



## Saldo IMU 2025 - Flusso Operativo

### Quando serve

Per gestire il versamento del saldo IMU per l'anno 2025 in scadenza il 16/12/2025. Il calcolo della seconda rata di acconto IMU deve essere eseguito utilizzando le aliquote deliberate dai comuni per l'anno in corso

### Avvertenze

#### Aggiornamento Aliquote IMU

Per l'anno di imposta IMU 2025 con l'aggiornamento 25.70.20 vengono distribuite le aliquote di tutti i comuni italiani, garantendo la quasi totale copertura di tutte le tipologie deliberate.

### La normativa

L'IMU è stata istituita con **DL 201/2011** ed è stata oggetto di diverse revisioni normative nel corso del tempo. Dal **2014** l'IMU è stata integrata nella IUC (Imposta unica comunale) istituita dalla **Legge 27 dicembre 2013, n. 147**.

L'IMU non si applica nella **Provincia Autonoma di Trento e Bolzano**. In sostituzione di tale tributo, è stata istituita l'imposta municipale immobiliare (**IMI**) e in quelli della Provincia di Trento l'imposta immobiliare semplice (**IMIS**).

L'articolo 38 D.L. 124/2019 (c.d. "decreto fiscale") ha istituito, a partire **dal 2020**, l'imposta immobiliare sulle piattaforme marine (**IMPI**). Il nuovo tributo sostituisce ogni altra imposizione immobiliare locale ordinaria sulle medesime piattaforme.

**Dal 2023** la Regione a statuto speciale **Friuli-Venezia Giulia** ha introdotto la nuova **Imposta Locale Immobiliare Autonoma (ILIA)** in luogo dell'IMU. Per gli immobili in tale Regione va fatto pertanto riferimento a quanto previsto dal Regolamento di cui alla [Legge Regionale 14/11/2022](#), n. 17.

### Novità

Nessuna novità

### Termini e modalità di versamento

Il versamento dell'Imposta Municipale propria va fatto in 2 rate:

- ◆ la prima rata (acconto 2025) entro il 16/06/2025
- ◆ **la seconda rata (saldo 2025) entro il 16/12/2025**

con facoltà per il contribuente di provvedere al versamento dell'imposta dovuta in unica soluzione, da corrispondere entro il 16/06 o salvo scadenze diverse previsti dalle singole delibere comunali.

Gli **Enti non Commerciali** versano l'imposta in 3 rate:

- ◆ la terza rata (saldo 2024) entro il 16/06/2025
- ◆ la prima rata (acconto 2025) entro il 16/06/2025
- ◆ **la seconda (saldo 2025) entro il 16/12/2025**

È possibile utilizzare il **Modello F24/Modello F24 semplificato**

In questo documento:

1. Premessa
2. Operazioni preliminari
3. Aggiornamento Aliquote - MANUALE
4. Aggiornamento Aliquote - AUTOMATICO
5. Base imponibile terreni/fabbricati iscritti in catasto
6. Base imponibile per gli immobili a valore contabile
7. Sviluppo calcoli
8. Stampe dettaglio calcoli a saldo
9. Codici Tributo e abilitazione saldo in Delega F24
10. Stampa Delega F24

## 11. Tabulati di controllo, prospetti versamenti e stato avanzamento lavori

Descrizioni, immagini, valori e conti utilizzati all'interno del documento (anche con riferimento ad annualità precedenti) sono riportati esclusivamente a titolo esemplificativo;  
è cura dell'utente valutarne il corretto riferimento.

### 1. Premessa

Il presente documento è aggiornato per l'adempimento in **scadenza al 16/12/2025**.

### 2. Operazioni preliminari

#### Elenco Comuni Gestiti

| Percorso                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 07. Stampe di utilità → 05. Elenchi comuni → Elenco Comuni Gestiti IMU standard |

Viene eseguita una ricerca in tutto l'archivio immobili e crea una stampa con i soli comuni gestiti dall'utente. Nella stampa sono riportati i Comuni con le corrispondenti **<Aliquote anno corrente e Aliquote anno precedente>**, alcune informazioni utili impostate sul Comune e i codici di raccordo previste dalla relativa delibera comunale ( riquadro arancio).

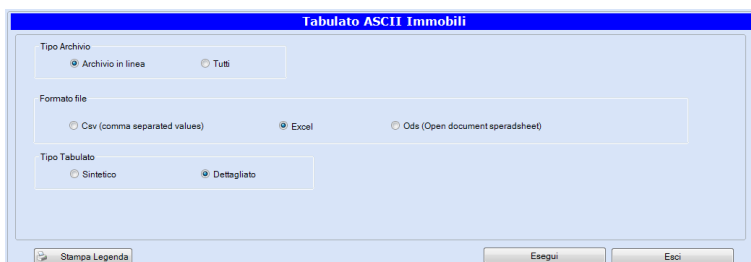
| ELENCO COMUNI PRESENTI                                                                                                                                                             |                                |                                                                                          |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|---------|---------------|--------|-------|--------|---------|------------|
| ANNO PRECEDENTE                                                                                                                                                                    |                                |                                                                                          |       |        |         | ANNO CORRENTE |        |       |        |         |            |
| NR.                                                                                                                                                                                | COMUNE                         | TIP                                                                                      | ALIQ. | % IMP. | DETRAZ. | DATA VAR.     | OPERAT | ALIQ. | % IMP. | DETRAZ. | DATA VAR.  |
| 1                                                                                                                                                                                  | ABBIATEGRASSO                  | 001F                                                                                     | 4,00  | 100,00 | 200,000 | 09/01/2013    | al     | 4,00  | 100,00 | 200,000 | 09/01/2013 |
|                                                                                                                                                                                    | 20081 - ( MI )                 | 002F                                                                                     | 10,60 | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013    | al     | 10,60 | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013 |
|                                                                                                                                                                                    | C.C. Versam. diretto: 88652151 | 003F                                                                                     | 10,60 | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013    | al     | 10,60 | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013 |
|                                                                                                                                                                                    |                                | 004F                                                                                     | 10,60 | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013    | al     | 10,60 | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013 |
|                                                                                                                                                                                    |                                | 005F                                                                                     | 10,60 | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013    | al     | 10,60 | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013 |
|                                                                                                                                                                                    |                                | 006F                                                                                     | 2,00  | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013    | al     | 2,00  | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013 |
|                                                                                                                                                                                    |                                | 001T                                                                                     | 10,60 | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013    | al     | 10,60 | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013 |
|                                                                                                                                                                                    |                                | 002T                                                                                     | 10,60 | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013    | al     | 10,60 | 100,00 | 0,000   | 09/01/2013 |
| Limite vers. 2,066 Detrazione abitaz. principale per la pertinenza S Aliquota abitaz. principale per la pertinenza S<br>E' stata selezionata l'opzione per il rimborso del credito |                                |                                                                                          |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
| Codici RACCORDO TIPOLOGIE deliberati dal comune di ABBATEGRASSO                                                                                                                    |                                |                                                                                          |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
|                                                                                                                                                                                    | CODICE                         | DESCRIZIONE                                                                              |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
|                                                                                                                                                                                    | 01000                          | Aliquota ordinaria                                                                       |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
|                                                                                                                                                                                    | 02000                          | Abitazione principale                                                                    |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
|                                                                                                                                                                                    | 02001                          | Abitazione di anziani e disabili in casa di riposo                                       |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
|                                                                                                                                                                                    | 02005                          | Abitazioni in uso da IACP, IPAB o altro ente territoriale                                |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
|                                                                                                                                                                                    | 03000                          | Immobili dati in uso a familiari                                                         |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
|                                                                                                                                                                                    | 03039                          | In uso a parenti in linea retta fino al 1 grado escluse A1, A8, A9                       |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
|                                                                                                                                                                                    | 04000                          | Pertinenze dell'immobile principale                                                      |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
|                                                                                                                                                                                    | 04335                          | Pertinenze di abitazioni in uso a parenti di 1 grado in linea retta, escluse A1, A8 e A9 |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
|                                                                                                                                                                                    | 05000                          | Immobili locati                                                                          |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
|                                                                                                                                                                                    | 05257                          | Immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431            |       |        |         |               |        |       |        |         |            |
|                                                                                                                                                                                    | 06000                          | Immobili a disposizione                                                                  |       |        |         |               |        |       |        |         |            |

