

**“Neue” IMU - Zahlung der erste Rate
bis zum 16.6.2020**

1 VORBEMERKUNG

Mit Wirkung ab dem Jahr 2020 haben die Abs. 738 - 783 Art. 1 Gesetz vom 27.12.2019 Nr. 160 (das Haushaltsgesetz für 2020) die TASI abgeschafft und die Bestimmungen zur IMU novelliert.

Die erste Rate der "neuen" IMU für das Jahr 2020 muss bis zum 16.6.2020 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 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).
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;

	<ul style="list-style-type: none"> • Posterlagschein; • "PagoPA".
IMU-Erklärung	Für Änderungen im Jahr 2020: bis zum 30.6.2021.

Immobilien, für die die Zahlung der erste Rate der IMU 2020 nicht geschuldet ist – Neuerungen ex DL 34/2020

Art. 177 DL 19.5.2020 Nr. 34 (das sog. "Rilancio"-Dekret) sieht vor, dass für folgende Immobilien die erste Rate der IMU 2020 nicht geschuldet 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.

In den obgenannten Fällen ist also die erste Rate der IMU am 16.6.2020 nicht abzuführen.

COVID-19-Pandemie – Möglichkeit zum Aufschub der ersten Rate der IMU 2020

Mit einer Mitteilung vom 21.5.2020 hat die IFEL einen Vordruck für einen Beschluss veröffentlicht, mit dem die Kommunalverwaltungen die Frist für die Zahlung der erste Rate der IMU für das Jahr 2020 verlängern können, wenn auch nur "für Steuerzahler, die im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie wirtschaftliche Schwierigkeiten" haben; dies würde dann ohne Strafen und Zinsen erfolgen.

COVID-19-Pandemie – Möglichkeit zur Einführung von Begünstigungen

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 2020 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.

2 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
Fruchtnnehmer	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

3 IMMOBILIEN, WELCHE DER IMU UNTERLIEGEN

Folgende Arten von Liegenschaften unterliegen der IMU:

- Gebäude;
- Baugrundstücke;
- landwirtschaftliche Grundstücke.

Auch für die IMU ab 2020 gelten hinsichtlich der Bemessungsgrundlage unterschiedliche Bestimmungen für Gebäude, Bau- und landwirtschaftliche Grundstücke.

3.1 HAUPTWOHNSITZ

Auch für die IMU ab 2020:

- 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.

3.2 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".

3.3 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.

3.4 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;

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

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

Auch im Jahr 2020 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 2020 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 ILOR 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;
 - und jene in Berg- oder Hügellgebieten im Sinne von Art. 15 Gesetz 984/77 liegen, auf der Grundlage der Kriterien ex C.M. 14.6.93 Nr. 9.

Ab dem 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 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.

5.1 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 2020 ist somit der Katasterertrag zum 1.1.2020 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 2020 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.

5.2 BAUGRUNDSTÜCKE

Für Baugrundstücke ist die Bemessungsgrundlage der IMU ab dem 1.1.2020 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.

5.3 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

5.4 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).

5.5 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 2019 erfolgte das mit DM 6.5.2019);
- und zwar solange, bis die Gebäude im Katasteramt eingetragen und ihnen ein Ertrag zugewiesen wurde.

6 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 2020		
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	2020 und 2021: 0,1% Ab dem Jahr 2022: Befreiung von der IMU	2020 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%.

IMU ab dem Jahr 2020		
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 beschlossene werden können, folgende:

IMU ab dem Jahr 2020			
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 (2020 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%

6.1 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%)

6.2 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 2020 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.

7 ABRECHNUNG DER IMU

Die IMU ist nach:

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

7.1 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.

Im Februar 2020 (29 Tage) war dies beispielsweise der Fall, wenn die Immobilie für mindestens 15 Tage besessen wurde.

Dem Käufer wird:

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

Wird etwa eine Immobilie am 16.4.2020 veräußert, so muss der Käufer die IMU für April abführen.

7.2 RUNDUNG

Auch die Zahlungen der IMU ab dem 1.1.2020 werden im Sinne von Art. 1 Abs. 166 Gesetz vom 29/6/2006 gerundet, und zwar:

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

8 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 2020 gilt somit:

- die erste Rate wird am 16. Juni 2020 fällig und entspricht der Steuer für das erste Halbjahr; es gelten die Hebesätze und Freibeträge für 2019;
- die zweite wird am 16. Dezember 2020 fällig und entspricht der Steuer für das gesamte Jahr nach Abzug der ersten Rate; es gelten die Hebesätze und Freibeträge für 2020;

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 2020 entsprechen die ersten beiden Raten 50% der Steuer (IMU und TASI) für das Vorjahr.

