mercato, anche per periodi non superiori a 30 giorni, o "patti in deroga"
12	Immobile in parte utilizzato come abitazione principale e in parte concesso in locazione a canone "concordato" situato in uno dei comuni ad alta densità abitativa oppure immobile in parte utilizzato come abitazione principale e in parte concesso in locazione a canone "concordato" con opzione per il regime della "Cedolare secca" situato in uno dei comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza (vedi istruzioni al codice "8")
14	Immobile situato nella regione Abruzzo concesso in locazione a soggetti residenti o stabilmente dimoranti nei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009. La cui abitazione principale è stata

- 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/Imi/Imis.

*In base al numero dei soggetti indicati verranno ripartite le detrazioni Imu/Imi/Imis 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.

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU

Utilizzo

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

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.
Dal	Al		Al	Al									
01/01/	31/12/	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	5	365	100,00%	2006,43 €		

Note

Seleziona il fabbricato a cui si riferisce la pertinenza

Selezionare l'opzione desiderata con un doppio click

COMUNE	INDIRIZZO	CATEGORIA	CLASSE	COD. UTIL.	GIORNI	% POSS.	DED. AB.
ROMA	Roma 11	A/2	7	1	365	100,00%	2006,43 €

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

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU

**Utilizzo**

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

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.
Dal	Al		Es. Rid. Imu	Acconto		Saldo									
01/01/	31/12/	0					3			6.850,00	100,00	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Selezione Caso partic.  
 Annulla Selezionare l'opzione desiderata con un doppio click

**Note**

VALORE	DESCRIZIONE
4	Se l'immobile è concesso in locazione ad uso abitativo e non sono stati percepiti, in tutto o in parte, i canoni di locazione previsti dal contratto e il procedimento di convalida di sfratto per morosità si è concluso entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi
5	Se l'immobile è posseduto in comproprietà ed è dato in locazione soltanto da uno o più comproprietari ciascuno per la propria quota

- Canone lordo del periodo: facendo doppio click sul campo si apre una gestione che permette di inserire il canone annuo lordo del fabbricato risultante dal contratto di locazione. Inoltre, è possibile riproporzionare il canone fra più schede fabbricati di una stessa ditta.

Per informazioni sul funzionamento della gestione si rimanda alla relativa [guida online](#).

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.

Applicazioni F24 F23 F24\_ELIDE Iva IvaBase PF 770 ISA TerFab Contabilità Irap CU Ricezione730-4 Liquidazioni Iva TS SF Fondo pe

Quadri Terreni Fabbricati Riepilogo Imposte Comunali

Esci

Stampa schede Filtri Verifica catasto

**Dati de**

Provinc

Comun

Via

Sezione

Zona

Rend

Rend

Im

Utilizz

Utilizz

Canone

Guida Abbina fabbricati Esci ed aggiorna

Dati del contratto di locazione

Contratto di locazione n\* Valore dichiarato 0,00

Data stipula Data registrazione

Ufficio registrazione Codice registrazione Serie

Data inizio locazione Data fine locazione

Codice identificativo contratto Protocollo telematico

Calcolo del canone di locazione

Canone annuo relativo all'anno precedente 0,00

Cedolare secca

Canone forzato	Canone annuo	Giorni	Canone riproporzionato
<input type="checkbox"/>	0,00	365	0,00

N° scheda	Rendita rivalutata	% quota prop.	Quota canone
01/01/			
Totale canone			0,00

Note

Per ripartire il canone tra più schede immobile cliccare il pulsante "Abbina fabbricati"

Codice 42

Cod.Cat. H501 C.Istat 58091

Anno Venezia centro, giudecca...

Ariffa 118,78508 Consistenza n. vani 6

Eff.Riv.Imu 160 Val.Imu 119.736,00

in catasto e distintamente contabilizzati 0

aso rtic.	Canone lordo del periodo	% di poss.	Ced. secca	Casi partic. Imu 2020	Stato di emerg.
	0,00	100,00	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

- % 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/Imi/Imis: facendo doppio click si apre una tabella dalla quale scegliere uno dei casi proposti.

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU

**Utilizzo**

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

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.
Dal	Irpef Al	Imu Al		Es. Rid. Imu	Aliq.	Detr.	Aliq.									
01/01/	31/12/	31/12/	0	10,60	0,00	10,60	0,00	3			6.850,00	100,00	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Selezione caso particolare Imu 2019

Annulla Selezionare l'opzione desiderata con un doppio click

**Note**

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

- 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.

