



Ho un immobile con variazioni sia di proprietà che di utilizzo nel corso dell'anno. Come devo procedere?

Facciamo un esempio. Immobile pervenuto:

- nella quota di 1/4 per successione in data 28 gennaio
- per i restanti 3/4 per acquisto in data 18 marzo

Fino al 30/6 l'unità è rimasta a disposizione, mentre dal 1/7 viene locata a canone concordato. Si dovranno inserire i dati come mostrato nel seguito:

QUOTA DI POSSESSO

25% - Data di provenienza 28/1

75% - Data di provenienza 18/3

Quote di possesso

Indicare singolarmente le quote di provenienza dell'immobile. Ad esempio 50% in data 01/02/2012 e 50% in data 15/03/2013. Nel caso non venga inserita alcuna quota verrà considerato il 100% per l'intero anno.

Quota (%)	Data di acquisto o provenienza	Data di alienazione
25,000	28/01/2019	
75,000	18/03/2019	

OK Annulla

PERIODI DI UTILIZZO

Dal 28/1 al 30/6

ALTRI FABBRICATI

Dal 1/7 al 31/12

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Periodi di utilizzo - Anno 2019

Nota: le pertinenze dell'abitazione principale vanno indicate come

Indicare "Immobile locato" ai fini del calcolo della quota TASI a carico dell'utilizzatore solo per detenzioni superiori a 6 mesi (art.1, c. 673, L. 147/2013)

Dalla data	Alla data	Tipologia di utilizzo	Num. soggetti abitaz. princ.	Riduzione (%)	Immobile locato
28/01/2019	30/06/2019	ALTRI FABBRICATI			<input type="checkbox"/>
01/07/2019	31/12/2019	IMMOBILI LOCATI A CANONE CONC...			<input type="checkbox"/>

Aliquote comunali

OK Annulla



Supponendo che:

- il valore dell'immobile sia pari a 100.000 euro
- l'aliquota per gli immobili a disposizione sia dell'1,06%
- l'aliquota per gli immobili locati a canone concordato sia dello 0,96% (da ridurre ulteriormente del 25% e quindi pari allo 0,72%)

il calcolo che il programma effettuerà è il seguente:

Mese di gennaio: escluso dal calcolo in quanto l'immobile è pervenuto il giorno 28 gennaio

Mesi di febbraio e marzo:

Imponibile mensile pari a 100.000 diviso 12 per 1/4 = € 2.083,33

Aliquota 1,06%. Imposta mensile = € 22,08

Mesi di aprile, maggio e giugno:

Imponibile mensile pari a 100.000 diviso 12 = € 8.333,33

Aliquota 1,06%. Imposta mensile = € 88,33

Mesi da luglio a dicembre:

Imponibile mensile pari a 100.000 diviso 12 = € 8.333,33

Aliquota 0,72%. Imposta mensile = € 60,00

Quindi l'IMU totale da versare sarà pari a:

$$€ 22,08 \times 2 + € 88,33 \times 3 + € 60,00 \times 6 = € 669,15.$$

Visto che la variazione è avvenuta dopo il 17/6 (data di scadenza dell'acconto) l'acconto stesso verrà calcolato come:

$$(€ 22,08 \times 2 + € 88,33 \times 9) / 2 = € 419,57$$

senza tener conto della variazione di utilizzo a partire dal 1° luglio.

Il saldo verrà calcolato come:

$$€ 669,15 - € 419,57 = € 249,58$$

Gli importi da versare con l'F24 saranno quindi rispettivamente € 420,00 e € 250,00