9 BESTIMMUNG DER ERSTEN RATE (FÄLLIG AM 16.6.2020)

Im Jahr 2020 entspricht die erste Rate 50% der im Jahr 2019 abgeführten Steuer (IMU und TASI).

Die zweite bzw. Saldorate wird am 16. Dezember 2020 fällig und entspricht der Steuer für das gesamte Jahr nach Abzug der ersten Rate; es gelten die Hebesätze und Freibeträge für 2020.

Hinsichtlich der Modalitäten der Bestimmung der ersten Rate für das Jahr 2020 enthält das Rundschreiben des Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen vom 18.3.2020 Nr. 1/DF wichtige Klärungen, die in der Folge zusammengefasst werden.

Beschlussfassungen der Gemeinden im Jahr 2020, die bereits auf der Website des Finanzministeriums veröffentlicht wurden

Wurden die Beschlussfassungen der Gemeinden zu den Hebesätzen für die IMU im Jahr 2020 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 2020 angekauft wurde, dürfte sie doch für alle Liegenschaften gelten.

Beschlussfassungen der Gemeinden, die bereits im Jahr 2019 auf der Website des Finanzministeriums veröffentlicht wurden

Einige Gemeinden haben die Hebesätze für das Jahr 2020 vor dem 1.1.2020 (dem Datum des Inkrafttretens von Gesetz 160/2019) veröffentlicht.

Diese Beschlussfassungen müssen – obwohl sie gültig bleiben – dennoch an die Neuerungen im Haushaltsgesetz für 2020 angepasst werden.

Hinsichtlich der ersten Rate der IMU 2020 ist das MEF der Ansicht, dass in diesen Fällen die Hebesätze für 2019 zur Anwendung kommen sollten.

Erst bei der Zahlung der zweiten Rate der IMU 2020 sollte geprüft werden, welche Beschlussfassung nun effektiv für 2020 gültig ist (man sollte also den 28.10.2020 – das Datum, bis zu dem die Beschlussfassungen der Gemeinden im Sinne von Abs. 767 Art. 1 Gesetz 160/2019 auf der Website des Finanzministeriums veröffentlicht sein müssen – abwarten).

In der Gemeinde Biella beispielsweise wurden die Hebesätze für 2020 bereits am 20.12.2019 beschlossen und am 17.2.2020 auf der Website des Finanzministeriums veröffentlicht; nachdem sie aber noch an die Neuerungen im Haushaltsgesetz für 2020 angepasst werden müssen (es ist noch ein Hebesatz für die TASI vorgesehen, die ja abgeschafft wurde) sind dennoch die Hebesätze für 2019 zu verwenden.

9.1 VERKAUF ODER ANKAUF DER IMMOBILIE

Immobilien, die im ersten Halbjahr 2020 angekauft werden

Wurde eine Immobilie im ersten Halbjahr 2020 angekauft, so kann der Steuerzahler:

- als erste Rate auch nichts abführen;
- oder aber die Steuer auf der Grundlage der Besitzmonate im ersten Halbjahr 2020 und der Hebesätze für das Jahr 2019 entrichten.

Immobilien, die 2019 verkauft wurden

Für diese Immobilien ist im Jahr 2020 keine IMU abzuführen.

Immobilien, die in den Jahren 2019 und 2020 an- und verkauft wurden und in derselben Gemeinde liegen

Hat ein Steuerzahler:

- im Jahr 2019 eine Immobilie veräußert und
- im ersten Semester 2020 eine andere Immobilie in derselben Gemeinde erworben,

so muss er die erste Rate abführen. Er kann dabei wählen zwischen den Bestimmungen:

- von Abs. 762 für die erste Rate im Jahr 2020 (dann erfolgt die Zahlung auf der Grundlage der IMU für die veräußerte Immobilie, und zwar in Höhe von 50% der IMU und TASI im Jahr 2019; für die neu zugekaufte Liegenschaft ist nichts zu zahlen);

- oder von Abs. 762 für den Regelfall (“a regime”); dann erfolgt die Zahlung der IMU für die erworbene Immobilie auf der Grundlage der Besitzmonate im ersten Halbjahr 2020 und der Hebesätze für das Jahr 2019; für die 2019 veräußerte Liegenschaft ist nichts zu zahlen);

Laut Rundschreiben des Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen vom 18.3.2020 Nr. 1/DF ist genau eine der beiden Bestimmungen anzuwenden (es können nicht beide angewandt werden, um so überhaupt nichts zu zahlen).