#### Tabulato Generale ASCII

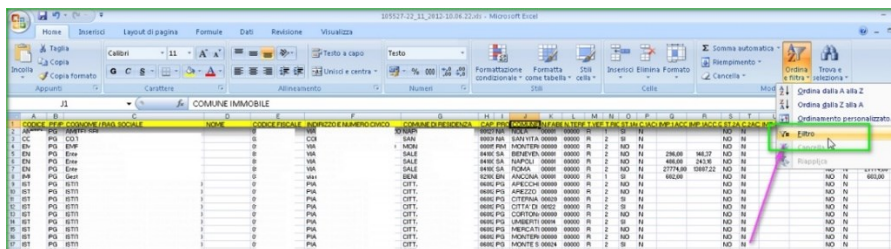
| Percorso                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 07. Stampe di utilità → 07. Tabulato Generale ASCII |

Da questa scelta è possibile ottenere un file che riporta le informazioni relative agli immobili. Oltre a richiedere un tabulato di tipo Sintetico o Dettagliato, è possibile selezionare il formato scegliendo tra:

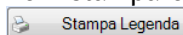
- ◆ CSV
- ◆ ODT (Open Office)
- ◆ XLS (Microsoft Excel)



In Excel, utilizzando i "Filtri", è possibile selezionare i dati anche per singola colonna. Per esempio: selezionare i dati solo per un determinato comune, solo per tipo versamento o solo per visualizzare le dichiarazioni che hanno il primo acconto stampato, etc.



Per stampare la leggenda delle intestazioni delle colonne utilizzare il pulsante



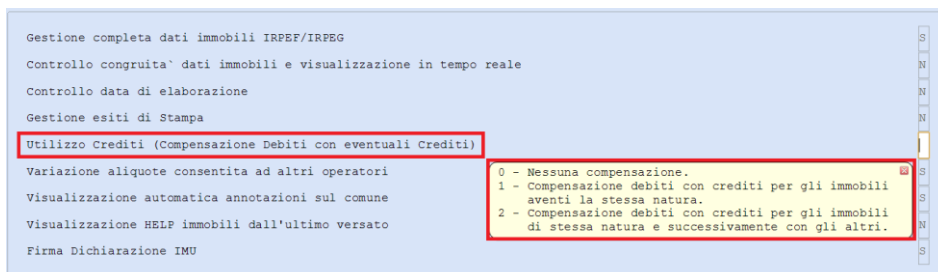
## Utilizzo crediti in compensazione

### Percorso

FISCALE

29. Immobili → 13. Tabelle → 09. Studio

Per una corretta gestione del credito, che scaturisce nei calcoli dell'IMU è necessario impostare nel campo <Utilizzo Crediti (Compensazione Debiti con eventuali Crediti)> una delle opzioni disponibili a seconda del comportamento che si vuole ottenere dalla procedura.

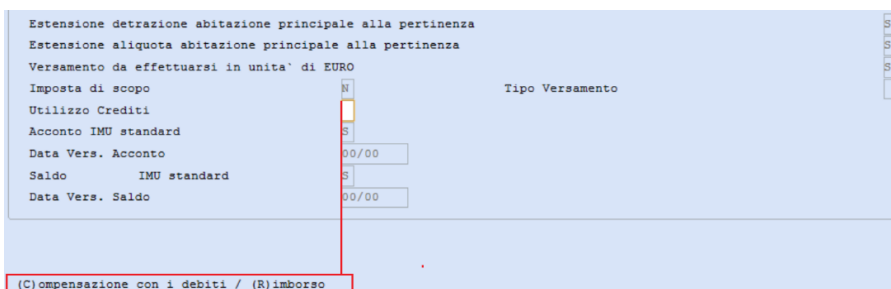


### Percorso

FISCALE

29. Immobili → 13. Tabelle → 07. Limiti e pertinenze

Definire nella tabella "Limiti e Pertinenze", per ogni comune interessato, sul campo <Utilizzo Crediti> il valore Compensazione o Rimborsamento a seconda del comportamento che si vuole ottenere dalla procedura.



|                 |
|-----------------|
| <b>Percorso</b> |
|-----------------|

|         |
|---------|
| FISCALE |
|---------|

|                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|
| 29. Immobili → 01. Dichiarazioni → Dati Generali → El Estremi Imposte |
|-----------------------------------------------------------------------|

Controllare il valore del campo **<Credito>** presente all'interno di ogni Dichiarazione IMU interessata.

