

Rundschreiben an die Kunden

**IMU - Zahlung der erste Rate bis zum
16.6.2021**

1 VORBEMERKUNG

Mit Wirkung ab dem Jahr 2021 haben die Abs. 738 - 783 Art. 1 Gesetz vom 27.12.2020 Nr. 160 (das Haushaltsgesetz für 2021) die TASI abgeschafft und die Bestimmungen zur IMU novelliert.

Die erste Rate der "neuen" IMU für das Jahr 2021 muss bis zum 16.6.2021 abgeführt werden.

Vorbehaltlich etwaiger noch zu ergreifender Maßnahmen wurden die Zahlungsfristen also nicht abgeändert; die einzelnen Gemeinden können allerdings Fristverschiebungen beschließen, jedoch nur "für Steuerzahler, die im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie wirtschaftliche Schwierigkeiten" haben.

Zusammenfassung der Bestimmungen zur IMU ab dem 1.1.2020	
Steuergrundlage	Besitz von Immobilien, mit Ausnahme des Hauptwohnsitzes (falls nicht A/1, A/8 und A/9).
Körperschaft, die die Steuer einhebt	Die Gemeinden auf jene Immobilien, welche sich zur Gänze oder überwiegend auf ihrem Gebiet befinden.
Steuerzahler	Besitzer von Immobilien als: <ul style="list-style-type: none"> • Eigentümer; • oder Inhaber von Realrechten wie Fruchtgenuss, Gebrauchsrecht, Wohnrecht, Oberflächenrecht, Erbpacht.
Bemessungsgrundlage	Wert der Immobilien. Unterschiedliche Bestimmungen für Gebäude, Bau- und landwirtschaftliche Grundstücke.
Herabsetzung der Bemessungsgrundlage	Die Bemessungsgrundlage der IMU wird um 50% herabgesetzt für <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude unter Denkmalschutz bzw. von historischer Bedeutung ex Art. 10 DLgs. 42/2004; • Gebäude, die für unbewohnbar erklärt wurden und auch nicht bewohnt werden • Einheiten, die Verwandten ersten Grades (Eltern oder Kinder) überlassen werden und für diese den Hauptwohnsitz bilden (unter gewissen Bedingungen). <p>Ab dem Jahr 2021 ist die IMU auf die Einheiten von Rentnern, die im Ausland ansässig sind, um 50% reduziert, sofern sie nicht vermietet oder Dritten mit einer Gebrauchsleihe überlassen werden.</p>
Hebesätze für die IMU	Basis-Hebesatz: 0,86% (die Gemeinden können ihn bis auf 1,06 % - in einigen Fällen als Ersatz für die Anhebung der TASI bis auf 1,14%) anheben oder bis auf 0 herabsetzen. Hauptwohnsitz der Katasterklasse A/1, A/8 und A/9 samt entsprechenden Nebenflächen: 0,5% mit einem Absetzbetrag von 200,00 Euro (die Gemeinden können den Hebesatz bis auf 0,6% oder anheben oder bis auf 0 herabsetzen). Hebesätze <i>ad hoc</i> gibt es für landwirtschaftliche Betriebsgebäude, die Immobilien im Umlauvermögen von Unternehmen, landwirtschaftliche Grundstücke und Immobilien der Katasterklasse "D".
Hauptwohnsitz (falls nicht Katasterklasse A/1, A/8 und A/9)	IMU-befreit.
Hauptwohnsitz der Katasterklasse A/1, A/8 oder A/9	Reduzierter Hebesatz und Freibetrag.
Zahlungsfristen	Erste Rate: bis zum 16. Juni.

	Zweite Rate: bis zum 16. Dezember. Möglich ist auch eine einzige Zahlung bis zum 16. Juni.
Zahlungsmodalitäten	<ul style="list-style-type: none"> • Vordruck F24; • Posterlagschein; • "PagoPA".
IMU-Erklärung	Für Änderungen, die sich auf die IMU 2020 auswirken: bis zum 30.6.2021. Für Änderungen, die sich auf die IMU 2021 auswirken: bis zum 30.6.2022.

Obwohl es sich dabei nicht um grundsätzliche Abänderungen der Bestimmungen zur IMU ex Abs. 738-783, Art. 1 Gesetz 160/2019 handelt, sehen das Haushaltsgesetz für ds Jahr 2021 und weitere gesetzliche Bestimmungen dennoch weitere Begünstigungen vor und zwar für:

- Rentner, die im Ausland ansässig sind;
- Immobilien, die durch Naturkatastrophen zerstört wurden;
- Bestimmte Arten von Immobilien, bei denen die dort ausgeübte wirtschaftliche Tätigkeit als Folge der Covid-19-Pandemie ausgesetzt wurde.

2 COVID-19-PANDEMIE – BEFREIUNG VON DER PFLICHT ZUR ABFÜHRUNG DER ERSTEN RATE DER IMU 2021

Im Zusammenhang mit der Pandemie wurden folgende Befreiungen von der Pflicht zur Abführung der ersten Rate der IMU für das Jahr 2021 – fällig am 16.6.2021 - eingeführt:

- Art. 1 Abs. 599 - 600 Gesetz 30.12.2020 Nr. 178 (das Haushaltsgesetz für 2021);
- Art. 6-*sexies* DL 22.3.2021 Nr. 41 ("Sostegni"-Verordnung), eingeführt im Zuge der Umwandlung des Gesetzes vom 21.5.2021 Nr. 69;
- Art. 78 Abs. 3 DL 14.8.2020 Nr. 104, umgewandelt in das Gesetz vom 13.10.2020 Nr. 126 (die Befreiung betrifft die Jahre 2021 und 2022 und nicht nur die erste Rate 2021) für Immobilien der Katasterklasse D/3 (Kinos, Theater- und Konzertsäle).