In jedem Fall gelten die eben besprochenen Bestimmungen nicht, wenn sich die beiden Liegenschaften in verschiedenen Gemeinden befinden.

9.2 ÄNDERUNG DER NUTZUNG IM JAHR 2020

Wurde eine Immobilie im Jahr 2019 vermietet und dient sie ab dem 1.1.2020 als Hauptwohnsitz, so ist keine Zahlung erforderlich.

Diente eine Immobilie im Jahr 2019 als Hauptwohnsitz und wird sie ab dem 1.1.2020 vermietet (oder steht sie frei), so kann der Steuerzahler entweder:

- nichts abführen;
- oder die erste Rate auf der Grundlage der Besitzmonate im ersten Halbjahr 2020 und der Hebesätze für das Jahr 2019 abführen.

9.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBSGEBÄUDE

Bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, die 2019 von der IMU befreit waren, aber der TASI unterlagen, kann der Steuerzahler entweder:

- nichts abführen;
- oder die erste Rate zahlen (mit dem Basis-Hebesatz von 0,1%).

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude der Katasterklasse “D” gibt es keine Staatsquote (für alle übrigen gewerblichen Immobilien der Katasterklasse “D” dagegen schon).

9.4 IMMOBILIEN, BEI DENEN SICH DER BESITZANTEIL IM JAHR 2020 VERÄNDERT HAT

Für Immobilien, bei denen sich der Besitzanteil im Jahr 2020 verändert hat, sollte laut MEF (“è preferibile”) die erste Rate der IMU 2020 bis zum 16.6.2020 in Höhe der Hälfte der Summe aus IMU und TASI für das Jahr 2019 abgeführt werden.

10 ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Die Zahlung der IMU kann erfolgen per:

- Vordruck F24;
- Posterlagschein;
- die Plattform im Sinne von Art. 5 DLgs. 82/2005 (“Kodex der digitalen Verwaltung”) sowie die übrigen Modalitäten, die vom Kodex vorgesehen werden (wie etwa PagoPA); die Modalitäten werden mit einer eigenen Ministerialverordnung festgelegt.

Für Steuerzahler, die im Ausland ansässig sind, sind weitere Zahlungsmodalitäten vorgesehen.

MwSt.-Zahler dürfen die Zahlungen dagegen ausschließlich per Internet vornehmen (Maßnahme der Agentur für Einnahmen vom 26.5.2020 Nr. 214429).

10.1 IMMOBILIEN DER KATASTERKLASSE “D”

Für gewerbliche Immobilien der Katasterklasse “D” ist zu unterscheiden zwischen:

- der Quote, die an den Staat geht (0,76%);
- und der restlichen Quote, welche an die Gemeinden geht.

Gemeinden, welche auf ihrem Gemeindegebiet Immobilien der Katasterklasse "D" besitzen, müssen nichts an den Staat abführen.

10.2 ABGABENCODES FÜR DIE IMU

Mit der Reform der IMU ab dem 1.1.2020 wurden bislang keine neuen Abgabencodes eingeführt

In der Folge werden somit die Abgabencodes zusammengefasst, welche bis 2019 für die Zahlung der IMU verwendet wurden.

Gebäude allgemein

Für die Zahlung der IMU auf Gebäude im Allgemeinen wurden mit der Auskunft der Agentur für Einnahmen vom 12.4.2012 Nr. 35 folgende Abgabencodes eingeführt.

Art der Zahlung	Abgabencode (Auskunft der Agentur für Einnahmen 35/2012)
IMU - Kommunale Immobiliensteuer auf den Hauptwohnsitz samt entsprechenden Nebenflächen - GEMEINDE	3912
IMU - Kommunale Immobiliensteuer auf Grundstücke - GEMEINDE	3914
IMU - Kommunale Immobiliensteuer auf Baugrundstücke - GEMEINDE	3916
IMU - Kommunale Immobiliensteuer auf andere Gebäude - GEMEINDE	3918

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 (Auskunft der Agentur für Einnahmen 33/2013)
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 21.5.2020 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 (Auskunft der Agentur für Einnahmen 23/2020)
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 Baugrundstücke	3982
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