La compilazione della scheda è guidata: i campi che non sono stati compilati correttamente verranno evidenziati di rosso. Se la compilazione è avvenuta in maniera corretta, il software avvertirà l'utente con un messaggio.

La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Invia alla dichiarazione

Terminato l'inserimento dei dati del fabbricato, cliccare il pulsante **Invia alla dichiarazione** per scaricare i dati nella dichiarazione.

[Torna su](#)

## 2.3 - Periodo di riferimento

- Periodo Dal : indicare 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 : indicare la data fino alla quale la situazione è valida ai fini Irpef.
- Periodo – Imu/Imi/Imis – Al : indicare la data fino alla quale la situazione è valida ai fini Imu/Imi/Imis.

**N.B.** L'applicazione "Terreni & Fabbricati" viene abilitata per anno d'imposta Irpef.

Per un corretto calcolo delle imposte fare attenzione all'inserimento delle date.

Per esempio, nell'applicazione "Terreni & Fabbricati 2021" (anno d'imposta 2020), ai fini Irpef è necessario indicare come anno di riferimento il 2020, mentre ai fini Imu il 2021. In questo modo la procedura calcola l'Irpef per il 2020 e l'Imu per il 2021.

Periodo		
Dal	Irpef Al	Imu Al
01/01/2018	31/12/2020	31/12/2021

Se i dati del fabbricato devono essere esposti su più righe, perché ad esempio è variata la % di possesso o il fabbricato non è più utilizzato come abitazione principale si dovranno creare tante righe quante sono le situazioni variate cliccando il pulsante **Nuovo**.


**Utilizzo**

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Periodo			Es. Rid. Irpef	Es. Rid. Imu	Imu 2021				Cod. utilizz.	Contrib. dimor.	Pert. di cod.	Caso partic.	Canone lordo del periodo	% di poss.	Ced. secca	Casi partic. Imu 2020	Stato di emerg.
Irpef		Imu			Acconto		Saldo										
Dal	Al	Al			Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.									
01/01/2017	30/06/2020		0	0	10,50	0,00	10,50	0,00	3			0	6.580,00	50,00	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
01/07/2020	31/12/2020	31/12/2021			10,50	0,00	10,50	0,00	2					100,00	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

**Note**

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

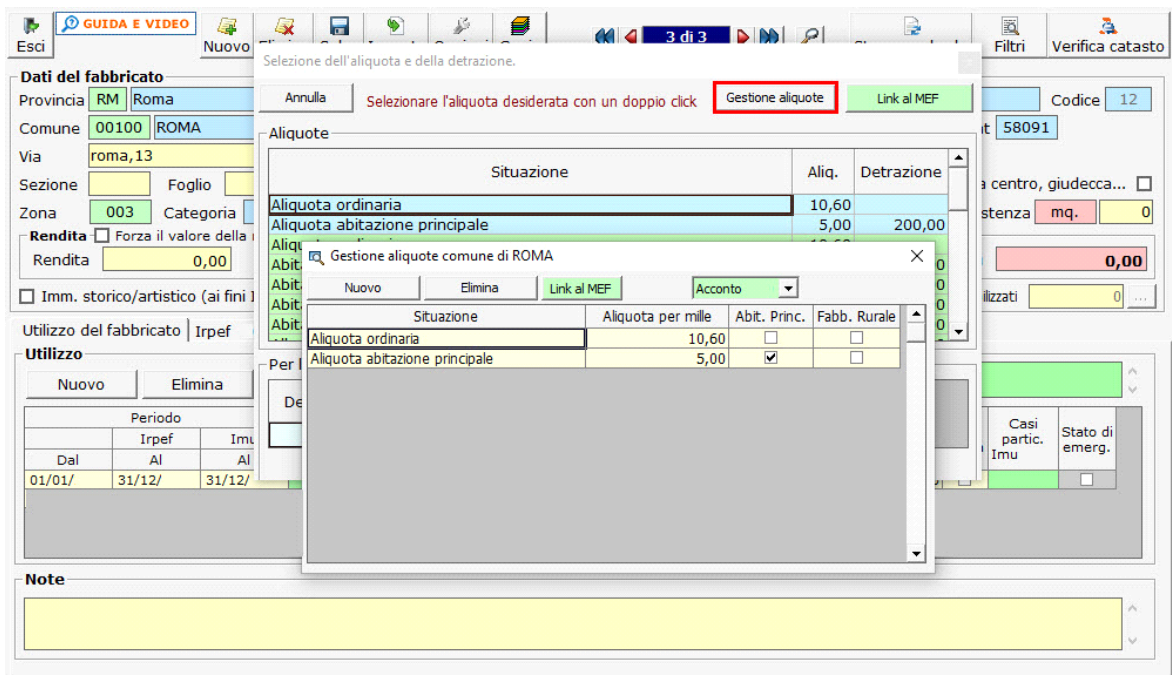
[Torna su](#) 

#### 2.4 - Inserimento nuove aliquote Imu/Imi/Imis

L'utente può procedere all'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.