Una volta effettuate le scelte sopra indicate, se si verifica una causa che comporta il sorgere di un credito (es.: riduzione di aliquota, di cessione di immobile per cui è già stato pagato l'acconto o altro), la procedura, in automatico, attiva la gestione dei crediti ed effettua le compensazioni con i debiti. Prioritariamente, la compensazione avviene sugli immobili aventi stessa natura e successivamente, se richiesto in tabella di studio, con gli altri.

### Verifica del LIMITE DI VERSAMENTO

|                 |
|-----------------|
| <b>Percorso</b> |
|-----------------|

|         |
|---------|
| FISCALE |
|---------|

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| 29 Immobili → 13. Tabelle → 07. Limiti e pertinenze |
|-----------------------------------------------------|



L'importo minimo di versamento pari a € 12,00 va riferito, come indicato nella [Circolare 18.5.2012, n. 3/DF](#), (vedi anche [art. 25 Legge n. 289/2002](#)) all'ammontare dell'imposta complessivamente dovuta. Va tuttavia evidenziato che il Comune ha la facoltà di deliberare diversamente. È quindi possibile che sia richiesto anche il versamento di somme inferiori a detto limite.



I limiti di versamento inferiori ai € 12,00 eventualmente deliberati dai comuni devono essere modificati manualmente.



Se nella tabella è indicato il valore 0,00 si intende che il limite è quello fissato dalla norma generale pari a € 12,00. Esempio

### 3. Aggiornamento Aliquote - MANUALE

|                 |
|-----------------|
| <b>Percorso</b> |
|-----------------|

|         |
|---------|
| FISCALE |
|---------|

|                                                             |
|-------------------------------------------------------------|
| 29. Immobili → 13. Tabelle → 03. Aliquote/Versamenti comuni |
|-------------------------------------------------------------|

La videata riporta oltre alle Tipologie e relative aliquote impostate (tabella a fondo bianco), altre informazioni, tra le quali le tipologie, con relative aliquote e codici di raccordo, previste dalla delibera comunale interessata (tabella a fondo grigio e cornice rossa):

| Campo                        | Descrizione                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Comune                       | Indicare il comune da variare/aggiornare                                                                                                                                                               |
| Presenza di Delibera         | Campo valorizzato in automatico dal programma                                                                                                                                                          |
| Limite di versamento         | Viene riportato in automatico il valore presente nella tabella <i>Limiti e Pertinenze</i>                                                                                                              |
| Aliquote                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ <b>Anno corrente:</b> Aliquote deliberate dal Comune che devono essere aggiornate</li> <li>♦ <b>Anno precedente:</b> Aliquote dell'anno precedente</li> </ul> |
| Tipologie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Fabbricati</li> <li>♦ Terreni</li> </ul>                                                                                                                      |
| Aliquote previste dal comune | Vengono fornite informazioni dettagliate per l'anno 2022 delle aliquote deliberate dal comune.                                                                                                         |

Per variare una tipologia selezionare la riga interessata e utilizzare il bottone



Attraverso il bottone **Aggancio delibere comunali** è possibile visualizzare la delibera comunale pubblicata sul sito del Ministero delle Finanze.

#### 4. Aggiornamento Aliquote - AUTOMATICO

| Percorso                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 09. Programmi di utilità → 02. Allineamento Aliquote |

Con l'aggiornamento 25.70.20 di Namirial sono state distribuite le aliquote e le detrazioni IMU 2025, allineate alle delibere comunali pubblicate sul sito del [Ministero delle Finanze \(MEF\)](#). Questo aggiornamento garantisce una copertura quasi totale delle tipologie deliberate.

Per eseguire correttamente l'allineamento automatico delle aliquote IMU e delle detrazioni IMU, segui questi passaggi:

##### Verifica il raccordo delle tipologie IMU

| Percorso                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 13. Tabelle → 01. Tipologie Immobili → Tabella tipologia Standard |

Accedi a questa scelta per controllare che le tipologie IMU utente siano correttamente raccordate ai codici distribuiti da Namirial.

Questo passaggio è fondamentale per il corretto allineamento delle aliquote IMU

| Tabella Tipologia Immobili per calcoli IMU - STANDARD -                                               |                                              |             |                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|--|
| Gestione Tipologie Immobili <input checked="" type="radio"/> Fabbricati <input type="radio"/> Terreni |                                              |             |                                                           |  |
| Tipologia                                                                                             | Descrizione                                  | Cod.ricordo | Descrizione Codice di ricordo                             |  |
| 1                                                                                                     | ABITAZIONE PRINCIPALE                        | 020000      | Abitazione principale                                     |  |
| 2                                                                                                     | DIVERSO DA ABITAZIONE PRINCIPALE - ORDINARIA | 010000      | Aliquota ordinaria                                        |  |
| 3                                                                                                     | CASE LOCATE                                  | 050000      | Immobili locati                                           |  |
| 4                                                                                                     | CASE SRITE                                   | 060000      | Immobili a disposizione                                   |  |
| 5                                                                                                     | NON VENDUTI                                  | 070000      | Immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola |  |
| 6                                                                                                     | FABBRICATI RURALI STRUMENTALI                | 080000      | Immobili diversi dalle abitazioni                         |  |
| 8                                                                                                     | categoria 080000                             |             |                                                           |  |

Per agevolare la ricerca delle tipologie, puoi usare la funzione F2 che consente di filtrare le voci secondo codice e sottocodice. Il codice è composto da:

- ◆ Codice: i primi due numeri indicano la "famiglia" della tipologia IMU (es. 01 = Aliquota ordinaria).
- ◆ Sottocodice: i quattro numeri successivi descrivono nel dettaglio la tipologia (es. 00001 = Fabbricati inagibili e/o inabitabili).

Il **Codice di ricordo** si compone di un codice e di un sottocodice:

- ◆ i primi due numeri descrivono la "famiglia" di tipologia IMU; es: **01 - Aliquota ordinaria**;
- ◆ i secondi quattro numeri descrivono nel dettaglio la tipologia IMU; es: **00001 - Fabbricati inagibili e/o inabitabili**.

