

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler

Stefan Sandrini

Stefan Engele

Martina Malfertheiner

Oskar Malfertheiner

Stefano Seppi

Massimo Moser

Andrea Tinti

Michael Schieder

Stephanie Vigl

Roberto Cainelli

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte

Iwan Gasser

Thomas Sandrini

Rundschreiben

| | |
|---------|--------------------------------|
| Nummer: | 74 |
| vom: | 2020-06-03 |
| Autor: | Peter Winkler Stefano Seppi |

An alle Kunden

Erste Rate der Immobiliensteuer (IMU) - Termin: Dienstag, 16. Juni 2020

Mit zwei Dringlichkeitsmaßnahmen hat die Provinz Bozen¹ und die Provinz Trient² den Einzahlungstermin der 1. Rate der Immobiliensteuer GIS 2020 aufgrund der Covid-Krise vom 16.06.2020 auf den 16.12.2020 verschoben.

Somit besteht für das Jahr 2020 für die in Südtirol und Trentino befindlichen Immobilien die Möglichkeit, die Gemeindeimmobiliensteuer in einmaliger Zahlung bis spätestens 16.12.2020 ohne Strafen und Zinsen zu begleichen.

Nach Auskunft diverser Gemeinden wird heuer die Vorausberechnung der Akontorate, welche üblicherweise gegen Ende Mai mit dem bekannten Informationsschreiben den Steuerpflichtigen auf dem Postweg zugesandt wird, nicht verschickt.

Aus diesem Grunde wird unsere Kanzlei die Berechnungen für die Südtiroler Immobilien erst im Herbst überprüfen und eventuell auch die gewünschte Zahlung über den Gesamtbetrag für unsere Kunden termingerecht im Dezember vornehmen.

1 Zahlung der ersten Rate der Immobiliensteuer IMU für Immobilien im restlichen Italien (außerhalb der Provinzen von Bozen und Trient)

Für unsere Kunden, für welche wir die Steuererklärung Vordruck Redditi oder Vordruck 730 für das Jahr 2019 erstellen und die über kein Steuerguthaben zur Verrechnung verfügen bzw. uns keine Vollmacht für die Zahlung erteilt haben, **legen wir diesem Schreiben den ausgefüllten Zahlungsvordruck F24** für die Einzahlung der Immobiliensteuer für diese Immobilien bei.

Falls wir nicht mehr die Berechnung der Immobiliensteuer für Sie vornehmen sollen, bitten wir um entsprechende Mitteilung.

1.1 Vollmacht an unsere Kanzlei

Für jene Kunden, die unserer Kanzlei die Vollmacht zum elektronischen Versand des Einzahlungsscheines F24 erteilt haben, werden wir diesen termingerecht versenden, sodass der entsprechende Betrag bei Fälligkeit vom angegebenen Bankkonto abgebucht wird.

1 Dringlichkeitsmaßnahme des Südt. Landeshauptmannes Nr. 14 vom 26.03.2020

2 Art. 1 des Provinzialgesetzes Nr. 2 vom 23.03.2020

1.2 Elektronischer Versand durch den Kunden

Jene Kunden, welche den elektronischen Versand und somit die Einzahlung selbst durchführen, legen wir diesem Schreiben den entsprechenden Einzahlungsschein F24 bei, sofern keine Verrechnung mit anderen Steuern möglich ist (Punkt 1.3).

MwSt.-Subjekte müssen alle Zahlungsvordrucke F24, auf welchen Verrechnungen mit Steuerguthaben vorgenommen werden, unabhängig vom Betrag, zwingend über eine Plattform der Einnahmeagentur (Entratel oder Fisconline) elektronisch übermitteln³.

Wichtig:

Ebenso physische Personen ohne Mwst-Nummer müssen alle Zahlungsvordrucke F 24 für Steuer- und Beitragszahlungen bei Verrechnungen mit positivem Saldo in telematischer Form mittels Entratel oder FiscOnLine versenden⁴.