Si ricorda che le aliquote e le detrazioni IMU devono essere caricate una sola volta per Comune.

[Torna su](#) 

##### 2.4.1 - Regole per l'inserimento delle aliquote Imu/Imi/Imis

In fase di caricamento di una aliquota inserire manualmente i dati richiesti:

**Situazione:** indicare una descrizione dell'aliquota di riferimento;

**Aliquota per mille:** inserire la nuova aliquota;

**Abit.Princ.:** mettere il check se si sta inserendo l'aliquota per l'abitazione principale;

**Fabb.Rurale:** mettere il check se si sta inserendo l'aliquota per il fabbricato rurale strumentali.

**Bene Merce:** mettere il check se si sta inserendo l'aliquota riferita ad un bene merce.



All'interno della gestione delle aliquote, è presente l'utilità per la consultazione delle aliquote deliberate e le relative detrazioni. Dal pulsante [Link al MEF](#) presente nella form si accede direttamente al sito ufficiale del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF), alla pagina del comune per il quale si sta calcolando l'IMU/IMI/IMIS.

The screenshot shows a software interface for managing taxes. On the left, under 'Dati del fabbricato', the province is 'RM' and the municipality is 'ROMA'. A red box highlights the 'ROMA' text. A red dashed arrow points from this box to a 'Link al MEF' button in the top right. An inset window shows the MEF website with a red dashed arrow pointing from the 'Link al MEF' button to the website's navigation menu.

Lo stesso link è presente anche nella gestione "Aliquote acconto" e "Aliquote Saldo".

[Torna su](#)

## 2.5 - Calcolo Irpef

Questa sezione viene compilata in automatico dalla procedura sulla base dei dati inseriti dall'utente nella precedente sezione "Utilizzo".

Utilizzo del fabbricato **Irpef** IMU

Calcolo Irpef

**Calcolo Irpef** La compilazione della sezione Irpef è avvenuta correttamente

Non rip.	Rendita catastale rivalutata			Cod. util. (2)	Giorni poss. (3)	% di poss. (4)	Cod. canone (5)	Canone di locazione		Cas. part. (7)	Cont. (8)	Codice Comune (9)	Ced. secca (11)	Casi part. Imu (12)	Redditi imponibili			
	Lorda (1)	Prop. (1bis)	1/3 prop. (1ter)					Lordo (6)	Lordo (6bis)						Tass. Ord. (13)	Ced. secca 21% (14)	Ced. secca 10% (15)	
<input type="checkbox"/>	2.006,43	2.006,43		1	365	100,00		0,00	0,00	0	<input type="checkbox"/>	H501	<input type="checkbox"/>					
															0,00	0,00		

Qualora non si vogliono riportare i dati del fabbricato nella dichiarazione dei redditi è necessario scaricare uno dei codici proposti nel campo "Es.Rid.Irpef" della sezione "Utilizzo": la procedura scarica in automatico il check nel campo "Non rip" nella sezione "Irpef".

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU

Utilizzo

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

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.
Dal	Irpef Al	Imu Al		Es. Rid. Imu	Acconto		Saldo									
				Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.									
01/01/	31/12/	31/12/	9					1	2			100,00				

Utilizzo del fabbricato Irpef | IMU

Calcolo Irpef

Calcolo Irpef La compilazione della sezione Irpef è avvenuta correttamente

Non rip.	Reddito catastale rivalutata				Cod. util. (2)	Giorni poss. (3)	% di poss. (4)	Cod. canone (5)	Canone di locazione		Cas. part (7)	Cont (8)	Codice Comune (9)	Ced. secca (11)	Casi part. Imu (12)	Redditi imponibili			
	da (1)	Prop. (1bis)	1/3 prop. (1ter)	Lordo (5)					Lordo (6bis)	Tass. Ord. (13)						Ced. secca 21% (14)	Ced. se 10% (15)		
<input checked="" type="checkbox"/>	2.006,43	2.006,43			1	365	100,00		0,00	0,00			H501						
									0,00	0,00									

Qualora si voglia riportare l'immobile nel dichiarativo è necessario togliere il check dal campo "Non rip.", cancellando il codice inserito nel campo "Es.Rid. Irpef" della sezione "Utilizzo".