### Allineamento aliquote 2025

Allineare le aliquote IMU mediante la funzione "Allineamento aliquote"

| Percorso                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FISCALE                                                                                                                                       |
| 29. Immobili → 09. Programmi di utilità → 02. Allineamento Aliquote → Tabella Aliquote comune IMU - STANDARD (tutte le aliquote)              |
| oppure                                                                                                                                        |
| 29. Immobili → 09. Programmi di utilità → 02. Allineamento Aliquote → Tabella Aliquote comune IMU - STANDARD (solo le aliquote da aggiornare) |

### Aggiornamento aliquote di "tutti i comuni italiani"

Dalla scelta 29.9.2, selezionando **Tabella Aliquote comune IMU - STANDARD (tutte le aliquote)**

| SCELTA TABELLA                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| Tabella Aliquote Comune IMU - STANDARD (tutte le aliquote)                  |
| Tabella Aliquote Comune IMU - STANDARD (solo le aliquote da aggiornare)     |
| Tabella Aliquote Comune IMU - P.N. Fiscale (tutte le aliquote)              |
| Tabella Aliquote Comune IMU - P.N. Fiscale (solo le aliquote da aggiornare) |

dopo l'aggiornamento 25.70.20 e rispondendo **"SI"** alla scelta, verranno aggiornate le aliquote di tutti i comuni d'Italia;

Scelta

?

Si desiderano aggiornare le aliquote di tutti i Comuni italiani ?

Rispondendo SI, verranno aggiornate le aliquote di tutti i comuni d' Italia

Rispondendo NO, verranno aggiornate le aliquote dei soli comuni gestiti

ATTENZIONE, la procedura di aggiornamento potrebbe richiedere qualche minuto

**SI** No

Al termine dell'elaborazione appare la finestra:

| Comune |                    | Comune / Tipologia |                                        | Verifica Delibera | Aliquota attuale | Aliquota deliberata | Detrazione attuale | Detrazione deliberata |
|--------|--------------------|--------------------|----------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| ✓      | ANDORNO MICCA      | ✓                  | ANDORNO MICCA                          |                   |                  |                     |                    |                       |
| ✓      | ANGUILLARA SABAZIA | ✓                  | Fab. 001-ABITAZIONE PRINCIPALE         |                   | 4,00             | 6,00                | 200,000            | 200,000               |
| ✓      | ANZOLA DELL'EMILIA | ✓                  | Fab. 004-ALIQUOTA ORDINARIA            |                   | 7,60             | 10,40               | 0,000              | 0,000                 |
| ✓      | BARNOLO SAN VITO   | ✓                  | Fab. 027-FABBRICATI RURALI STRUMENTALI |                   | 2,00             | 0,00                | 0,000              | 0,000                 |
| ✓      | CAORLE             | ✓                  | Ter. 001-AGRICOLO                      |                   | 7,60             | 0,00                | 0,000              | 0,000                 |
| ✓      | MIRADOLE TERME     | ✓                  | Ter. 002-AREA FABBRICABILE             |                   | 7,60             | 10,40               | 0,000              | 0,000                 |
| ✓      | ODERZO             |                    |                                        |                   |                  |                     |                    |                       |
| ✓      | ROMA               |                    |                                        |                   |                  |                     |                    |                       |
| ✓      | VIGLIANO BELLESE   |                    |                                        |                   |                  |                     |                    |                       |

☒ Comune aggiornabile
 ☐ Comune aggiornabile ma con verifica delibera
 ☐ Comune con tipologie non raccontate

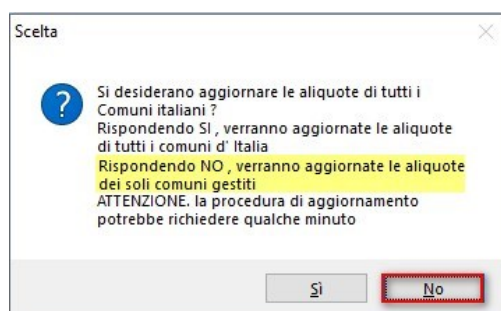
Seleziona tutti   Deseleziona tutti   Stampa   Elenco DR interessate   Aggiorna ricalcola e stampa   Annulla

Per i dettagli dell'allineamento aliquote segue il paragrafo **Allineamento aliquote**

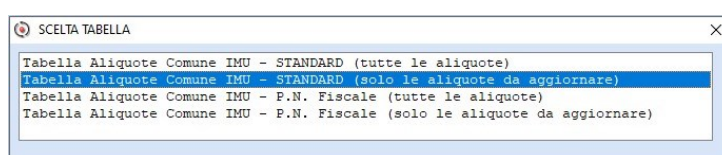
## Aggiornamento aliquote solo comuni gestiti

Per aggiornare le aliquote dei soli comuni gestiti ci sono due possibilità:

- dalla scelta precedente rispondendo **"NO"** verranno aggiornate le aliquote dei soli comuni gestiti;



- oppure dalla scelta **Tabella Aliquote comune IMU - STANDARD (solo le aliquote da aggiornare);**



in entrambi i casi, prima dell'allineamento aliquote, viene eseguito in automatico un diagnostico per segnalare all'utente le tipologie, suddivise per comune, per le quali la funzione di allineamento non potrà aggiornare le aliquote; per queste tipologie sarà cura dell'utente verificare la delibera comunale ed aggiornare manualmente le aliquote IMU.



Pur avendo aggiornato manualmente le aliquote relative alle tipologie evidenziate dal diagnostico, a un nuovo accesso verrà riproposto il medesimo diagnostico, in quanto la procedura non è in grado di discriminare le tipologie già aggiornate manualmente

TIPOLOGIE IMU CON ALIQUOTA NON AGGIORNATA (CONSULTARE DELIBERA COMUNALE)

| PRG. | COMUNE | DESCRIZIONE COMUNE | TIPOLOGIA | DESCRIZIONE TIPOLOGIA           | RACCORDO |
|------|--------|--------------------|-----------|---------------------------------|----------|
| 1    | A001   | ABANO TERME        | 002       | ABITAZIONE PRINCIPALE - IMPOST  | 02032    |
| 2    | A001   | ABANO TERME        | 003       | ABITAZIONE PRINCIPALE (DETRAZI) | 02012    |
| 3    | A001   | ABANO TERME        | 005       | SFITTO                          | 03006    |
| 4    | A001   | ABANO TERME        | 006       | LOCATO CONTR.A RESIDENTE        | 05020    |



## Allineamento aliquote

Per entrambe le procedure di allineamento **"tutti i comuni d'Italia"** o **"solo comuni gestiti"** (dopo il diagnostico per i soli comuni gestiti), si accede alla videata di gestione della funzione di allineamento aliquote:

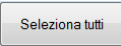
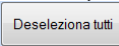


L'elenco dei comuni per i quali è possibile selezionare le aliquote da aggiornare si limita ai soli comuni gestiti nella procedura se è stata selezionata la scelta **"solo comuni gestiti"**; ci

sarà l'elenco di tutti i comuni d'Italia se è stata selezionata la scelta **"tutti i comuni d'Italia"**.

