

INDICE

Come gestire i nuovi clienti di Studio per calcolare l'acconto IMU 2020 con il metodo storico - PS15198.....	1
Come gestire i nuovi clienti di Studio per calcolare l'acconto IMU 2020 con il metodo "a regime"	4
APPENDICE	6

Come gestire i nuovi clienti di Studio per calcolare l'acconto IMU 2020 con il metodo storico - PS15198

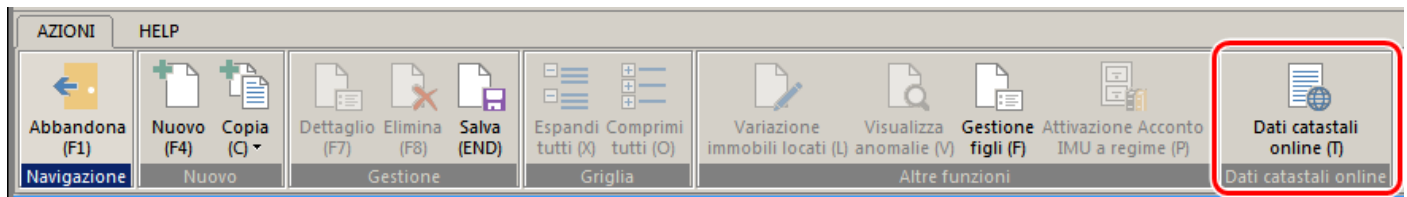
La determinazione della prima rata di acconto IMU 2020, con applicazione del metodo storico, prevede che essa sia pari al 50% della somma delle imposte IMU e TASI versate nel 2019, con esclusione dell'eventuale quota TASI versata dall'inquilino.

A tal fine, è possibile procedere al caricamento dell'immobile (terreno o fabbricato):

- nella Gestione Immobili dell'Anno DF 2020 per poi "forzare" e digitare il valore nei campi dell'acconto;
- nella Gestione Immobili dell'Anno DF 2019 per poi usufruire del calcolo automatico di Profis.

Caricamento dell'immobile nella Gestione Immobili dell'Anno DF 2020

Procedere al caricamento dell'immobile (terreno o fabbricato) mediante digitazione dei dati catastali o tramite acquisizione degli stessi con la funzione evidenziata sotto (per maggiori dettagli sul suo utilizzo, si veda quanto riportato in appendice a pag. 6):



Caricati i dati catastali, la procedura consente di "forzare", tramite le apposite icone evidenziate sotto, i valori dell'acconto determinati dall'applicazione del metodo storico (valori che sono a zero perché l'immobile è stato appena caricato e non è presente nella Gestione Immobili dell'Anno DF 2019). Questa procedura, se da un lato è abbastanza veloce, dall'altro richiede che l'operatore sia in possesso dei modelli F24 dai quali rilevare l'imposta pagata nell'anno precedente al fine di determinare il 50% della stessa da indicare nella colonna Acconto.

Identificativi catastali	Dati IMU																								
	Caratteristiche IRPEF Cedolare IMU Locazione Dati stampa IMU - TASI Note Contitolari Anno precedente	Quota IMU% <input checked="" type="checkbox"/> 100,000 Contitolari residenti 1 Rendita IMU rivalutata <input checked="" type="checkbox"/> 610,065 Valore IMU 97.610,400 Dichiarazione IMU Scadenza dich. <input type="text"/> Presentazione dich. <input checked="" type="checkbox"/> Data stipula contratto leasing <input type="text"/> Data costruzione <input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Abolizione <input type="checkbox"/> Esenzione/esclusione IMU <input checked="" type="checkbox"/> Esenz. quota erariale <input type="checkbox"/> Esenz. quota comunale <input type="checkbox"/> Inagibile <input type="checkbox"/> Fondo patrimoniale <input type="checkbox"/> Pensionato nel Paese di residenza <input type="checkbox"/> Deduz. IMIS fabb., strument. att. agric.																						
Tipologia IMU <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipologia</th> <th>Descrizione tipologia IMU</th> <th>Aliquota</th> <th>Detrazione particolare</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acconto 1</td> <td>Abitazione principale</td> <td>0,400</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>Saldo 1</td> <td>Abitazione principale</td> <td>0,400</td> <td>0,000</td> </tr> </tbody> </table>			Tipologia	Descrizione tipologia IMU	Aliquota	Detrazione particolare	Acconto 1	Abitazione principale	0,400	0,000	Saldo 1	Abitazione principale	0,400	0,000											
Tipologia	Descrizione tipologia IMU	Aliquota	Detrazione particolare																						
Acconto 1	Abitazione principale	0,400	0,000																						
Saldo 1	Abitazione principale	0,400	0,000																						
Versamenti IMU <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Modalità di versamento IMU</th> <th colspan="2">In due rate</th> </tr> <tr> <th>Acconto</th> <th>Saldo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Quota erariale <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>0,000</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>Quota comunale <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>0,000</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>Totale IMU</td> <td>0,000</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>Detraz. IMU abitaz.princip. <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>0,000</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>Totale detrazione</td> <td>0,000</td> <td>0,000</td> </tr> <tr> <td>Credito</td> <td></td> <td>0,000</td> </tr> </tbody> </table>			Modalità di versamento IMU	In due rate		Acconto	Saldo	Quota erariale <input checked="" type="checkbox"/>	0,000	0,000	Quota comunale <input checked="" type="checkbox"/>	0,000	0,000	Totale IMU	0,000	0,000	Detraz. IMU abitaz.princip. <input checked="" type="checkbox"/>	0,000	0,000	Totale detrazione	0,000	0,000	Credito		0,000
Modalità di versamento IMU	In due rate																								
	Acconto	Saldo																							
Quota erariale <input checked="" type="checkbox"/>	0,000	0,000																							
Quota comunale <input checked="" type="checkbox"/>	0,000	0,000																							
Totale IMU	0,000	0,000																							
Detraz. IMU abitaz.princip. <input checked="" type="checkbox"/>	0,000	0,000																							
Totale detrazione	0,000	0,000																							
Credito		0,000																							