Per le abitazioni concesse in locazione, con codice di utilizz., 14, è necessario compilare la sezione "Codice 14" che si attiva nella sezione "Irpef", indicando gli estremi di registrazione del contratto di locazione (nel caso si contratti di durata inferiore a 30 giorni non registrati va invece barrata la casella "Contratti non sup. 30gg"), da riportare nel dichiarativo.

Utilizzo del fabbricato Irpef | IMU

Calcolo Irpef Codice 14

Caso in cui il codice utilizzo è uguale a 14

Estremi di registrazione del contratto di locazione					Codice identificativo contratto (7)	Contratti non sup. 30 gg (8)	Anno di presentazione dichiarazione ICI/IMU (9)	Comune di ubicazione dell'immobile	Codice comune
Data (3)	Serie (4)	Numero (5)	Sottonumero (5)	Codice ufficio (6)					
01/01/2010	3	250	15	H501		<input type="checkbox"/>	20..	ROMA	H501

Qualora per lo stesso periodo siano stati stipulati più contratti di locazione, per indicare gli estremi di registrazione degli stessi, utilizzare l'apposita gestione che si apre cliccando il pulsante

Utilizzo del fabbricato Irpef | IMU

Calcolo Irpef Codice 14

Caso in cui il codice utilizzo è uguale a 14

Estremi di registrazione del contratto di locazione					Codice identificativo contratto (7)	Contratti non sup. 30 gg (8)	Anno di presentazione dichiarazione ICI/IMU (9)	Comune di ubicazione dell'immobile	Codice comune	Prov.	Aggiungi contratti
Numero (5)	Sottonumero (5)	Codice ufficio (6)									
250	15	H501				<input type="checkbox"/>		ROMA	H501	RM	

Ulteriori contratti di locazione

Estremi di registrazione del contratto di locazione					Codice identificativo contratto (7)	Contratti non sup. 30 gg (8)	Anno di presentazione dichiarazione ICI/IMU (9)	Comune di ubicazione dell'immobile	Codice comune
Data (3)	Serie (4)	Numero (5)	Sottonumero (5)	Codice ufficio (6)					
30/06/	3	251	4	H501		<input type="checkbox"/>		ROMA	H501
						<input type="checkbox"/>		ROMA	H501

Conferma

Si ricorda che qualora si inseriscano gli estremi di registrazione di uno o più contratti nella gestione "Ulteriori contratti" il pulsante diventa di colore verde

Invia alla dichiarazione

Terminato l'inserimento dei dati, cliccare il pulsante per scaricare i dati nella dichiarazione.

[Torna su](#)

## 2.6 - Calcolo Imu/Imi/Imis

Nella maschera la procedura calcola in automatico l'Imu/Imi/Imis dovuta per il fabbricato sulla base dei dati inseriti dall'utente nella precedente sezione "Utilizzo".

Se il fabbricato non è esente da Imu/Imi/Imis, scaricando le aliquote inserite nella gestione "Aliquota acconto", la procedura effettua il calcolo dell'acconto in base al possesso mensile ovvero per semestre. Si ricorda che per il calcolo dell'acconto Imu/Imi/Imis è sufficiente scaricare solo l'aliquota in acconto.

Qualora, invece, si voglia optare per il pagamento in unica soluzione a giugno, è necessario scaricare le aliquote sia in acconto che a saldo per avere il corretto calcolo dell'imposta. Si ricorda che in caso di pagamento in unica soluzione sarà comunque sempre necessario verificare se per il saldo il comune ha deliberato nuove aliquote e detrazioni, per effettuare gli eventuali conguagli

Ai fini del calcolo del saldo da versare , scaricando in un secondo momento le aliquote inserite nella gestione "Aliquota saldo " la procedura effettuerà il calcolo del saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno con eventuale conguaglio sulla 1°rata già versata.