Die neue Bestimmung⁵ wird mit Bezug auf die Guthaben, welche ab der Steuerperiode 2019 entstehen, angewandt. Dies können z.B. die Guthaben aus Einkommen 2020 oder IRAP 2020 sein.

1.3 Verrechnung von Steuerguthaben (F24 = 0)

Für alle unsere Kunden, die über ein Steuerguthaben verfügen, das von unserer Kanzlei verwaltet wird, übermitteln wir den Vordruck F24 mit der Verrechnung des Guthabens (Endbetrag Null) direkt an das Steueramt. Diese Kunden erhalten folglich keinen Einzahlungsschein F24 mit diesem Schreiben.

Jenen Unternehmen bzw. Freiberufler, welche die Buchhaltung selbst führen, übermitteln wir nach Erhalt der Abgabebestätigung über die erfolgte Abgabe des Einzahlungsscheines die entsprechende Kopie zur Verbuchung.

2 Hebesätze

2.1 Allgemeines

Die ersten Rate für 2020 muss innerhalb 16.06.2020 (außer es wird noch aufgeschoben) getätigt werden, und beträgt 50 % der im Jahr 2019 geschuldeten IMU und TASI-Steuer.⁶

Sollte die Gemeinde innerhalb der ersten Akontozahlung bereits auf der Seite der Finanzverwaltung www.finanze.gov.it die Hebesätze für das Jahr 2020 veröffentlicht haben, kann der Steuerpflichtige bereits die neuen Steuersätze verwenden⁷.

3 GIS-IMU-Erklärung

Bei der GIS-IMU-Erklärung handelt es sich um eine Steuererklärungen, für die entsprechend auch die Verwaltungsstrafen für unwahre Erklärungen und verspätet abgegebenen Erklärungen gelten. Sie ist nur dann zu erstellen und abzugeben, wenn gegenüber dem Vorjahr irgendwelche Änderungen am Bestand der Liegenschaften, an den Eigentumsverhältnissen oder an den Voraussetzungen für die Besteuerung eingetreten sind; aber in diesem Fall auch nur für solche Sachverhalte, in denen die Gemeinden nicht durch das Gebäudekataster oder die eigenen Datenbanken die nötigen Informationen für die Berechnung und Überprüfung der Steuer erhalten.

Für die GIS-IMU-Erklärung wird der **30. Juni des Folgejahres als einheitliche Frist festge-**

³ Siehe unser Rundschreiben Nr. 57/2017

⁴ Siehe unser Rundschreiben Nr 07/2020

⁵ Art. 3, Abs. 3, DL 124/2019

⁶ Art. 1, Absatz 762 des Gesetzes 160/2019

⁷ Rundschreiben der Finanzverwaltung Nr. 1/DF vom 18.03.2020"

legt⁸.

ACHTUNG: für das Jahr 2020 kann die GIS-IMI-Erklärung innerhalb 16.12.2020 eingereicht werden.

Deshalb möchten wir Sie bitten, uns umgehend jegliche Veränderungen bei den Immobilien (Ankauf, Verkauf, Schenkungen, Mietverträge usw.) mitzuteilen, damit wir die entsprechende Erklärung, wo vorgesehen, termingerecht vorbereiten können.

Die mitgeteilten Informationen durch die frühere Meldung behalten weiterhin ihre Gültigkeit und es ist demnach keine neue Erklärung notwendig.

Die Abgabepflicht für die GIS-IMU-Erklärung wird in den amtlichen Anleitungen vereinfachend wie folgt dargestellt:

- Liegenschaften, für welche die Gemeinden Erleichterungen gegenüber den ordentlichen Hebesätzen vorgesehen haben.
- Liegenschaften, für welche die Gemeinden nicht die nötigen Informationen für die Steuerberechnung und die Prüfung der entsprechenden Vorschriften besitzen.