Caricamento dell'immobile nella Gestione Immobili dell'Anno DF 2019

In alternativa alla soluzione precedente, è possibile seguire le indicazioni riportate sotto.

Prerequisito per il calcolo automatico dell'acconto IMU con metodo storico è la presenza del contribuente e dei relativi terreni e fabbricati nella Gestione Immobili dell'Anno DF 2019; ciò al fine di disporre dei dati relativi alle imposte IMU e TASI versate nel 2019.

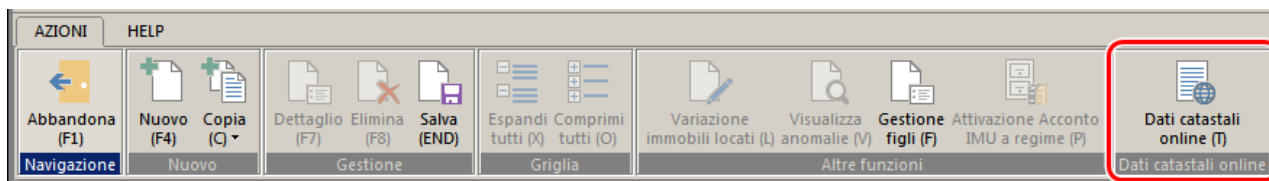
Il nuovo cliente può essere presente o meno nella Gestione immobili 2020.

Nuovo cliente di Studio non ancora presente nella Gestione Immobili 2020

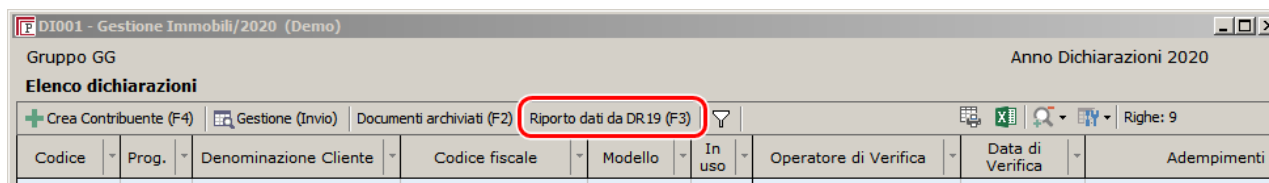
In caso di nuovo cliente di Studio non ancora presente nella Gestione Immobili, si consiglia di operare come di seguito di indicato:

Flusso operativo

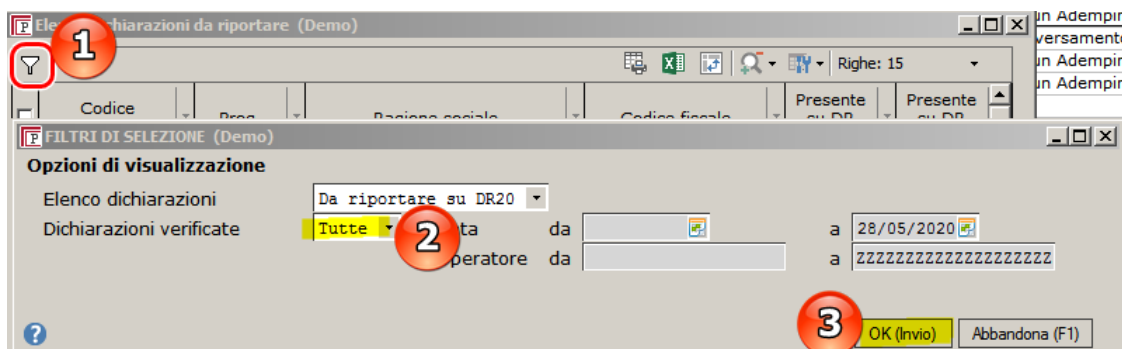
1. Posizionatevi nell'Anno DF 2019
2. Accedete alla funzione di Gestione Immobili e procedete alla creazione del contribuente
3. Imputate i dati dei terreni e dei fabbricati del contribuente o, in alternativa, utilizzate la funzione evidenziata sotto (per maggiori dettagli sul suo utilizzo, si veda quanto riportato in appendice a pag. 6):