In diesen Fällen muss die IMU am 16.6.2021 nicht abgeführt werden.

2.1 BEFERIEUNG FÜR BESTIMMTE ARTEN VON IMMOBILIEN

Art. 1 Abs. 599 - 600 Gesetz 178/2020 legt fest, dass die erste Rate der IMU 2021 für folgende Immobilien nicht egschuldet ist:

- Immobilien, die Bade- ("stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali") und Thermalanlagen zuzurechnen sind;
- Immobilien der Katasterklasse D /2 (Hotels und Pensionen, Buschenschänke, Feriendörfer, Jugendherbergen, Schutzhütten, sog. "Kolonien" (am Meer und am Berg), Immobilien für Zimmervermietung, *Bed & Breakfast*, *Residences* und Campingplätze), sofern die Eigentümer auch die Betreiber der betreffenden Tätigkeit sind. Die Befreiung gilt nicht für entsprechende Immobilien, die an den Betreiber der Tätigkeit vermietet werden.
- Immobilien der Katasterklasse D, in denen Unternehmen tätig sind, welche Stands für Messen und ähnliche Veranstaltung herstellen
- Diskotheken, Tanzlokale, Nachtclubs etc. Die Befreiung gilt nicht für entsprechende Immobilien, die an den Betreiber der Tätigkeit vermietet werden.

2.2 BEFREIUNG FÜR UNTERNEHMEN UND FREIBERUFLER, WELCHE DEN BETRIEBSKOSTENZUSCHUSS AUS DER "SOSTEGNI"-VERORDNUNG BEZIEHEN

Art. 6-*sexies* DL 41/2021 (die sog. "Sostegni"-Verordnung) wurde im Zuge der Umwandlung eingeführt und sieht für einige Unternehmen die Befreiung von der ersten Rate der IMU für das Jahr 2021 vor.

Im Besonderen wird verfügt, dass jene Unternehmen und Freiberufler, welche den Betriebskostenzuschuss ("Verlustbeitrag") aus der "Sostegni"-Verordnung beziehen, von der ersten Rate der IMU für das Jahr 2021 im Hinblick auf jene Immobilien befreit sind, in denen sie ihre Tätigkeit ausüben.

Dieser Beitrag kann von Unternehmen, Freiberuflern und Bauern in Anspruch genommen werden, die im Staatsgebiet ansässig sind, auch von Steuerzahlern mit pauschaler Steuerabrechnung und – beschränkt auf ihre gewerbliche Tätigkeit – von nichtgewerblichen Körperschaften.

Der Beitrag – und somit auch die IMU-Befreiung – setzen voraus:

- Dass die Erlöse/Vergütungen im Jahr 2019 nicht über 10 Millionen Euro lagen (für Steuerzahler, deren Geschäfts- mit dem Kalenderjahr zusammenfällt; konkret spricht die Bestimmung vom zweiten Geschäftsjahr vor jenem des Inkrafttretens der Norm am 23.3.2021);
- Und die durchschnittlichen Erlöse/Vergütungen im Jahr 2020 müssen um mindestens 30% unter jenem im Jahr 2019 gelegen haben (diese Voraussetzung gilt nicht für Steuerzahler, die ihre MwSt.-Position nach dem 1.1.2019 eröffnet haben).

2.3 BEFREIUNG FÜR UNTERNEHMEN IM BEREICH KULTUR UND VERANSTALTUNGEN

Art. 78 Abs. 3 DL 104/2020 legt fest, dass in den Jahren 2021 und 2022 die IMU auf Immobilien der Katasterklasse D/3 nicht geschuldet ist, wenn diese als Kinos, Theater- und Konzertsäle genutzt werden. Die Befreiung gilt nicht für entsprechende Immobilien, die an den Betreiber der Tätigkeit vermietet werden

2.4 COVID-19-PANDEMIE – MÖGLICHKEIT ZUR EINFÜHRUNG VON BEGÜNSTIGUNGEN DURCH DIE GEMEINDEN

Wie die IFEL in einem Dokument vom 30.4.2020 ausführt, in dem ein Vordruck für die IMU-Bestimmungen und die Beschlussfassung zu den Hebesätzen für 2021 enthalten sind, könnten viele Kommunalverwaltungen Begünstigungen für Steuerzahler einführen, die von der Covid-Pandemie bzw. den entsprechenden Maßnahmen besonders stark in Mitleidenschaft gezogen wurden.

Diese Entscheidungen liegen im Ermessen der Kommunalverwaltungen, unterliegen jedoch den allgemeinen Grundsätzen der Gerechtigkeit und Verhältnismäßigkeit.

Das Institut führt auch aus, dass eine Anhebung der Hebesätze für das Jahr 2020 gegenüber 2019 "inopportun" ist bzw. war (Ähnliches könnte auch für 2021 gegenüber 2020 gelten).

3 IMU-ZAHLER

IMU-Zahler sind:

- im allgemeinen die Eigentümer der Immobilie;
- sowie die Inhaber von Realrechten wie Fruchtgenuss, Gebrauchs- oder Wohnrecht, Erbpacht, Oberflächenrecht (in diesen Fällen ist der nackte Eigentümer nicht IMU-pflichtig).