In den Anleitungen sind fünf Fälle erwähnt, in denen aufgrund von Steuererleichterungen eine GIS-IMU-Erklärung notwendig ist. Sie können in Stichworten wie folgt zusammengefasst werden:

- **Baufällige oder nicht mehr benutzbare Liegenschaften:** Die Bemessungsgrundlage wird hier auf die Hälfte herabgesetzt. Die Gemeinden können die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Erleichterung festlegen.
- **Denkmalgeschützte Gebäude:** Auch hier ist eine Verminderung der Bemessungsgrundlage vorgesehen.
- **Liegenschaften, für welche die Gemeinden eine Verminderung des Hebesatzes verfügt haben:** Die Meldepflicht besteht nur in jenen Fällen, in denen tatsächlich eine Verminderung vorgesehen worden ist. Dies kann z.B. die vermieteten Gebäude oder die Liegenschaften der Unternehmen betreffen. Nicht notwendig ist jedoch die Erklärung in jenen Fällen, in denen die Gemeinden für die Inanspruchnahme der Erleichterung eigene Meldungen vorgesehen haben; dies gilt unter anderem für die Wohnungen, die Angehörigen leihweise als Hauptwohnung bereitgestellt werden.
- **Die zum Verkauf bestimmten Liegenschaften der Bauträger, die sich noch unter den Beständen befinden (gilt nicht in Südtirol und in Trentino für die GIS/IMIS).**
- **Die landwirtschaftlichen Grundstücke im Besitz von beruflichen Landwirten, auch wenn es sich um Baugrundstücke handelt, sofern diese noch landwirtschaftlich genutzt werden.**

Meldepflicht für den Fall, dass die Gemeinden nicht die nötigen Informationen für Berechnung und Kontrolle der geschuldeten Steuer besitzen: die Anleitungen enthalten einen Katalog von 18 verschiedenen Fällen. Dabei geht es aber vor allem darum, ob die nötigen Informationen aufgrund der im Grundbuch eingetragenen Urkunden und Änderungen auch im Gebäudekataster enthalten sind bzw. ob der Steuerpflichtige die entsprechenden Meldungen vorgenommen hat.

Erwähnt werden hier unter anderem: die über Leasing erworbenen Liegenschaften; die landwirtschaftlichen Grundstücke, die zu Baugrundstücken geworden sind; der Abriss von Gebäuden, die für die Bauzeit als Baugrund zu berücksichtigen sind; die Liegenschaften von Gesellschaften, welche eine Umstrukturierung vorgenommen haben; Liegenschaften, bei denen der Fruchtgenuss erloschen ist und dies noch nicht dem Grundbuch bzw. dem Gebäudekataster mitgeteilt worden ist.

4 Kontrolle der Liegenschaften

Wir legen diesem Schreiben auch die Berechnung der Immobiliensteuer bei, mit der Bitte, die Anzahl der Liegenschaften, eventuelle Miteigentumsverhältnisse, die Katastereinstufung, den Katasterertrag zu überprüfen und uns eventuelle Änderungen umgehend mitzuteilen, damit diese bereits bei der Einzahlung berücksichtigt werden können.

5 Sonderfälle

5.1 Änderungen im Immobilienbesitz

Wurden im Jahr 2020 Liegenschaften erworben bzw. veräußert oder im Gebäudekataster anders eingestuft, ist die Immobiliensteuer neu zu berechnen.

Wir bitten Sie uns eventuelle Änderungen des Jahr 2020, sofern noch nicht geschehen, mitzuteilen, damit wir die Neuberechnung vornehmen können.

5.2 Oberflächenrechte, Erbpacht und Leasing

Seit 1998 unterliegen auch Inhaber des Oberflächenrechtes, Erbpächter und Leasingnehmer der Immobiliensteuer.

5.3 Denkmalschutz Immobilien

Für denkmalgeschützte Gebäude kann eine Reduzierung in Anspruch genommen werden. Da der Denkmalschutz nicht im Katasterauszug ersichtlich ist, bitten wir um Mitteilung, ob ein solcher für die Immobilie besteht (Grundbuchsauszug beilegen).