4. Verificate che le imposte IMU e TASI determinate dalla procedura corrispondano a quelle effettivamente versate nel 2019
5. Posizionatevi nell'Anno DF 2020
6. Accedete alla funzione di Gestione Immobili
7. Per il contribuente creato in precedenza nell'Anno DF 2019, eseguite il "Riporto dati da anno precedente" tramite la funzione <RIPORTO DATI DA DR19>.



⚠ Se i contribuenti da riportare non sono visibili, nella videata che appare dopo aver premuto il tasto evidenziato sopra, cliccate sul filtro e impostare il valore "Tutte" per il campo "Dichiarazioni verificate":



Per i contribuenti selezionati, la procedura riporta in automatico nell'Anno DF 2020, i terreni ed i fabbricati presenti nell' Anno DF 2019.

E' possibile in questo modo determinare l'acconto IMU 2020 con metodo storico, in quanto si è in presenza del prerequisite sopra indicato, richiesto dalla procedura.

⚠ Quanto sopra è applicabile anche in caso di importazione dalla concorrenza dei dati relativi agli immobili. In questo caso le funzioni di importazione sostituiscono il caricamento manuale dei dati nell'Anno DF 2019.

Nuovo cliente di Studio già presente nella Gestione Immobili 2020, ma assente nella Gestione Immobili 2019

In caso di nuovo cliente di Studio già presente nella Gestione Immobili 2020 ma assente nella Gestione Immobili 2019, si è in assenza del prerequisite che consente l'applicazione del metodo storico per il calcolo dell'acconto.

Occorre, tuttavia, tenere presente che i terreni e i fabbricati presenti nell'Anno DF corrente (es. 2020) sono relazionati agli eventuali terreni e fabbricati presenti nell' Anno DF precedente (es. 2019) in base alla coincidenza del numero progressivo terreno/fabbricato e del numero della variazione.

Pertanto coloro che hanno già creato un nuovo cliente di Studio nella Gestione Immobili 2020 e già imputato i relativi terreni/fabbricati, possono valutare, nel caso in cui si voglia determinare l'acconto con metodo storico, quale, tra le seguenti soluzioni applicare:

1. creare il contribuente anche nella Gestione Immobili nell'Anno DF 2019 e procedere all'imputazione dei terreni e dei fabbricati con lo stesso ordine progressivo applicato nell'Anno DF 2020 in modo da realizzare un'**assoluta coincidenza** tra numero progressivo ed eventuale numero variazione presente nell'Anno DF 2019 e quello presente nell'Anno DF 2020. Alla luce di ciò, l'utilizzo della funzione "Dati catastali online" (in luogo del caricamento manuale) potrebbe essere più problematico: occorrerà acquisire gli immobili singolarmente al fine di rispettare il requisito che prevede l'imputazione dell'immobile nell'Anno DF 2019 con lo stesso numero progressivo esistente nell'Anno DF 2020.
2. eliminare i dati già imputati nell'Anno DF 2020 (tramite la funzione di "Annullamento" disponibile nel menu delle Utilità) e seguire il flusso operativo riportato a pag. 2, valido per i "nuovi clienti di Studio non ancora presenti nella Gestione Immobili 2020": in estrema sintesi, prevede il caricamento dei dati nell'Anno DF 2019 con successivo utilizzo della funzione "Riporto da anno precedente" per riportarli in automatico nell'Anno DF 2020.

La scelta di una delle due soluzioni può variare da caso a caso, in relazione anche alla quantità dei dati già imputati nell'Anno DF 2020.

Si ricorda che, in presenza dei prerequisite in precedenza descritti (presenza del contribuente e dei relativi terreni e fabbricati nella Gestione Immobili dell'Anno DF 2019),

per ciascun immobile del contribuente presente nell'Anno DF 2020, tramite il bottone **<Imposte versate nel 2019>** è possibile visualizzare in dettaglio i dati memorizzati nell'anno precedente in base ai quali la procedura determina l'acconto IMU 2020 con metodo storico.