IMU-Zahler sind des Weiteren:

- der Leasingnehmer, auch wenn die Immobilie noch erbaut wird, und zwar ab jenem Datum, an dem der Leasingvertrag unterzeichnet wird;

- die Konzessionäre von Demanialgütern;
- der Elternteil, der das Sorgerecht für die Kinder hat und dem die gemeinsame Wohnung zugewiesen wurde

IMU-Zahler	
Eigentümer	Inhaber des Oberflächenrechts
Fruchtnehmer	Leasingnehmer
Gebrauchsnehmer	Konzessionär von Demanialgütern
Inhaber des Wohnrechts	Der Elternteil, der das Sorgerecht für die Kinder hat und dem die gemeinsame Wohnung zugewiesen wurde
Erbpächter	
Nicht IMU-Zahler	
Nackter Eigentümer	Gebrauchsleihnehmer
Leasinggeber	Pächter
Gewährer von dinglichen Rechten	Der Elternteil, der nicht das Sorgerecht für die Kinder hat und dem die gemeinsame Wohnung nicht zugewiesen wurde

4 IMMOBILIEN, WELCHE DER IMU UNTERLIEGEN

Folgende Arten von Liegenschaften unterliegen der IMU:

- Gebäude;
- Baugrundstücke;
- landwirtschaftliche Grundstücke.

Auch für die IMU ab 2021 gelten hinsichtlich der Bemessungsgrundlage unterschiedliche Bestimmungen für Gebäude, Bau- und landwirtschaftliche Grundstücke.

4.1 HAUPTWOHNSITZ

Auch für die IMU ab 2021:

- unterliegen Hauptwohnsitze samt entsprechenden Nebenflächen, die katasteramtlich als A/1 (herrschaftliche Wohnungen), A/8 (Villen) und A/9 (Schlösser und Paläste) ausgewiesen sind, der IMU;
- die übrigen Arten von Immobilien, die als Hauptwohnsitze dienen, dagegen nicht.

4.2 NEBENFLÄCHEN DES HAUPTWOHNSITZES

Im Hinblick auf die IMU gelten als Nebenflächen ("pertinenz") des Hauptwohnsitzes ausschließlich:

- eine Einheit, die im Gebäudekataster als C/2 ausgewiesen ist (Keller, Abstellraum, Dachboden), sofern in der Wohneinheit selbst nicht bereits Räumlichkeiten vorliegen, welche ebendiese Funktionen erfüllen;
- eine Einheit, die im Gebäudekataster als C/6 ausgewiesen ist (Garage, Autoabstellplatz);
- eine Einheit, die im Gebäudekataster als C/7 ausgewiesen ist (Überdachung);
- und zwar auch dann, wenn sie im Katasteramt gemeinsam mit der Wohneinheit ausgewiesen sind.

Für Nebenflächen gelten dieselben Bestimmungen wie für den Hauptwohnsitz.

Nebenflächen, die zusätzlich zu den vorgenannten vorliegen (z.B. eine zweite Garage) unterliegen den allgemeinen Bestimmungen für "andere Immobilien".

4.3 HAUPTWOHNSITZE, DIE ALS A/1, A/8 UND A/9 KLASSIFIZIERT SIND

Die Eigentümer oder Inhaber von dinglichen Rechten an sog. "Luxus"-Immobilien (A/1, A/8 und A/9) zahlen die IMU auch, wenn es sich um den Hauptwohnsitz handelt.

Sie können jedoch einen herabgesetzten Hebesatz und einen Freibetrag von 200,00 Euro in Anspruch nehmen.

4.4 GLEICHSTELLUNGEN EX LEGE MIT DEM HAUPTWOHNSITZ

Die Begünstigungen für den Hauptwohnsitz können auch für andere Immobilien gewährt werden, welche von Gesetzes wegen oder durch Beschlüsse der Gemeinden gleichgestellt sind.

Als Hauptwohnsitze ex lege gelten:

- Immobilien im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften mit ungeteiltem Eigentum, welche samt entsprechenden Nebenflächen als Hauptwohnsitz zugewiesen werden;
- Immobilien im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften mit ungeteiltem Eigentum, welche Universitätsstudenten zugewiesen werden, auch wenn diese (noch) nicht meldeamtlich ansässig sind;
- Gebäude, die für Sozialwohnungen im Sinne von DM 22.4.2008 genutzt werden und den Hauptwohnsitz bilden;
- Die gemeinsame Wohnung, die dem Elternteil zugewiesen wurde, der das Sorgerecht für die Kinder hat;
- Eine einzige Immobilie (die im Katasteramt als einziger Immobilienbesitz eingetragen ist, und für die die Ansässigkeit und der Status als Hauptwohnsitz keine Voraussetzung bilden), welche von Angehörigen der Streit- und Ordnungskräfte, der Berufsfeuerwehren sowie – vorbehaltlich der Bestimmungen von Art. 28, Abs. 1 DLgs. 139/2000 – der Präfekte besessen und nicht vermietet wird)

Seit dem 1.1.2020 wird eine Einheit im Besitz von Staatsbürgern, die nicht ansässig und im AIRE eingetragen sind und eine Rente beziehen, nicht mehr als Hauptwohnsitz zu behandeln.

Wie bereits ausgeführt, ist ab dem Jahr 2021 die IMU auf die Einheiten von Rentnern, die im Ausland ansässig sind, jedoch um 50% reduziert, sofern sie nicht vermietet oder Dritten mit einer Gebrauchsleihe überlassen werden.

4.5 SENIOREN UND MENSCHEN MIT BEHINDERUNG – GLEICHSTELLUNGEN MIT DEM HAUPTWOHNSITZ NACH ERMESSEN DER GEMEINDEN

Auch im Jahr 2021 können die Gemeinden Einheiten im Eigentum oder Fruchtgenuss von Senioren und Menschen mit Behinderung, welche dauerhaft in Pflege- oder Seniorenheimen leben, dem Hauptwohnsitz gleichstellen, wenn sie nicht vermietet werden.

Besitzt die betreffende Person mehrere Einheiten, kann nur eine begünstigt werden.

Auf diese Immobilien muss also auch im Jahr 2021 keine IMU abgeführt werden (es sei denn, sie gehörten den Katasterklassen A/1, A/8 und A/9 an).