La differente colorazione della denominazione del comune indica:

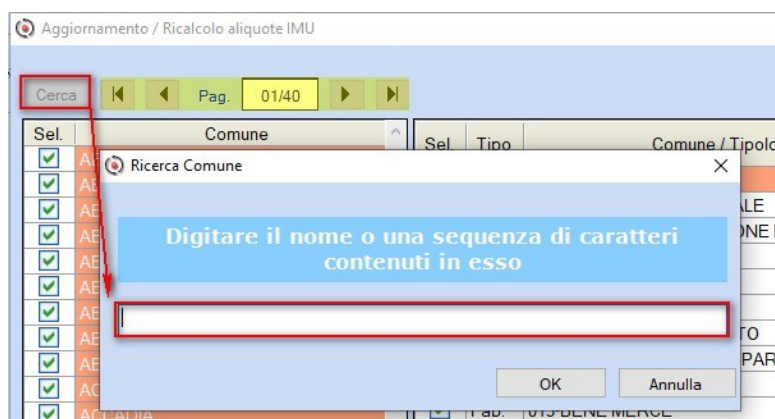
- colore verde:** comuni che verranno aggiornati automaticamente e NON soggetti ad ulteriori verifiche;
- colore arancione:** comuni che verranno aggiornati, ma per i quali sarà necessario verificare puntualmente la delibera comunale. Per questi comuni, ad esempio, potrebbe essere presente, nel file delle aliquote rilasciato da Namirial, un numero di tipologie IMU più alto di quello effettivamente presente nella procedura;
- colore rosso:** i comuni aventi tipologie per le quali non è possibile l'aggiornamento di alcune aliquote in quanto non raccordate con le tipologie Namirial.

Tutte le tipologie raccordate di tutti i comuni sono spuntate di default; l'utente, agendo sulle spunte, può decidere quali tipologie aggiornare. A questo scopo, per agevolare l'utente nelle operazioni di selezione delle tipologie da aggiornare, sono stati inseriti i bottoni  e .



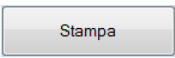
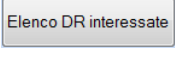
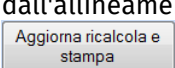
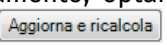
Per deselezionare/selezionare un singolo comune o una singola tipologia, occorre cliccare due volte sul campo di selezione.

Se selezionato l'aggiornamento aliquote di tutti i comuni italiani, nella tabella **<Aggiornamento/Ricalcolo aliquote IMU>** sono attivi i tasti Cerca e le frecce  per i salti pagina.

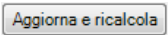
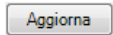


Nella videata inoltre vengono indicate le aliquote e detrazioni presenti attualmente nella procedura e le aliquote e detrazioni effettivamente deliberate dai comuni e quindi presenti sul file distribuito da Namirial.

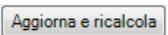
Sono presenti i seguenti bottoni:

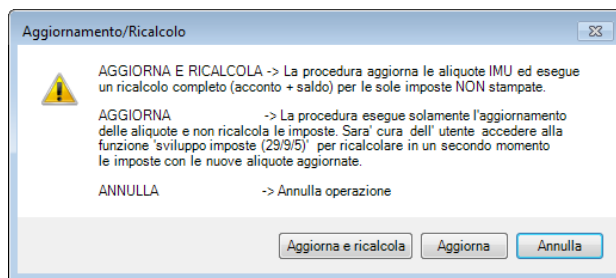
-  permette la riproduzione in stampa della videata corrente;
-  produce un tabulato che evidenzia le anagrafiche che saranno interessate dall'allineamento delle aliquote e dal successivo ricalcolo;
-  è la funzione che esegue effettivamente l'allineamento delle aliquote, il ricalcolo dell'imposta IMU e la stampa delle anagrafiche aggiornate. Con questa scelta sarà possibile, in fase di allineamento, optare per l'aggiornamento e conseguente ricalcolo automatico delle imposte,  oppure per il solo allineamento delle aliquote .



Con la funzione  oppure per il solo allineamento delle aliquote,  viene effettuata una procedura irreversibile di allineamento delle aliquote.



Con la funzione  vengono allineate esclusivamente le aliquote IMU dei Comuni/Tipologie selezionate, e ricalcolate le imposte IMU delle anagrafiche interessate evidenziate dalla funzione .



Selezionando la voce **Aggiorna** è necessario lanciare manualmente la funzione "Sviluppo calcoli" (scelta 29.09.05) per ricalcolare le imposte con le nuove aliquote e/o tipologie, come descritto nel successivo paragrafo.

## 5. Base imponibile terreni/fabbricati iscritti in catasto

Nella generalità dei casi, la base imponibile IMU è rappresentata:

- per i **fabbricati**, dal valore risultante dall'applicazione, alla rendita catastale rivalutata, dei seguenti moltiplicatori ([MEF Base imponibile](#)):
  - ◆ da A/1 a A/11 esclusa A/10 **160**
  - ◆ C/2, C/6 e C/7 **160**
  - ◆ B, C/3, C/4 e C/5 **140**
  - ◆ A/10 e D/5 **80**
  - ◆ C/1 **55**
  - ◆ D (esclusa D/5) **65**
- per i **terreni agricoli**, dal valore risultante dall'applicazione, al reddito dominicale rivalutato, del moltiplicatore IMU pari a **135** (il moltiplicatore pari a **75** è stato abrogato a seguito dell'esenzione IMU dei terreni agricoli dei coltivatori diretti/IAP);
- per le **aree fabbricabili**, dal valore venale/commerciale all'1.1 dell'anno d'imposizione.