Valore fabbricato		Mesi poss.	Mesi rid.	Mesi ese.	IMU lorda	Detrazioni	Quota comune	Quota stato	IMU totale netta
321.028,80		0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acconto	Abit. Princ. A1 A8 A9	6	0	0	1.701,45	0,00	1.701,45	0,00	1.701,45
	Altri fabbricati	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Altri fabbricati tipo D	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Fabbr. Rur. Strum.	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo	Abit. Princ. A1 A8 A9	6	0	0	1.701,46	0,00	1.701,46	0,00	1.701,46
	Altri fabbricati	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Altri fabbricati tipo D	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Fabbr. Rur. Strum.	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	Abit. Princ. A1 A8 A9	12	0	0	3.402,91	0,00	3.402,91	0,00	3.402,91
	Altri fabbricati	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Altri fabbricati tipo D	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Fabbr. Rur. Strum.	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### Casi particolari calcolo Imu/Imi/Imis

Nel caso di abitazione principale parzialmente locata con codice utilizzo 11 e 12, se si vuole che ai fini Imu venga trattata come abitazione principale, in quanto tassata in base alla rendita ai fini Irpef, è necessario inserire il caso "4 - Abitazione principale parzialmente locata tassata in base alla rendita" nel campo "Es.Rid.Imu".

Utilizzo del fabbricato | Irpef | IMU

**Utilizzo**

Nuovo Elimina La compilazione della sezione utilizzo è avvenuta correttamente

Periodo	Es. Rid. Irpef	Imu				Cod. utiliz.	Contrib. dimor.	Pert. di cod.	Caso partic.	Canone lordo del periodo	% di possesso	Ced. secca	Casi partic. Imu	Stato di emerg.
		Es. Rid. Imu	Acconto		Saldo									
Dal	Al	Al	Aliq.	Detr.	Aliq.	Detr.								
01/01/2017	31/12/2019	31/12/2020	4				11	2		8.000,00	100,00	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Selezione Esenz. Rid. IMU

Annulla Selezionare l'opzione desiderata con un doppio click


**Note**

VALORE	DESCRIZIONE
1	Riduzione del 50%
2	Esenzione
4	Abitazione principale parzialmente locata tassata in base alla rendita

Per i fabbricati concessi in comodato d'uso gratuito ai familiari, identificati con il codice utilizzo 10, se il comodato rispetta tutte le regole previste dalla legge di stabilità 2016, è necessario indicare il codice "6 - Fabbricato concesso in comodato d'uso ai familiari utilizzato come abitazione principale a norma della legge 28/12/2015 n. 208 (stabilità 2016) "Es.Rid.Imu" per ottenere una riduzione della base imponibile Imu del 50%.

Per i fabbricati concessi in locazione con codice utilizzo 8 la procedura nel campo "Es.Rid.Imu" inserisce in automatico il codice "3 - Riduzione al 25% - legge di stabilità 2016 per i contratti a canone concordato".

Per i fabbricati concessi in locazione con codice utilizzo 12 la procedura nel campo "Es.Rid.Imu" propone il codice "3 - Riduzione al 25% - legge di stabilità 2016 per i contratti a canone concordato" e il codice "4 - Abitazione principale parzialmente locata tassata in base alla rendita" poi chi compila deciderà quale codice scaricare.

[Torna su](#) 

### 2.7 - Funzioni Particolari




Con questo pulsante si apre una finestra in cui, togliendo il check da  Scarica i dati nel Dichiarativo, la procedura sblocca il quadro della dichiarazione relativo ai fabbricati, permettendo all'utente di intervenire direttamente nel modello senza dover utilizzare la gestione.

Nuovo Elimina Salva Importa **Opzioni** Copia

**Opzioni Fabbricati**

Scarica i dati nel Dichiarativo

OK

: permette di vedere tutte le schede dei fabbricati caricati, effettuando doppio click sopra i dati di un fabbricato, il software si posizionerà sopra quello selezionato.



**Vai alle schede**

permette di accedere alle schede dei fabbricati in formato PDF, per visualizzarle e stamparle.



**Invia alla dichiarazione**

permette di inviare i dati relativi al fabbricato nel quadro del dichiarativo (Redditi PF, Redditi SP, Redditi ENC, Redditi SC, 730).



**Filtri**

permette di stampare un elenco riepilogativo ai fini IRPEF e IMU/IMI/IMIS dei fabbricati caricati per la ditta o per tutte le ditte che hanno l'applicazione Ter&Fab.



**Verifica catasto**

: consente all'utente di confrontare i dati presenti all'interno del sito dell'Agenzia delle Entrate con i dati inseriti nelle schede in GB. N.B. La funzione "Verifica catasto" è disponibile solo per gli utenti che hanno in chiave la "Scrivania del Professionista":

[Torna su](#) 

N° doc. 37325 - aggiornato il 25/11/2021 - Autore: GBsoftware S.p.A.