4 BEFREIUNGEN

Folgende Immobilien sind von der IMU befreit, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen:

- Immobilien im Besitz des Staates, der Gemeinden und (falls auf ihrem Gebiet gelegen) der Regionen, Provinzen, Gebirggemeinschaften, der entsprechenden Konsortien und des gesamtstaatlichen Gesundheitsdienstes, sofern sie ausschließlich institutionellen Zwecken dienen;
- Gebäude der Katasterklassen E/1 bis E/9;

- Gebäude für kulturelle Zwecke ex Art. 5-bis DPR 601/73 (Museen, Bibliotheken, Archive, Parks, öffentliche Gärten etc.);
- Gebäude für Kultuszwecke samt ihrer Nebenflächen, sofern mit den Bestimmungen ex Art. 8 und 19 der Verfassung vereinbar;
- Gebäude im Eigentum des Vatikans, wie in den Art. 13, 14, 15 und 16 der Lateranverträge vorgesehen;
- die Gebäude im Eigentum von ausländischen Staaten und der internationalen Organisationen, denen auf der Grundlage von in Italien ratifizierten internationalen Abkommen die Befreiung von der IOR gewährt wurde;
- Immobilien, die von den Steuerzahlern im Sinne von Buchst. i) Abs. 1 Art. 7 DLgs. 504/92 besessen und genutzt werden, wenn sie ausschließlich für die nichtgewerbliche Ausübung der Tätigkeiten ex Buchst. i) verwendet werden (es gelten Art. 91-bis DL 1/2012 und DM 19.11.2012 Nr. 200; für die Immobilien der nichtgewerblichen Körperschaften gelten somit die vorgenannten Bestimmungen hinsichtlich der Befreiung von der IMU);
- landwirtschaftliche Grundstücke:
 - die von Selbstbauern und Landwirten im Hauptberuf, die in der Rentenkasse der Landwirtschaft eingetragen sind, besessen und geführt werden (einschließlich der entsprechenden landwirtschaftlichen Gesellschaften ex Art. 1 Abs. 3 DLgs. 99/2004);
 - die sich in den Gemeinden der (kleineren) Inseln ex Anlage A zum Gesetz vom 448/2001 befinden;
 - welche “unabänderlich” für die Land- Vieh- und Forstwirtschaft bestimmt sind und sich in unteilbarem kollektiven und nicht ersitzbarem Eigentum befinden;
 - und jene in Berg- oder Hügelgebieten im Sinne von Art. 15 Gesetz 984/77 liegen, auf der Grundlage der Kriterien ex C.M. 14.6.93 Nr. 9.

Seitdem 1.1.2020 sind landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Lager, Depots etc.) nicht mehr von der IMU befreit.

Immobilien im Umlaufvermögen von Unternehmen - Befreiung ab 2022

Ab dem 1.1.2022 sind Immobilien im Umlaufvermögen von Unternehmen (“immobili merce”), also jene, die den Gegenstand der Unternehmenstätigkeit bilden, von der IMU befreit, sofern diese Zweckbestimmung aufrecht bleibt und die Immobilien jedenfalls nicht vermietet werden.

5.1 BEFREIUNGEN DURCH DIE GEMEINDEN

In folgenden Fällen kann eine Kommunalverwaltung Befreiungen von der IMU vorsehen:

- Immobilien, die der Gemeinde, einer anderen Gebietskörperschaft oder einer nichtgewerblichen Körperschaft in Gebrauchsleihe überlassen werden, und zwar ausschließlich für die Ausübung ihrer institutionellen oder statutarischen Tätigkeiten (Art. 1 Abs. 777 Buchst. e) Gesetz 160/2019);
- Handels- und Handwerksbetriebe in Zonen, welche infolge von öffentlichen Bauarbeiten, die sich über mehr als 6 Monate hinziehen, für den Verkehr nicht zugänglich sind (Art. 1 Abs. 86 Gesetz 549/95).

5.2 BEFREIUNGEN FÜR IMMOBILIEN, DIE VON NATURKATASTROPHEN ZERSTÖRT WURDEN

Abs. 1116 Art. 1 Gesetz vom 30.12.2020 Nr. 178 dehnt die IMU-Befreiung auch auf Gebäude aus, die in Gebieten gelegen sind, welche von Naturkatastrophe in Mitleidenschaft gezogen wurden, wenn ebendiese Gebäude effektiv zerstört wurden oder ein Räumungsbefehl im Sinne von Art. 8

Abs. 3 DL 7472012 erlassen wurde (ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente”).

Die Befreiung gilt bis zum “definitiven” Wiederaufbau samt Bewohnbarkeits- bzw. Benutzungsgenehmigung und jedenfalls nicht länger als bis zum 31.12.2021, und zwar in folgenden Gebieten:

- Gemeinden in den Regionen Lamobardei und Veneto i Sinne von Art. 1, Abs, 1 DL 74/2012 und Art. 67-*septies* DL 83/2012;
- Gemeinden in der Region Emilia Romagna, die von der Verlängerung des Notstandes ex Art. 15, Abs. 6 DL 162/2019 betroffen sind bzw. waren.

6 BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Wie auch schon für die ICI und die “alte” IMU hängen die Kriterien für die Bestimmung der Bemessungsgrundlage von der Art der Liegenschaft ab, und zwar wird unterschieden zwischen:

- Gebäuden;
- Baugrundstücken;
- landwirtschaftlichen Grundstücke.

Grundsätzlich ist die Bemessungsgrundlage der IMU jedoch der Wert der Immobilie.

6.1 GEBÄUDE, DENEN EIN KATASTERERTRAG ZUGEWIESEN WURDE

Für Gebäude, denen ein Katasterertrag zugewiesen wurde, ist die Bemessungsgrundlage der IMU:

- der Katasterertrag, der am 1. Januar des Bezugsjahres zugeschrieben ist, erhöht um 5%;
- dieser Wert wird dann mit dem jeweiligen Koeffizient bzw. Multiplikator multipliziert.

