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:	58
vom:	2021-06-03
Autor:	Peter Winkler Stefano Seppi

An alle Kunden

Erste Rate der Immobiliensteuer (IMU) - Termin: Mittwoch, 16. Juni 2021

Mit zwei Dringlichkeitsmaßnahmen hat die **Provinz Bozen**[1] **und die Provinz Trient**[2] den Einzahlungstermin der 1. Rate der Immobiliensteuer GIS-IMIS 2021 aufgrund der Covid-Krise vom 16.06.2021 auf den 16.12.2021 verschoben.

Somit besteht auch für das Jahr 2021 für die in Südtirol und Trentino befindlichen Immobilien die Möglichkeit, die Gemeindeimmobiliensteuer in einmaliger Zahlung bis spätestens 16.12.2021 ohne Strafen und Zinsen zu begleichen.
Achtung: alle Fristen für das Einreichen von Dokumenten und Erklärungen, auch jene bei sonstigem Verfall, sind nicht ausgesetzt.

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 2020 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. Landeshaupmannes Nr. 17 vom 26.03.2021
2 Art. 3 des Provinzialgesetzes Nr. 7 vom 17.05.2021

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 übermitteln[3].

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 versenden[4].

Die neue Bestimmung[5] wird mit Bezug auf die Guthaben, welche ab der Steuerperiode 2019 entstehen, angewandt.

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 erste Rate für 2021 muss innerhalb 16.06.2021 (außer es wird noch aufgeschoben) getätigt werden.
Der Betrag der ersten Rate entspricht der für das erste Semester geschuldeten Steuer unter Anwendung der für das Vorjahr vorgesehenen Hebesätze und Abzüge.

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 festgelegt[6].**

Deshalb möchten wir Sie bitten, uns umgehend jegliche Veränderungen bei den Immobilien

3 Siehe unser Rundschreiben Nr. 57/2017
4 Siehe unser Rundschreiben Nr 07/2020
5 Art. 3, Abs. 3,DL 124/2019
6 Gesetzesverordnung Nr. 35 vom 08.04.2013

(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 2021 Liegenschaften erworben bzw. veräußert oder im Gebäudekataster anders eingestuft, ist die Immobiliensteuer neu zu berechnen.
Wir bitten Sie uns eventuelle Änderungen des Jahr 2021, 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 Denkmalgeschütze 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 Körperschaften[7]

Seit 2012 sind die von nicht gewerblichen Körperschaften[8] (auch kirchliche Einrichtungen) ausschließlich für medizinische, soziale, karitative, didaktische oder sportliche Zwecke genutzte Liegenschaften unter bestimmten Bedingungen von der Immobiliensteuer befreit[9].

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.

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 Frei-

7 Art. 7, 1 Absatz, Buchstabe i GD 504/1992
8 Art. 73, Absatz 1, Buchstabe c DPR 917/86
9 Verordnung des Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen vom 19. November 2012, Nr. 200; Amtsblatt vom 23. November 2012

zeittätigkeiten 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 übermitteln[10].Diese Erklärung gilt auch für die Folgejahre, außer es ändert sich die Besteuerungsgrundlage. In diesem Falle muß eine neue Erklärung eingereicht werden.

5.7 Befreiungen für 2021 aufgrund des Covid-19-Notstands

Es wurden folgende neue Befreiungen für die Zahlung der ersten Rate GIS-IMU 2021 vorgesehen.

5.7.1 Befreiung der ersten Rate gemäß Haushaltsgesetz 2021

Das Haushaltsgesetz 2021[11] hat die Befreiung für die Juni-Rate der GIS-IMU 2021 für folgende Immobilien vorgesehen:

- Badeanstalten am Meer, an Seen und Flüssen, Thermal-betriebe;
- Immobilien, die in die Katasterkategorie D/2 fallen (Hotels, Gasthöfe) und dazugehörige Zubehör, vorausgesetzt, dass die jeweiligen Steuerpflichtigen auch die diesbezüglichen Tätigkeiten ausüben;
- Ferienbauernhöfe, Feriendörfer, Jugendherbergen, Berghütten, Ferienlager am Meer und in den Bergen, Kurzzeit-Zimmervermietungen, Ferienhäuser und -wohnungen, Bed & Breakfast, Residenzen und Campingplätze, sofern die jeweiligen Steuerpflichtigen auch die diesbezüglichen Tätigkeiten ausüben/verwalten;
- Grundstücke der Katasterkategorie D, die von Unternehmen genutzt werden, die im Rahmen von Messen oder Veranstaltungen Einrichtungstätigkeiten in Ausstellungsräumlichkeiten durchführen;
- Diskotheken, Tanzlokale, Nachtklubs und dergleichen, sofern die jeweiligen Steuerpflichtigen auch die diesbezüglichen Tätigkeiten ausüben/verwalten.

5.7.2 Die vom Unterstützungsdekret vorgesehene Befreiung von der ersten Rate

Das "Unterstützungsdekret“ [12] sieht eine Befreiung von der Zahlung der ersten Rate der GIS-IMU 2021 für Immobilien von Subjekten vor, denen der Verlustbeitrag zusteht, der vom selben Dekret vorgesehen ist[13].

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

10 Für die Jahre 2012 und 2013 konnte die Erklärung ausnahmsweise innerhalb 01.12.2014 abgegeben werden
11 Art. 1, Abs. 599 und 600, Gesetz Nr. 178/2020
12 Art. 6-sexies Gesetzesdekret DL 41/2021
13 Art. 1 Gesetzesdekret DL 41/2021