Imposte versate nel 2019			
		Quota erariale annua	Detrazione annua
IMU: quota comunale annua	295,002	0,000	0,000
TASI proprietario	110,626		0,000
TOTALI	405,628	0,000	0,000

Acconto Comune da versare nel 2020: (405,628 x 50%) = 202,814
 Acconto Erario da versare nel 2020:
 Versamento quota comunale 2020: Altri fabbricati

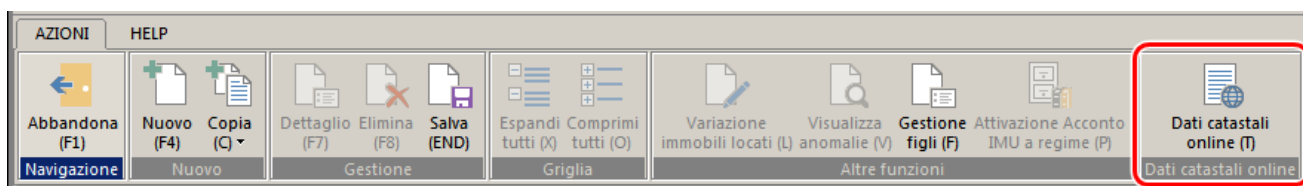
Come gestire i nuovi clienti di Studio per calcolare l'acconto IMU 2020 con il metodo "a regime"

La procedura Gestione Immobili consente l'applicazione dell'acconto, oltre che con il metodo storico visto sopra, anche in conformità a quanto chiarito dalla [circolare n. 1 del 18 marzo 2020 del MEF](#), ossia con applicazione della facoltà per il contribuente, di versare l'acconto sulla base della situazione realizzatasi nel primo semestre del 2020, tenendo conto dell'aliquota e delle eventuali detrazioni IMU stabilite per l'anno precedente dal Comune in cui è ubicato l'immobile (**acconto con metodo a regime**), ma a condizione che, come indicato dalla suddetta circolare del MEF, sia applicata a tutti gli immobili (terreni e fabbricati) ubicati nello stesso Comune.

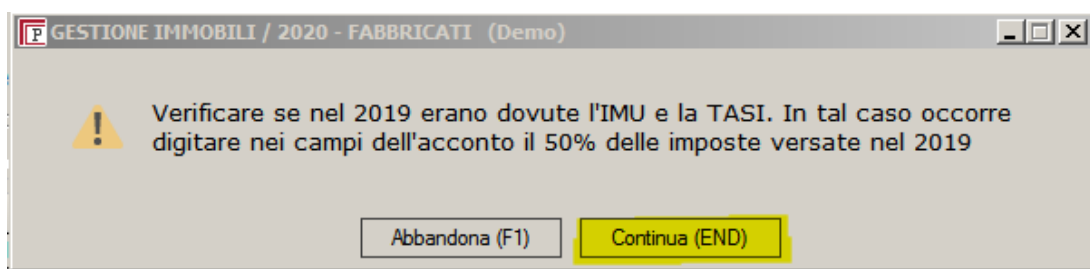
A tal fine, è possibile procedere al caricamento dell'immobile (terreno o fabbricato) nella Gestione Immobili dell'Anno DF 2020 per poi attivare l'acconto IMU "a regime".

Flusso operativo

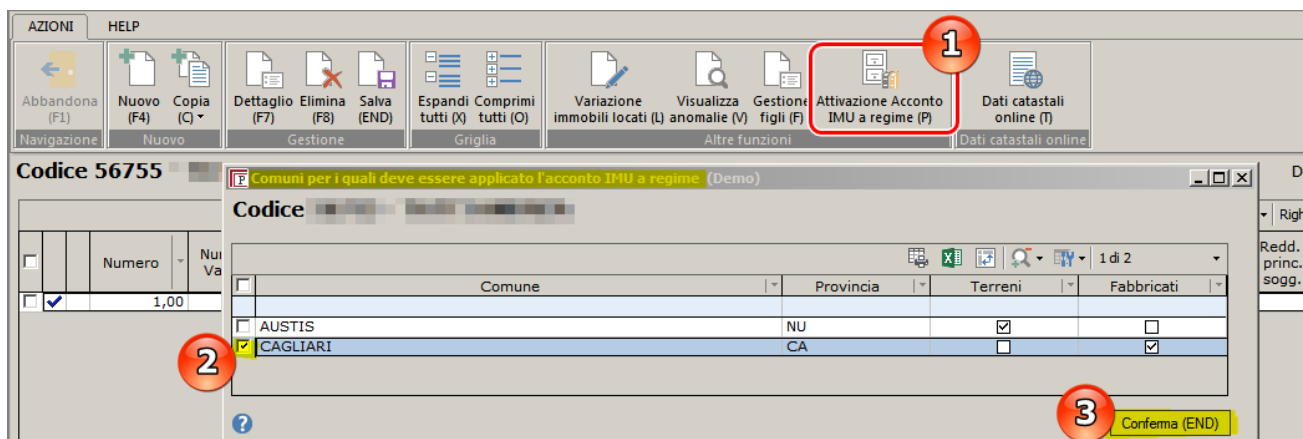
1. Procedere al caricamento dell'immobile (terreno o fabbricato) mediante digitazione dei dati catastali o tramite acquisizione degli stessi con la funzione evidenziata sotto (per maggiori dettagli sul suo utilizzo, si veda quanto riportato in appendice a pag. 6):