## 6. Base imponibile per gli immobili a valore contabile

Con l'aggiornamento 25.30.00 sono stati rilasciati i coefficienti 2025 relativi ai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D non accatastati e dell'IMPi (imposta immobiliare sulle piattaforme marine) ([MEF D.M. 14 marzo 2025](#)).

Per calcolare il valore contabile di un fabbricato utilizzando la tabella di Namirial procedere come segue:

- ◆ scelta 29.1;
- ◆ **FA Fabbricati**;
- ◆ digitare la <Categoria Catastale> oppure selezionarla tramite il tasto funzione [F8];
- ◆ non selezionare <Di impresa iscritta al catasto>;
- ◆ posizionarsi con il cursore in <Valore Calc.Euro>;
- ◆ cliccare su <Calcolo Valore >;

**CALCOLO RENDITA**

☐ Rendita manuale    Zona Censuaria     Categoria Catastale **D/3**    ☐ Di impresa iscritta al catasto    Classe

Tariffa  0    Consistenza  0.0    Valore Calc.Lire  0    Valore Calc Euro **0.00**

Data Acquisto  00/00/0000    Data Cessione  00/00/0000    Totale Giorni 2020  365

- ♦ riportare i costi nei singoli anni per determinare il valore.

## 7. Sviluppo calcoli

| Percorso                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 09. Programmi di Utilità → 05. Calcoli/Rettifiche → Sviluppo Calcoli |

Scelta da utilizzare nel caso di ricalcolo di più anagrafiche gestite. Questa funzione è presente anche all'interno di ogni singola dichiarazione alla scelta  → .

### Avvertenza

Il ricalcolo dati è da farsi se:

- l'aggiornamento delle aliquote è stato fatto manualmente seguendo § 3.
- l'aggiornamento è stato fatto automaticamente seguendo il § 4.

**CALCOLI/RETTIFICHE**

**Sviluppo Calcoli**

Sostituzione Raggruppamenti  
Copia Raggruppamenti  
Altre Utility  
Copia aliquote terreni da anno precedente

**SVILUPPO CALCOLI I.M.U.**

Tipo calcolo  1 - Imposte non stampate    Sviluppo imposte  2 - Parziale

Comune immobili     Tipologia immobili  S

Tipologia terr.  000 -    Tipologia fabb.  000 -

Tipo anagrafica  F - Persona fisica

Gestione filtri  N

| Campo              | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo calcolo       | 1 = Il ricalcolo viene effettuato per tutte le anagrafiche con Delega F24 NON stampata<br>2 = Il ricalcolo viene effettuato per tutte le anagrafiche, ANCHE quelle con Delega F24 stampata<br>3 = Ricalcolo SIMULATO con tabulato riassuntivo delle variazioni riscontrate sui versamenti dovuti<br> Le dichiarazioni bloccate con l'opzione Manuale non verranno <b>MAI</b> ricalcolate |
| Sviluppo imposte   | 1 = Completo (ACCONTO e SALDO)<br>2 = Parziale (Solo SALDO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tipologia Immobili | S = Standard<br>P = Prima nota Fiscale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tipo Anagrafica    | F = Persona Fisica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Campo | Descrizione           |
|-------|-----------------------|
|       | G = Persona Giuridica |

## 8. Stampe dettaglio calcoli a saldo

### Stampa dettaglio calcoli selettiva

| Percorso                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 01. Dichiarazioni → Stampe → DC Dettaglio calcoli IMU |

The screenshot shows a software window with a menu bar. Under the 'Stampe' menu, the option 'DC Dettaglio calcoli IMU' is highlighted. Other visible options include 'Prospetto Versamenti IMU', 'Stampa Simulata', and 'Prospetto riepilog. Terr./Fabbr'. The interface also displays fields for 'Codice Anagrafica', 'Codice Fiscale', and 'Cognome/Nome', along with a 'Numero Fabbricati' field set to 11.

Questa funzione permette di eseguire la stampa, per l'anagrafica in gestione, dei calcoli dettagliati effettuati dal programma per la determinazione dell'acconto e del saldo di ogni singolo immobile

| Campo       | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo Stampa | <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ <b>Analitica</b>, sarà stampato il prospetto con tutti i dati dell'immobile, tutti i calcoli eseguiti dal programma e i valori delle rate IMU;</li> <li>♦ <b>Sintetico</b>, sarà stampato il prospetto con i soli dati identificativi dell'immobile e i valori delle rate IMU.</li> </ul> |
| Salto carta | ♦ Indicando S sarà eseguito il «salto carta» per ogni anagrafica stampata. Inoltre, se il campo è uguale a S, viene eseguito il riporto del Totale Complessivo Acconto e Saldo per tutti i comuni gestiti.                                                                                                                         |
| Immobili    | Indicando: <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ <b>Entrambi</b> saranno stampati sia i terreni sia i fabbricati;</li> <li>♦ <b>Fabbricati</b> saranno stampati solo i fabbricati;</li> <li>♦ <b>Terreni</b> saranno stampati solo i terreni.</li> </ul>                                                                        |

### Stampa dettaglio calcoli sequenziale

| Percorso                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 07. Stampe di utilità → 04. Versamenti → Dettaglio Calcoli |

The screenshot shows a window titled 'VERSAMENTI'. A list of options is displayed, with 'Dettaglio Calcoli' highlighted in blue. Other options include 'Prospetto Versamenti', 'Prospetto Versamenti Enti', 'Anagrafiche a credito', 'Versamenti in F24', and 'Lettera Versamento'.

Utilizzando questa scelta, viene eseguita la stampa di un tabulato di sviluppo del calcolo dei fabbricati e dei terreni suddivisa per <Tipo anagrafica> Persona fisica/Persona giuridica.

The screenshot shows a dialog box titled 'Stampa prospetto calcoli I.M.U. Terreni e/o Fabbricati'. It contains a field for 'Tipo anagrafica' with a dropdown arrow. A red arrow points to the dropdown, which is open, showing a list of options: 'TIPO ANAGRAFICA', 'F - Persona fisica', and 'G - Persona giuridica'.

I successivi campi prevedono gli stessi parametri di stampa descritti nella **Stampa dettaglio calcoli selettiva**.