Für die IMU im Jahr 2021 ist somit der Katasterertrag zum 1.1.2021 ausschlaggebend.

Die Formel für die Bemessungsgrundlage der IMU ist:

$$VC = RC \times \frac{105}{100} \times M$$

Wobei gilt:

VC = Katasterwert

RC = Katasterertrag

M = Multiplikator

Die Multiplikatoren bzw. Koeffizienten für die IMU wurden vom Haushaltsgesetz für 2021 nicht abgeändert und sind weiterhin:

- 160 für Gebäude der Katasterklasse A, mit Ausnahme der Katasterklasse A/10, und Gebäude der Klassen C/2, C/6 und C/7;
- 140 für Gebäude der Katasterklasse B sowie C/3, C/4 und C/5;
- 80 für Gebäude der Katasterklasse A/10 und D/5;
- 65 für Gebäude der Katasterklasse D, mit Ausnahme der Katasterklasse D/5;
- 55 für Gebäude der Katasterklasse C/1.

Art der Immobilie	Bemessungsgrundlage
Wohnungen (Katasterklasse A, mit Ausnahme von A/10), Keller, Dachboden, Lagerräume (C/2) Garagen und Autoabstellplätze (C/6) Überdachungen (C/7)	$160 \times RC \times 105/100 = RC \times 168$
Kollektivräume ("Residenze collettive") (Katasterklasse B) Werkstätten (C/3) Gebäude und Räumlichkeiten für die Ausübung von Sport (C/4) Bade- und Thermalanlagen (C/5)	$140 \times RC \times 105/100 = RC \times 147$
Geschäfte und Läden (C/1)	$55 \times RC \times 105/100 = RC \times 57,75$
Büros (A/10) Gebäude von Banken und Versicherungen (D/5)	$80 \times RC \times 105/100 = RC \times 84$
Immobilien mit Sonderbestimmung (Katasterklasse D, mit Ausnahme von D5)	$65 \times RC \times 105/100 = RC \times 68,25$

wobei:

RC = Katasterertrag, wie er im Katasteramt am 1. Januar des Bezugsjahres zugeschrieben ist.

6.2 BAUGRUNDSTÜCKE

Für Baugrundstücke ist die Bemessungsgrundlage der IMU ab dem 1.1.2021 der "Marktwert" ("valore venale in comune commercio") am 1. Januar des Bezugsjahres oder zum Datum der Festlegung von städtebaulichen Plänen ("strumenti urbanistici"); dieser Marktwert wird anhand folgender Parameter bestimmt:

- Die Lage;
- Der Index für die Baudichte;
- Die Zweckbestimmung;
- Die Aufwendungen für etwaige Erschließungsmaßnahmen bzw. für die Bebauung erforderliche Arbeiten;
- Die Durchschnittspreis am Markt für den Verkauf von ähnlichen Grundstücken.

6.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE

Die Bemessungsgrundlage der IMU auf landwirtschaftliche Grundstücke, einschließlich jener, die nicht bewirtschaftet werden, ist das Produkt aus dem Bodenertrag ("reddito dominicale"), wie er im Katasteramt am 1. Januar des Bezugsjahres zugeschrieben ist, aufgewertet um 25% (im Sinne von Art. 3 Abs. 51 Gesetz vom 23.12.96 Nr. 662), und multipliziert mit 135.

Der Wert der landwirtschaftlichen Grundstücke ist somit:

$$VC = RD \times \frac{125}{100} \times 135$$

wobei:

VC = Katasterwert

RD = Bodenertrag

6.4 HERABSETZUNGEN DER BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Die Bemessungsgrundlage der IMU wird für folgende Gebäude um 50% herabgesetzt

- Gebäude unter Denkmalschutz bzw. von historischer Bedeutung ex Art. 10 DLgs. 42/2004;
- Gebäude, die für unbewohnbar erklärt wurden und auch nicht bewohnt werden

- Einheiten, die Verwandten ersten Grades (Eltern oder Kinder) überlassen werden und für diese den Hauptwohnsitz bilden (unter gewissen Bedingungen).

6.5 GEBÄUDE MIT SONDERZWECKBESTIMMUNG, DIE IM KATASTERAMT NICHT EINGETRAGEN SIND UND BUCHHALTERISCH GESONDERT ERFASST WERDEN

Für einige Gebäude der Katasterklasse "D" (Gebäude mit Sonderzweckbestimmung), wie etwa Fabriken ("opifici") oder Werkstätten, welche:

- im ausschließlichen Besitz von Unternehmen sind;
- und buchhalterisch gesondert erfasst werden.

Wird die Bemessungsgrundlage wie folgt bestimmt:

- auf den Buchwert kommen eigene Koeffizienten zur Anwendung, welche jährlich per Ministerialverordnung aktualisiert werden (im Jahr 2021 erfolgte das mit DM 7.5.2021);
- und zwar solange, bis die Gebäude im Katasteramt eingetragen und ihnen ein Ertrag zugewiesen wurde.