5.4 Baugrundstücke

Zur korrekten Berechnung der Immobiliensteuer auf Baugrundstücke, ist es unbedingt notwendig:

1. uns mitzuteilen, dass das Grundstück als Baugrund einzustufen ist;
2. die urbanistische Zweckbestimmung des betreffenden Grundstückes bei der betreffenden Gemeinde anzufordern und uns zu übermitteln.

5.5 Befreiung für unverkaufte Immobilien der Bauträger (gilt nicht für das Trentino IMIS und für Südtirol für die GIS)

Bauträger müssen für die unverkauften Liegenschaften ab 1. Juli 2013 keine IMU-Steuer bezahlen.

Die Erleichterung betrifft Wohnungen und auch andere Baueinheiten (z.B. Geschäftsräume, Büros), die von einem Bauträger für den Verkauf errichtet und noch nicht verkauft worden sind, und die nicht vermietet sind. Eine zeitliche Befristung der Erleichterung ist nicht vorgesehen. Es muss sich also um Liegenschaften handeln, die in der Bilanz unter den Beständen ausgewiesen sind.

5.6 Nicht gewerbliche Körperschaften

5.6.1 GIS-IMU Befreiung für nicht gewerbliche Körperschaften⁹

Seit 2012 sind die von nicht gewerblichen Körperschaften¹⁰ (auch kirchliche Einrichtungen) ausschließlich für medizinische, soziale, karitative, didaktische oder sportliche Zwecke genutzte Liegenschaften unter bestimmten Bedingungen von der Immobiliensteuer befreit¹¹.

Bei Immobilien, welche sowohl gewerblich als auch institutionell benutzt werden, gilt die Befreiung nur für den benutzten Teil der Immobilie, welche nicht gewerblich verwendet wird.

⁹ Art. 7, 1 Absatz, Buchstabe i GD 504/1992

¹⁰ Art. 73, Absatz 1, Buchstabe c DPR 917/86

¹¹ Verordnung des Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen vom 19. November 2012, Nr. 200; Amtsblatt vom 23. November 2012

Die Einrichtungen müssen bestimmte Grundregeln in der Satzung vorsehen: Es dürfen keine Gewinne ausgeschüttet werden; diese dürfen nur für satzungsmäßige Tätigkeiten verwendet werden, und bei Auflösung sind die Rücklagen ähnlichen Einrichtungen zuzuwenden. Die Verordnung sieht einige zusätzliche Merkmale vor, mit denen eine wirtschaftliche Tätigkeit in nicht gewerblicher Form und ohne Gewinnabsicht ausgeführt wird. Die Tätigkeiten dürfen nicht im Wettbewerb mit der Privatwirtschaft durchgeführt werden. Die kulturellen und Freizeittätigkeiten müssen unentgeltlich oder zu einem symbolischen Entgelt erbracht werden, das keinesfalls mehr als die Hälfte des durchschnittlichen Marktwertes beträgt.

Es werden eigene Regeln für die verschiedenen Tätigkeitsbereiche festgelegt, um die gewerbliche und gewinnorientierte Führung abzugrenzen.

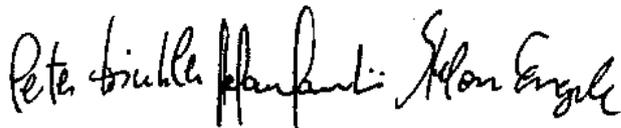
5.6.2 Abgabe der GIS-IMU-Erklärung, um die Befreiung zu erhalten

Jene nicht gewerbliche Körperschaften, welche die GIS-IMU Befreiung erhalten wollen, müssen eine eigene Erklärung in telematischer Form der Gemeinde innerhalb 30.06. des darauffolgenden Jahres übermitteln¹².

Diese Erklärung gilt auch für die Folgejahre, außer es ändert sich die Besteuerungsgrundlage. In diesem Falle muß eine neue Erklärung eingereicht werden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Winkler & Sandrini
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater



Anlage

Vordruck F 24 zur Einzahlung der Immobiliensteuer
Übersicht über die Berechnung der Steuer

12 Für die Jahre 2012 und 2013 konnte die Erklärung ausnahmsweise innerhalb 01.12.2014 abgegeben werden