2. Caricati i dati catastali (tramite digitazione o acquisizione), verificarne la correttezza e uscire dall'immobile. Potrebbe presentarsi una videata simile: confermarla cliccando su Continua (END)

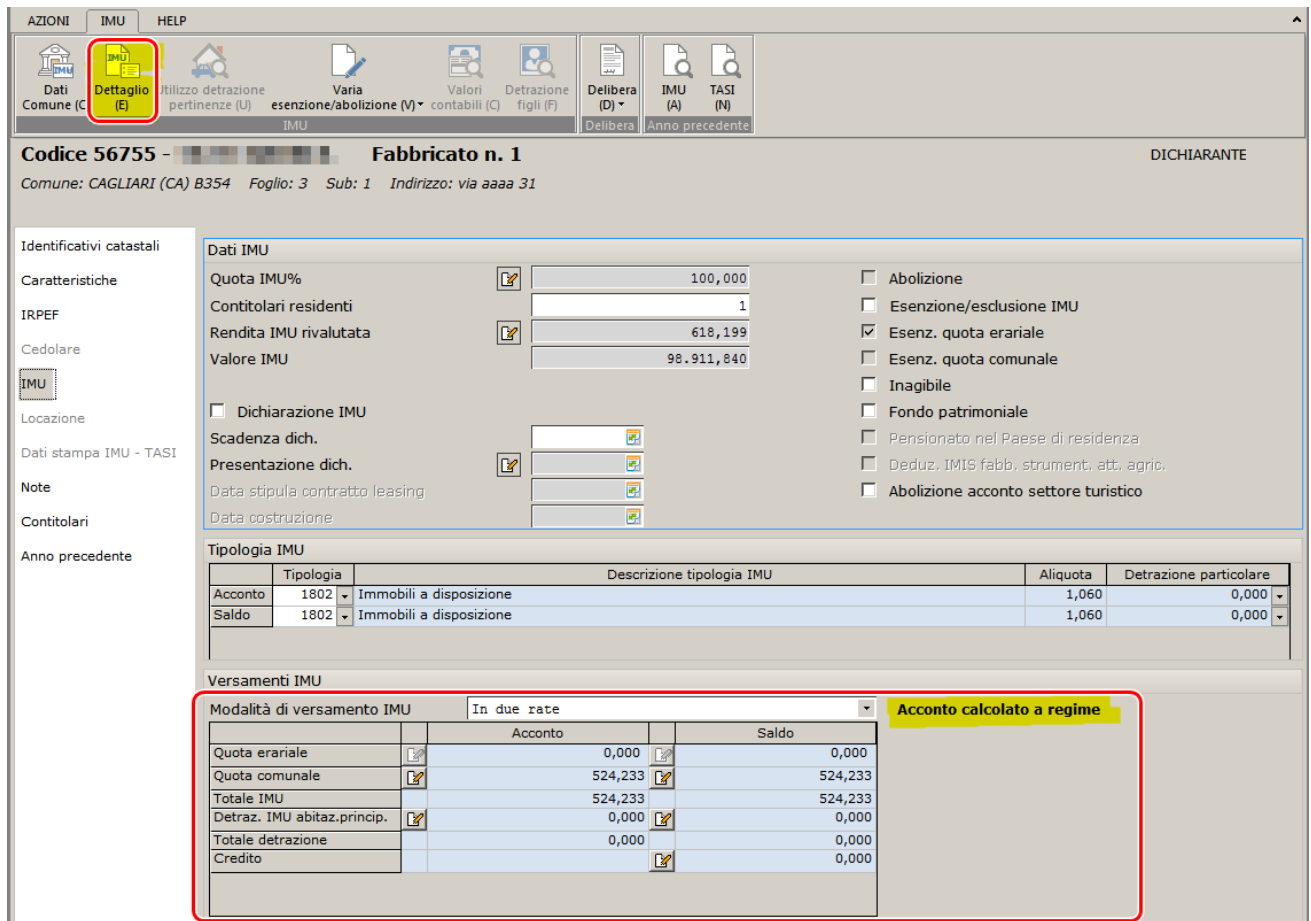


3. Una volta ritornati all'elenco degli immobili (terreni o fabbricati) attivare il calcolo IMU "a regime" (punto 1) per il Comune desiderato (punto 2) e confermare (punto 3).



Anche se nell'esempio riportato sopra viene selezionato un solo Comune, valutare se è il caso di applicare la stessa tipologia di calcolo ("a regime") per tutti i Comuni.

- A questo punto, è possibile rientrare nell'immobile per verificare il calcolo dell'acconto con il metodo "a regime". Per maggiori dettagli sullo stesso è possibile premere il tasto evidenziato sotto "Dettaglio (E)".