Diese Koeffizienten sind nun mit Wirkung von DM 7.5.2021 folgende:

Koeffizienten im Jahr 2021	
für das Jahr 2021 = 1,01	für das Jahr 2001 = 1,49
für das Jahr 2020 = 1,01	für das Jahr 2000 = 1,54
für das Jahr 2019 = 1,02	für das Jahr 1999 = 1,57
für das Jahr 2018 = 1,03	für das Jahr 1998 = 1,59
für das Jahr 2017 = 1,04	für das Jahr 1997 = 1,63
für das Jahr 2016 = 1,04	für das Jahr 1996 = 1,68
für das Jahr 2015 = 1,04	für das Jahr 1995 = 1,73
für das Jahr 2014 = 1,04	für das Jahr 1994 = 1,79
für das Jahr 2013 = 1,05	für das Jahr 1993 = 1,82
für das Jahr 2012 = 1,07	für das Jahr 1992 = 1,84
für das Jahr 2011 = 1,11	für das Jahr 1991 = 1,87
für das Jahr 2010 = 1,12	für das Jahr 1990 = 1,96
für das Jahr 2009 = 1,13	für das Jahr 1989 = 2,05
für das Jahr 2008 = 1,18	für das Jahr 1988 = 2,14
für das Jahr 2007 = 1,22	für das Jahr 1987 = 2,32
für das Jahr 2006 = 1,25	für das Jahr 1986 = 2,50
für das Jahr 2005 = 1,29	für das Jahr 1985 = 2,68
für das Jahr 2004 = 1,36	für das Jahr 1984 = 2,86
für das Jahr 2003 = 1,41	für das Jahr 1983 = 3,04
für das Jahr 2002 = 1,46	für das Jahr 1982 = 3,21

7 HEBESÄTZE FÜR DIE IMU

Die Hebesätze der IMU ab 2020 wurden an den Abs. 748 - 757 Art.1 Gesetz 160/2019 festgelegt und betragen:

IMU ab dem Jahr 2021		
Art der Immobilie	Basis-Hebesatz	Nach Ermessen der Gemeinde
Hauptwohnsitz A/1, A/8 und A/9 samt entsprechenden Nebenflächen	0,5% (mit einem Absetzbetrag von 200,00 Euro)	<ul style="list-style-type: none"> Anhebung von 0,1%; Senkung bis auf 0.
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Art. 9 Abs. 3-bis DL 557/93)	0,1%	Senkung bis auf 0
Immobilien im Umlaufvermögen von Unternehmen	2021 und 2021: 0,1% Ab dem Jahr 2022: Befreiung von der IMU	2021 und 2021: <ul style="list-style-type: none"> Anhebung bis zu 0,25%; Senkung bis auf 0.
Landwirtschaftliche Grundstücke	0,76%	<ul style="list-style-type: none"> Anhebung bis auf 1,06%; Senkung bis auf 0.
Gewerbliche Immobilien der Katasterklasse "D"	0,86%, davon: eine Quote von 0,76% an den STaat, der Rest an die Gemeinde.	<ul style="list-style-type: none"> Anhebung bis auf 1,06%; Senkung bis zu 0,76%.
Art der Immobilie	Basis-Hebesatz	Nach Ermessen der Gemeinde
Andere Immobilien	0,86%	<ul style="list-style-type: none"> Anhebung bis auf 1,06%; Senkung bis auf 0.

In anderen Worten sind die Mindest- und Höchstsätze, die von den Gemeinden beschlossen werden können, folgende:

IMU ab dem Jahr 2021			
Art der Immobilie	Basissatz	Mindestsatz	Höchstsatz
Hauptwohnsitz A/1, A/8 und A/9 samt entsprechenden Nebenflächen	0,5%	0	0,6%
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	0,1%	0	0,1%
Immobilien im Umlaufvermögen von Unternehmen (2021 und 2021)	0,1%	0	0,35%
Landwirtschaftliche Grundstücke	0,76%	0	1,06%
Gewerbliche Immobilien der Katasterklasse "D"	0,86%	0,76%	1,06%
Andere Immobilien	0,86%	0	1,06%

7.1 IMMOBILIEN MIT VEREINBAREM MIETZINS - HERABSETZUNG DES HEBESATZES

Für Immobilien mit vereinbartem Mietzins im Sinne des Gesetzes vom 9.12.98 Nr. 431 wird die Steuer, die sich auf der Grundlage des von der Gemeinde festgelegten Hebesatzes auf "andere Immobilien" ergäbe, auf 75% reduziert.

Art der Immobilie	Basissatz	Mindestsatz	Höchstsatz
Andere Immobilien	0,86%	0	1,06%
Immobilien mit vereinbartem Mietzins	0,645% (75% von 0,86%)	0	0,795% (75% von 1,06%)

7.2 IMU-AUFSCHLAG INFOLGE DER ABSCHAFFUNG DER TASI

Ab dem Jahr 2020 können die Gemeinden als Ersatz für die abgeschaffte Anhebung der TASI den Höchstsatz von 1,06% für "andere Immobilien" ex Abs. 754 Art. 1 des Haushaltsgesetzes für das Jahr 2021 bis auf 1,14% anheben (also de facto eine IMU-Anhebung von bis zu 0,08%).

Die Anhebung des Hebesatzes kann:

- nur jene Immobilien betreffen, die nicht im Sinne von Abs. 10 - 26 Art. 1 Gesetz vom 208/2015 von der TASI befreit sind;
- und nur dann beschlossen werden, wenn für das Jahr 2015 eine Anhebung der TASI beschlossen und im Sinne von Abs. 28 Art. 1 Gesetz vom 208/2015 bis 2019 beibehalten worden war.

Ab dem Jahr 2021 können die Gemeinden den IMU-Aufschlag nur mehr reduzieren und nicht mehr erhöhen.

8 ABRECHNUNG DER IMU

Die IMU ist nach:

- Besitzanteil an der Immobilie;
- Und nach dem Besitzzeitraum im Jahr abzurechnen und abzuführen.

8.1 ANGEFANGENE MONATE

Für die IMU ab dem 1.1.2020 gilt, dass jene Monate zur Gänze berücksichtigt werden, in denen der Besitzzeitraum mehr als die Hälfte des Monats umfasst.

Dem Käufer wird:

- Der Tag der Übertragung angerechnet;
- Sowie der ganze Monat, wenn beiden gleich viele Besitztage zugerechnet werden.

Wird etwa eine Immobilie am 16.4.2021 veräußert, so muss der Käufer die IMU für April abführen.