## 9. Codici Tributo e abilitazione saldo in Delega F24

Per quanto riguarda i **codici tributo IMU**, con la [Risoluzione nr.29/E del 29/05/2009](#) l'Agenzia delle Entrate ha confermato i codici già in uso in passato ed ha istituito il nuovo codice tributo "3939" riservato al versamento dell'IMU relativa ai fabbricati c.d. "beni merce".

- ◆ 3912 - Abitazione principale e relative pertinenze (di lusso)
- ◆ 3913 - Fabbricati rurali ad uso strumentale
- ◆ 3914 - Terreni
- ◆ 3916 - Aree fabbricabili
- ◆ 3918 - Altri fabbricati
- ◆ 3925 - Imposta destinata allo Stato (immobili cat.D)
- ◆ 3930 - Incremento destinato al Comune (da maggior aliquota deliberata)
- ◆ 3939 - Fabbricati "beni merce"

### Abilitazione Sequenziale

| Percorso                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 05. Versamenti/Ministeriali → 03. Delega Unica Modello F24 → 01. Abilita Importi Delega |

Utilizzare questa funzione per l'abilitazione massiva delle deleghe per il versamento delle Imposte:

| Cod | Tipo | Versamento/Numero Rata          | Scadenza | Entro il |
|-----|------|---------------------------------|----------|----------|
| 1   | I    | Versamento Acconto IMU (Giugno) | 28       | 16 - Giu |
| 8   | II   | Versamento Saldo IMU (Dicembre) | 29       | 16 - Dic |

### Abilitazione Selettiva

| Percorso                                    |
|---------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 01. Dichiarazioni |

L'abilitazione selettiva può essere effettuata anche dall'interno di ogni singola dichiarazione dalla funzione **Versamenti** → **Abilita Importi F24** selezionando la scadenza tramite la freccia di selezione:

## 10. Stampa Delega F24

| Percorso                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 01. Dichiarazioni → Versamenti → DU Delega F24 |

La Delega può essere stampata in **modalità selettiva**, per singolo contribuente all'interno della Dichiarazione.

| Percorso                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|
| ALTRI ADEMPIMENTI<br>61. Versamenti Unificati → 04. Stampa Ministeriale |

Per la stampa in **modalità sequenziale** tradizionale/SMART selezionare nel campo **<Scadenza delega>** "29".

## Stampa Delega F24 da Modello 730

| Percorso                                               |
|--------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>21. Modello 730 → 01. Gestione Contribuenti |

Dal menù **Versamenti** → **DU Delega F24**

## Compensazione credito Modello 730 con IMU

Nel caso si desideri compensare il credito derivante dal da Modello 730 con l'IMU procedere come segue:

- ✓ accedere al **Quadro I** da **Quadri** → **I Imposte da compensare**;

Se vuoi utilizzare per la compensazione i crediti relative alle imposte principali, accedi nella sezione I1:

- ✓ compila la casella 1) con l'importo che vuoi utilizzare in F24 (il contribuente riceverà quindi il rimborso per la differenza, come indicato nel rigo PL91);
- ✓ in alternativa barra la casella 2) se vuoi compensare in F24 l'intero importo del credito risultante dal modello 730 (in questo caso il contribuente non avrà alcun rimborso come crediti relative a imposte principali);



il **Quadro I** va compilato anche nel coniuge nel caso abbia crediti da compensare;

- ✓ eseguire la stampa da **Stampe** → **Stampa Ministeriale** → **Delega F24**.

## 11. Tabulati di controllo, prospetti versamenti e stato avanzamento lavori

### Tabulato Generale ASCII

| Percorso                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 07. Stampa di utilità → 07. Tabulato Generale ASCII |

Tra le diverse stampe di utilità evidenziamo come strumento di verifica e controllo il Tabulato Generale ASCII, che risulta gestibile con i fogli di calcolo più comuni, tipo Excel.

Selezionare il tipo di file che si vuole generare in base al programma utilizzato, e il tipo di tabulato (sintetico o dettagliato) in base alle proprie esigenze e selezionare **Esegui**.

| AN1 | Q          | R          | S    | T     | U          | V    | W     | X    | Y     | Z    | AA    | AB        | AC       | AD    |
|-----|------------|------------|------|-------|------------|------|-------|------|-------|------|-------|-----------|----------|-------|
|     | ACQ. IMM.  | CESS. IMM. | SEZ. | FOGL. | PARTICELLA | SUB. | PROT. | ANNO | Z.CEN | CATG | CLASS | TARIFFA   | CONSIST. | SUPEI |
| 1   | 23/02/2007 |            |      | 60    | 486        |      |       |      |       |      | 1     | ,00       |          |       |
| 2   |            |            | 3    | 478   | 45544      | 3    |       |      |       |      |       | ,00       |          |       |
| 3   |            |            | 454  | 5454  | 45654      | 3    |       |      |       |      |       | ,00       |          |       |
| 4   |            |            |      | 491   | 224        | 11   |       | 0000 | 2     | A/5  | 3     | 205000,00 | 4,50     |       |
| 5   |            |            |      | 491   | 224        | 12   |       | 0000 | 2     | A/5  | 3     | 205000,00 | 4,50     |       |
| 6   |            |            |      | 491   | 224        | 13   |       | 0000 | 2     | A/5  | 3     | 205000,00 | 4,50     |       |
| 7   |            |            |      | 491   | 224        | 14   |       | 0000 | 2     | A/5  | 3     | 205000,00 | 4,50     |       |
| 8   |            |            |      | 491   | 224        | 15   |       | 0000 | 2     | A/5  | 3     | 205000,00 | 4,50     |       |
| 9   |            |            |      |       |            |      |       |      |       |      |       |           |          |       |

Utilizzare il tasto  **Stampa Legenda** per stampare la descrizione delle colonne del foglio Excel.

| Sigla      | Descrizione                                 |
|------------|---------------------------------------------|
| T.IMM      | Tipo Immobile                               |
| FI         | Flag variazioni immobili fatti modificativi |
| ER         | Flag ex rurale                              |
| TIIT 1^ pe | Titolo 1^ periodo                           |
| TIIT 2^ pe | Totolo 2^ periodo                           |
| TIIT 3^ pe | Titolo 3^ periodo                           |
| UT.        | Utilizzo                                    |

### Prospetto dei versamenti selettivo

| Percorso                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 01. Dichiarazioni → Stampe → PV Prospetto versamenti IMU |

La stampa del prospetto versamento prevede il tipo di stampa per i contribuenti che versano in modalità rateale o in unica soluzione giugno e/o dicembre.