Codice 56755 - Fabbricato n. 1 DICHIARANTE

Comune: CAGLIARI (CA) B354 Foglio: 3 Sub: 1 Indirizzo: via aaaa 31

Dati IMU

Quota IMU%	100,000	<input type="checkbox"/> Abolizione
Contitolari residenti	1	<input type="checkbox"/> Esenzione/esclusione IMU
Rendita IMU rivalutata	618,199	<input checked="" type="checkbox"/> Esenz. quota erariale
Valore IMU	98.911,840	<input type="checkbox"/> Esenz. quota comunale
<input type="checkbox"/> Dichiarazione IMU		<input type="checkbox"/> Inagibile
Scadenza dich.		<input type="checkbox"/> Fondo patrimoniale
Presentazione dich.		<input type="checkbox"/> Pensionato nel Paese di residenza
Data stipula contratto leasing		<input type="checkbox"/> Deduz. IMIS fabbr. strument. att. agrico.
Data costruzione		<input type="checkbox"/> Abolizione acconto settore turistico

Tipologia IMU

	Tipologia	Descrizione tipologia IMU	Aliquota	Detrazione particolare
Acconto	1802	Immobili a disposizione	1,060	0,000
Saldo	1802	Immobili a disposizione	1,060	0,000

Versamenti IMU

Modalità di versamento IMU: In due rate

	Acconto	Saldo
Quota erariale	0,000	0,000
Quota comunale	524,233	524,233
Totale IMU	524,233	524,233
Detraz. IMU abitaz.princip.	0,000	0,000
Totale detrazione	0,000	0,000
Credito		0,000

Acconto calcolato a regime

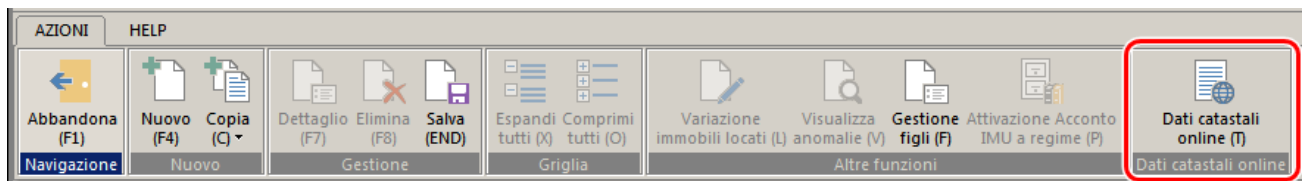
APPENDICE

Dati catastali online


L'Acquisizione Dati Catastali consente, partendo dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, di acquisire gli immobili di un nuovo soggetto anagrafico oppure integrare/confrontare i dati con gli immobili presenti in Gestione Immobili per un soggetto già preesistente.

Flusso operativo

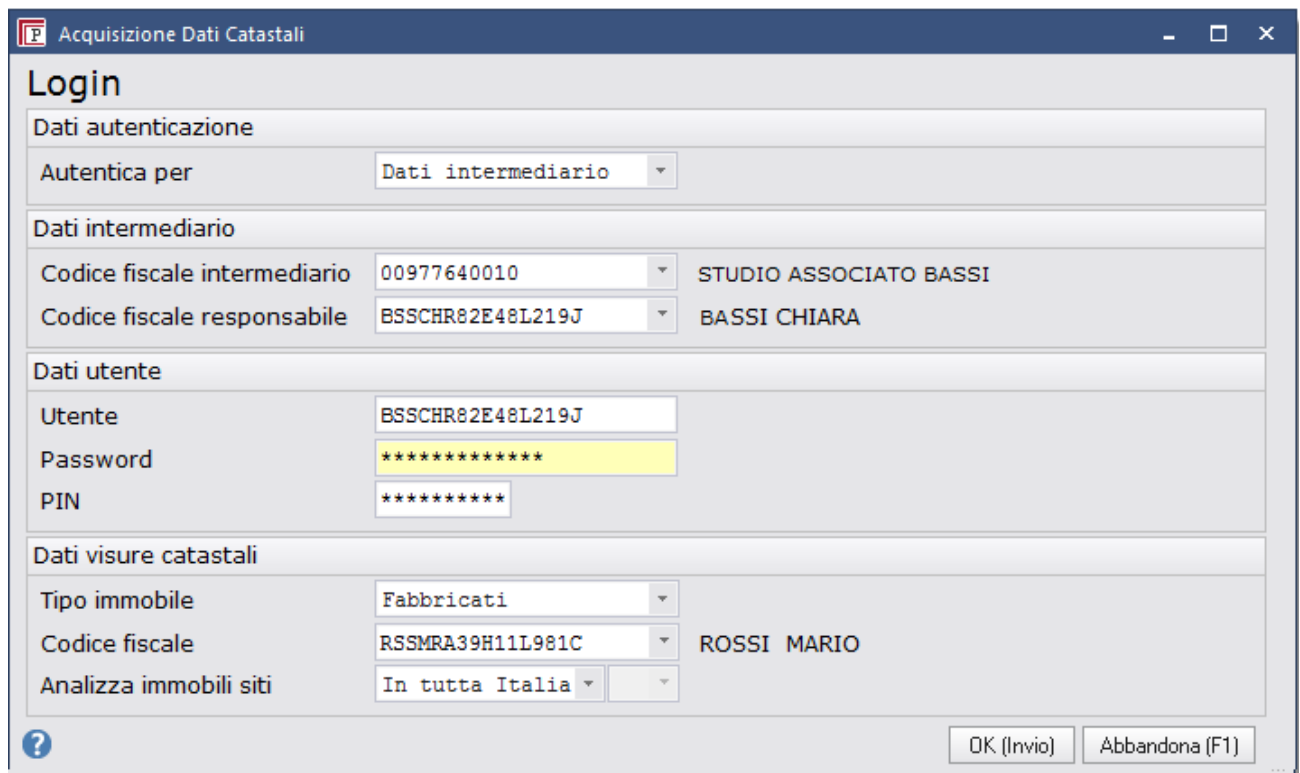
1. Cliccate sul comando "Dati catastali on line" presente nell'Elenco fabbricati e nell'Elenco terreni.