8.2 RUNDUNG

Auch die Zahlungen der IMU ab dem 1.1.2021 werden im Sinne von von Art. 1 Abs. 166 Gesetz vom 296/2006 gerundet, und zwar:

- abgerundet bis zu 0,49 Euro;
- aufgerundet über 0,49 Euro.

9 ZAHLUNGSFRISTEN

Die IMU wird in zwei Raten abgeführt:

- die erste wird am 16. Juni fällig und entspricht der Steuer für das erste Halbjahr; es gelten Hebesätze und Freibeträge des Vorjahres;
- die zweite wird am 16. Dezember fällig und entspricht der Steuer für das gesamte Jahr nach Abzug der ersten Rate; es gelten Hebesätze und Freibeträge des laufenden Jahres;

Die IMU kann allerdings auch in einer einzigen Zahlung bis zum 16.6. abgeführt werden.

Für 2021 gilt somit:

- die erste Rate wird am 16. Juni 2021 fällig und entspricht der Steuer für das erste Halbjahr; es gelten die Hebesätze und Freibeträge für 2020;
- die zweite wird am 16. Dezember 2021 fällig und entspricht der Steuer für das gesamte Jahr nach Abzug der ersten Rate; es gelten die Hebesätze und Freibeträge für 2021;

9.1 MÖGLICHKEITEN FÜR FRISTVERSCHIEBUNGEN DURCH DIE GEMEINDEN

Die erste Rate der IMU ist bis zum 16. Juni abzuführen; es besteht jedoch die Möglichkeit für Fristverschiebungen durch die Gemeinden für jene Steuerzahler, die im Zusammenhang mit der Covid-Pandemie wirtschaftliche Schwierigkeiten beklagen müssen (Auskunft des Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen vom 8.6.2020 Nr. 5/DF).

Die entsprechende Fristverlängerung kann jedoch nur den Anteil der Gemeinden betreffen und nicht die Quote, die für Immobilien der Katasterklasse "D" an den Staat geht.

9.2. NICHTGEWERBLICHE KÖRPERSCHAFTEN

Nichtgewerbliche Körperschaften entrichten die IMU in drei Raten:

- die ersten beiden entsprechen 50% der Steuer für das Vorjahr und sind bis zum 16. Juni bzw. 16. Dezember anzuführen;
- die dritte Rate wird am 16. Juni des Folgejahres fällig und entspricht der Steuer für das gesamte Jahr nach Abzug der ersten beiden Raten; es gelten Hebesätze und Freibeträge des laufenden Jahres.

Im Jahr 2021 entsprechen die ersten beiden Raten 50% der Steuer (IMU und TASI) für das Vorjahr.

10 BESTIMMUNG DER ERSTEN RATE (FÄLLIG AM 16.6.2021)

Im Jahr 2021 entspricht die erste Rate 50% der im Jahr 2020 abgeführten Steuer (IMU und TASI).

Die zweite bzw. Saldorate wird am 16. Dezember 2021 fällig und entspricht der Steuer für das gesamte Jahr nach Abzug der ersten Rate; es gelten die Hebesätze und Freibeträge für 2021.

Hinsichtlich der Modalitäten der Bestimmung der ersten Rate für das Jahr 2021 enthält das Rundschreiben des Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen vom 18.3.2020 Nr. 1/DF wichtige Klärungen, die in der Folge zusammengefasst werden.

Beispiel – Hauptwohnsitz, Katasterklassen A/1, A/8 und A/9

Herr Verdi besitzt eine Immobilie in Mailand der Katasterklasse A/1 mit einem Katasterertrag von 3.000,00 als Hauptwohnsitz.

Die Gemeinde Mailand hat für das Jahr 2020:

- den IMU-Satz für Hauptwohnsitze der Katasterklassen A/1, A/8 und A/9 mit 0,6% festgelegt;
- Absetzbetrag für den Hauptwohnsitz = 200,00 Euro (proportional zum Besitzzeitraum als Hauptwohnsitz).

Für das Jahr 2020 ist somit eine IMU von 2.824,00 Euro fällig: $3.000,00 \times 1,05 \times 160 \times 0,6\% = 3.024,00$ Euro – 200,00 Euro (Absetzbetrag).

Im Jahr 2021 muss Herr Verdi somit eine erste Rate von 1.412,00 Euro abführen $[(3.000,00 \times 1,05 \times 160 \times 0,6\% \times 6/12) - 100,00$ Euro].

Der Vordruck F24 muss somit wie folgt ausgefüllt werden.

MOTIVO DEL PAGAMENTO				IDENTIFICATIVO OPERAZIONE									
Sezione	cod. tributo	codice ente	rav.	immob. variati	acc.	saldo	num. immob.	rateazione/mese rif.	anno di riferimento	detrazione	importi a debito versati	importi a credito compensati	
E L	3 9 1 2	F 2 0 5			X		1		2021	100,00	1412,00		
SALDO FINALE											EURO +	1412,00	

10.1 BESCHLUSSFASSUNGEN DER GEMEINDEN IM JAHR 2021, DIE BEREITS AUF DER WEBSITE DES FINANZMINISTERIUMS VERÖFFENTLICHT WURDEN

Wurden die Beschlussfassungen der Gemeinden zu den Hebesätzen für die IMU im Jahr 2021 vor der Zahlung der ersten Rate bereits auf der Website des Finanzministeriums veröffentlicht (www.finanze.gov.it), so sind diese zu berücksichtigen.

Obschon diese Klärung im Hinblick auf eine Immobilie veröffentlicht wurde, die im Laufe des Jahres 2021 angekauft wurde, dürfte sie doch für alle Liegenschaften gelten.