### Prospetto dei versamenti sequenziale

| Percorso                                                         |
|------------------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 07. Stampa di utilità → 04. Versamenti |

Stampa un prospetto distinto per versamenti rateali, unici o entrambi secondo il tipo di scelta operata e raggruppati per comuni. Occorre indicare il singolo comune per il quale si richiede la stampa. La procedura stamperà le informazioni relative al comune indicato per le anagrafiche specificate. Non specificando nessun comune la procedura stamperà le informazioni relativamente a tutti i Comuni gestiti per le anagrafiche specificate.

MODICI - PROSPETTO RIASSUNTIVO VERSAMENTI I.M.U. PER COMUNE Data: \_\_\_\_\_

| !CODICE!  | !COGNOME e NOME! | !Nr. !T!Mod!   | !TERRENI!  | !AREE!         | !ABITAZIONE! | !ALTRI!      | !FABBRICATI!        | !FABBRICATI! | !IMPORTI!  |
|-----------|------------------|----------------|------------|----------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|------------|
| !Nr!Prog! | !COMUNE!         | !Fabbr.!C!Ver! | !AGRICOLI! | !FABBRICABILI! | !PRINCIPALE! | !FABBRICATI! | !CATEG. D. !RURALI! | !STR!        | !VERSAM.!  |
| !         | !                | !              | !          | !              | !            | !            | !                   | !            | !          |
| !0000001! | !                | !1!2!1!Ac!     | 0,00!      | 0,00!          | 0,00!        | 16,48!       | 0,00!               | 0,00!        | 16,00! (A) |
| !         | ! 1 !LESSONA     | !              | !          | !              | !            | 0,00!        | 0,00!               | 0,00!        | 0,00!      |
| !         | !                | ! 1! !Sal!     | 0,00!      | 0,00!          | 0,00!        | 16,48!       | 0,00!               | 0,00!        | 16,00!     |
| !         | !                | !              | !          | !              | !            | 0,00!        | 0,00!               | 0,00!        | 0,00!      |
| !0000002! | !                | !1!2!1!Ac!     | 0,00!      | 0,00!          | 0,00!        | 459,16!      | 0,00!               | 0,00!        | 459,00!    |
| !         | ! 2 !VICENZA     | !              | !          | !              | !            | 0,00!        | 0,00!               | 0,00!        | 0,00!      |
| !         | !                | ! 1! !Sal!     | 0,00!      | 0,00!          | 0,00!        | 459,16!      | 0,00!               | 0,00!        | 459,00!    |
| !         | !                | !              | !          | !              | !            | 0,00!        | 0,00!               | 0,00!        | 0,00!      |

### Prospetto dei versamenti e indicazione dei codici ABI/CAB

| Percorso                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| FISCALE<br>29. Immobili → 01. Dichiarazioni → Dati Generali → EI Estremi Imposte |

È stato reso attivo il tasto per la selezione del codice <ABI> e <CAB> associati al versamento dell'IMU nella funzione **EI Estremi Imposte**.

☐ Persone Fisiche ☒ Persone Giuridiche

IMU 2018

Codice Anagrafica: \_\_\_\_\_ Codice Fiscale: \_\_\_\_\_

Cognome/Nome: \_\_\_\_\_

DICHIAR 2018  
IMPOSTE 2018

☒ TE ☒ FA ☒ CO

Dati Generali Visualizza Versamenti Stampe Utilità Dichiarazioni IMU

EI Estremi Imposte

Numero Fabbricati: 5 Numero Terreni: 1

Totale Account IMU: +2.956,00  
 Totale Saldo IMU: +2.956,00  
 Totale Account TASI: +177,00  
 Totale Saldo TASI: +177,00

MODALITA' DI VERSAMENTO, CREDITI E RIMBORSI

Versamento tramite banca

ABI: 02008 - UNICREDIT SPA  
 CAB: 88390 - SARCAED  
 Numero di conto corrente: 165611616116



| 1                                                             | CODICE | COGNOME / RAG. SOCIALE | SCARICATO IMMOBILI (VISURA) | DATA ULTIMA VISURA | CALCOLO IMU ACCONTO | DELEGA SCADENZA 28 ABILITATA | DELEGA SCADENZA 28 STAMPATA | GENERAZIONE FLUSSO |
|---------------------------------------------------------------|--------|------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 2                                                             | 0      | A                      | N                           |                    | N                   | N                            | N                           | N                  |
| 3                                                             | 1      | N                      | N                           |                    | N                   | N                            | N                           | N                  |
| 4                                                             | 2      | E                      | N                           |                    | S                   | N                            | N                           | N                  |
| 5                                                             | 9      | G                      | N                           |                    | N                   | N                            | N                           | N                  |
| 6                                                             |        |                        |                             |                    |                     |                              |                             |                    |
| 7                                                             |        |                        |                             |                    |                     |                              |                             |                    |
| <div> <div>Acconto</div> <div>Saldo</div> <div>+</div> </div> |        |                        |                             |                    |                     |                              |                             |                    |

| 1                                                             | CODICE | COGNOME / RAG. SOCIALE | SCARICATO IMMOBILI (VISURA) | DATA ULTIMA VISURA | CALCOLO IMU SALDO | DELEGA SCADENZA 29 ABILITATA | DELEGA SCADENZA 29 STAMPATA | GENERAZIONE FLUSSO |
|---------------------------------------------------------------|--------|------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 2                                                             | 0      | A                      | N                           |                    | N                 | N                            | N                           | N                  |
| 3                                                             | 1      | N                      | N                           |                    | N                 | N                            | N                           | N                  |
| 4                                                             | 2      | E                      | N                           |                    | S                 | N                            | N                           | N                  |
| 5                                                             |        |                        |                             |                    |                   |                              |                             |                    |
| 6                                                             |        |                        |                             |                    |                   |                              |                             |                    |
| 7                                                             |        |                        |                             |                    |                   |                              |                             |                    |
| 8                                                             |        |                        |                             |                    |                   |                              |                             |                    |
| <div> <div>Acconto</div> <div>Saldo</div> <div>+</div> </div> |        |                        |                             |                    |                   |                              |                             |                    |