2. Confermate la videata di login con i dati di autenticazione, le informazioni del tipo di visura catastale e il soggetto che si intende interrogare.

 Il soggetto di cui si intende gestire la Visura Catastale deve già esistere in Gestione Immobili in quanto la Visura Castale non rende disponibili le informazioni necessarie per la creazione automatica dello stesso.

Esempio:



The image shows a window titled 'Acquisizione Dati Catastali' with a 'Login' section. It contains several input fields and dropdown menus:

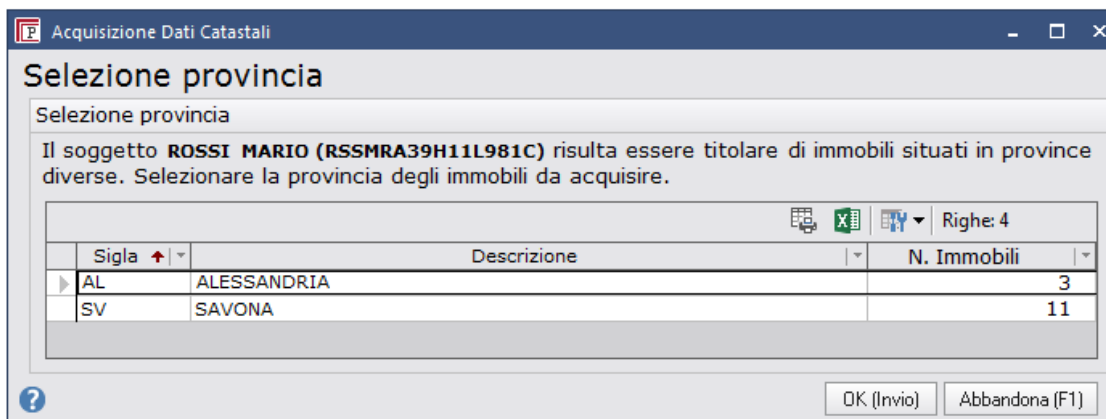
- Dati autenticazione:** 'Autentica per' dropdown set to 'Dati intermediario'.
- Dati intermediario:** 'Codice fiscale intermediario' dropdown set to '00977640010' (STUDIO ASSOCIATO BASSI); 'Codice fiscale responsabile' dropdown set to 'BSSCHR82E48L219J' (BASSI CHIARA).
- Dati utente:** 'Utente' text field with 'BSSCHR82E48L219J'; 'Password' and 'PIN' text fields with masked characters.
- Dati visure catastali:** 'Tipo immobile' dropdown set to 'Fabbricati'; 'Codice fiscale' dropdown set to 'RSSMRA39H11L981C' (ROSSI MARIO); 'Analizza immobili siti' dropdown set to 'In tutta Italia'.

At the bottom right, there are 'OK (Invio)' and 'Abbandona (F1)' buttons.

3. Se per la Visura Catastale sono presenti più posizioni catastali anagrafiche, selezionate quella di interesse dall'elenco proposto. In caso contrario il programma automaticamente passa al successivo punto 4:

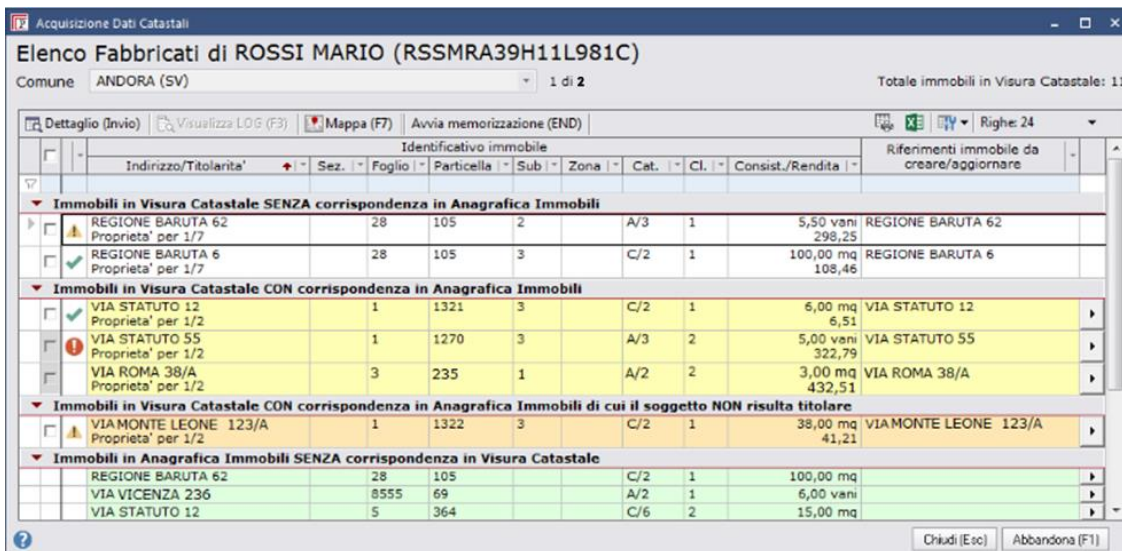


4. Se presenti immobili in più province, selezionate quella di interesse dall'elenco proposto. In caso contrario il programma automaticamente passa al successivo punto 5:






5. Il programma esegue l'estrazione dei dati dalla Visura Catastale selezionata e la confronta con gli eventuali immobili già presenti in Gestione Immobili per il soggetto in elaborazione. Viene così predisposto un elenco immobili con la seguente struttura:

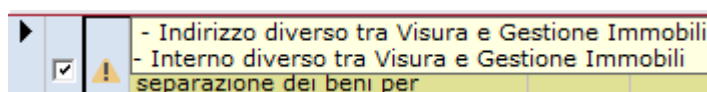
- **bianco:** Immobili in Visura Catastale SENZA corrispondenza in Gestione Immobili.
- **giallo:** Immobili in Visura Catastale CON corrispondenza in Gestione Immobili.
- **verde:** Immobili in Gestione Immobili SENZA corrispondenza in Visura Catastale.





Per i nostri fini, gli immobili per i quali puntare l'attenzione sono quelli per i quali lo sfondo è di colore bianco, cioè quelli presenti nella banca dati dell'Agenzia Entrate e non anche nella Gestione Immobili di Profis. In corrispondenza di ogni immobile è inoltre presente un'immagine di stato. Indica che:

- : l'immobile non presenta anomalie o situazioni particolari che ne possano pregiudicare la corretta memorizzazione in Gestione immobili.
- : le informazioni presenti in visura catastale non possono essere riportate in modo completo in Gestione Immobili. Verificate nel <Dettaglio (Invio)> le differenze riscontrate eventualmente integrando o variando quanto proposto.


 Posizionandosi con il cursore sull'immagine di stato la funzione propone un tooltip con la descrizione del tipo di problematica/differenza riscontrata, come da esempio:



 **L'elenco immobili proposto nella griglia costituisce, partendo dalla situazione presente in Visura Catastale, il riepilogo dei possessi del soggetto in un determinato Comune.** Questo però **non è detto che corrisponda del tutto alla situazione reale del cliente** (le visure catastali a volte risultano incomplete o non aggiornate). Ciò premesso, per consentire la massima libertà di gestione, si è quindi scelto di lasciare all'operatore la possibilità di selezionare quali immobili riportare e quali eventualmente escludere.

 **Occorre fare attenzione al fatto che gli immobili selezionabili per l'acquisizione si riferiscono al Comune evidenziato in alto a sinistra. Per cui, qualora fosse necessario importare gli immobili di altro Comune, occorrerà, dopo aver cliccato nel punto indicato dalla freccia blu, modificare il Comune che interessa.**



 **Limitazioni.** La Visura Catastale resa disponibile gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate non consente una visione completa di tutte le informazioni relative agli immobili. Le principali limitazioni che si evidenziano, riguardano:

- **contitolari:** la visura catastale è riferita al solo soggetto in elaborazione; ne consegue che, a fronte di contitolarità, la visura catastale non riporta alcuna indicazione in merito agli altri soggetti collegati (salvo poi procedere all'acquisizione della visura catastale dell'altro contitolare);
- **indicazioni temporali:** la visura catastale non riporta alcuna data di riferimento e/o ultima variazione. Non è quindi possibile sapere se quanto riportato fa riferimento a modifiche recenti o a situazioni storiche stabili o non aggiornate.