10.2 IMMOBILIEN, DIE IM ERSTEN HALBJAHR 2021 ERWORBEN WURDEN

Wurde eine Immobilie, im ersten Halbjahr 2021 erworben, so ist nach dem Wortlaut von Abs. 762 Art. 1 Gesetz 160/2019 bis zum 16.6.2021 die Steuer auf dieses erste Halbjahr zu entrichten (und im Dezember 2021 dann der Saldo).

Im Hinblick auf die Bestimmung der Höhe der ersten Rate liegen keine amtlichen Klärungen vor; die entsprechenden Softwares verwenden zwei verschiedene Methoden:

- eine fußt auf dem Rundschreiben des Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen vom 18.3.2020 Nr. 1/DF und berechnet die erste Rate auf der Grundlage der Besitzmonate im ersten Halbjahr;
- die zweite dagegen berechnet die IMU für das gesamte Jahr und führt die Hälfte dieses Betrags am 16.6.2021 ab.

Betrachten wir eine Immobilie der katasterklasse A/4, die am 3.5.2021 erworben wurde, in Turin liegt und nicht den Hauptwohnsitz des Steuerzahlers bildet, mit einem Katasterertrag von 500,00. Die IMU ist nun:

Nach der ersten Methode:

- IMU für das gesamte Jahr 2021 = 500,00 Euro × 1,05 × 160 × 1,06% = 890,40 Euro;
- IMU für die zwei Besitzmonate im ersten Halbjahr = 890,40 Euro × 2/12 = 148,40 Euro (gerundet 148,00 Euro).

Nach der zweiten Methode:

- IMU für das gesamte Jahr 2021 = 500,00 Euro × 1,05 × 160 × 1,06% = 890,40 Euro;
- IMU für die acht Besitzmonate im Jahr 2021 = 890,40 Euro × 8/12 = 593,60 Euro;
- IMU zum 16.6.2021 = 593,60 Euro : 2 = 296,80 Euro (gerundet 297,00 Euro).

Die zweite Methode scheint den gesetzlichen Bestimmungen besser zu entsprechen.

Der Vordruck F24 wäre somit wie folgt auszufüllen.

IMU - Kommunale Immobiliensteuer auf Grundstücke – GEMEINDE	3914
IMU - Kommunale Immobiliensteuer auf Baugrundstücke - GEMEINDE	3916
IMU - Kommunale Immobiliensteuer auf andere Gebäude – GEMEINDE	3918
IMU - Kommunale Immobiliensteuer auf Gebäude, die von Baufirmen errichtet wurden und für den Verkauf bestimmt sind - GEMEINDE	3939
IMU - Kommunale Immobiliensteuer – Zinsen aus Steuerfestsetzungen - GEMEINDE	3923
IMU - Kommunale Immobiliensteuer – Strafen aus Steuerfestsetzungen - GEMEINDE	3924

Immobilien der Katasterklasse “D”

Hinsichtlich der Zahlung der IMU auf Immobilien der Katasterklasse “D” hat die Auskunft der Agentur für Einnahmen vom 21.5.2013 Nr. 33 folgende Abgabencodes eingeführt.

Art der Zahlung	Abgabencode
IMU - Kommunale Immobiliensteuer auf gewerbliche Immobilien der Katasterklasse D - STAAT	3925
IMU - Kommunale Immobiliensteuer auf gewerbliche Immobilien der Katasterklasse D - Aufschlag GEMEINDE	3930

IMIS in der Autonomen Provinz Trient

Mit der Auskunft der Agentur für Einnahmen vom 21.5.2015 Nr. 51 wurden folgende Abgabencodes auf die Zahlung, per Vordruck F24, der Gemeindeimmobiliensteuer (IMIS) ex Art. 1 Landesgesetz vom 30.12.2014 Nr. 14 in der Autonomen Provinz Trient eingeführt.

Art der Zahlung	Abgabencode (Auskunft der Agentur für Einnahmen 51/2015)
IMIS - Kommunale Immobiliensteuer auf den Hauptwohnsitz, gleichgestellte Immobilien und Nebenflächen	3990
IMIS - Kommunale Immobiliensteuer auf andere Wohngebäude	3991
IMIS - Kommunale Immobiliensteuer auf andere Gebäude	3992
IMIS - Kommunale Immobiliensteuer auf Baugrundstücke	3993
IMIS - Kommunale Immobiliensteuer – Stafen aus Festsetzungen	3994
IMIS - Kommunale Immobiliensteuer Zinsen aus Festsetzungen	3995
IMIS - Kommunale Immobiliensteuer Strafen und Zinsen aus freiwilliger Berichtigung	3996

GIS in der Autonomen Provinz Bozen

Mit der Auskunft der Agentur für Einnahmen vom 14.5.2020 Nr. 23 wurden folgende Abgabencodes auf Zahlung per Vordruck F24 der Gemeindeimmobiliensteuer (GIS) ex Art. 1 Landesgesetz vom 23.4.2014 Nr. 3 in der Autonomen Provinz Bozen eingeführt.

Art der Zahlung	Abgabencode
GIS- Autonome Provinz Bozen - Gemeindeimmobiliensteuer auf den Hauptwohnsitz samt entsprechenden Nebenflächen	3980
GIS- Autonome Provinz Bozen - Gemeindeimmobiliensteuer für landwirtschaftliche Betriebsgebäude	3981
GIS- Autonome Provinz Bozen - Gemeindeimmobiliensteuer auf	3982

Baugrundstücke	
GIS- Autonome Provinz Bozen - Gemeindeimmobiliensteuer auf andere Gebäude	3983
GIS- Autonome Provinz Bozen - Gemeindeimmobiliensteuer für gewerbliche Immobilien der Katasterklasse D	3984
GIS- Autonome Provinz Bozen - Gemeindeimmobiliensteuer - Zinsen	3985
GIS- Autonome Provinz Bozen - Gemeindeimmobiliensteuer - Strafen	3986