



San Marino, 20 agosto 2020/1719 d.F.R  
**Prot. N.77610/2020**

**A tutti**  
**i soggetti interessati**

**LORO SEDI**

**Oggetto: Circolare applicativa del Decreto Delegato 30 gennaio 2020 n. 8 recante disposizioni in materia di imposta straordinaria sugli immobili.**

La presente Circolare è emanata ai sensi dell'articolo 8 del Decreto Delegato 30 gennaio 2020 n. 8 al fine di fornire indicazioni utili in merito all'applicazione dell'Imposta Straordinaria sugli Immobili, così come definita dall'articolo 48 Legge 24 dicembre 2018 n. 173.

**L'applicativo informatico per la compilazione e trasmissione della relativa dichiarazione sarà operativo a far data dal 1 settembre p.v.**

#### **1. PRINCIPI GENERALI**

La base di calcolo dell'imposta è costituita dalle risultanze catastali ed urbanistiche al 31 dicembre 2017 e si riferiscono quindi alla situazione di fatto presente a tale data, come risultante agli atti dei competenti Uffici dell'Amministrazione Pubblica.

**I soggetti passivi sono, fatte salve le deroghe citate successivamente, le persone giuridiche e gli enti di cui all'articolo 42, comma 1, lettere a) e b) della Legge 16 dicembre 2013 n. 166 e successive modifiche, nonché dalle società di persone,** titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento di beni immobili (fabbricati o terreni) situati in territorio sammarinese iscritti a Catasto. L'imposta è dovuta per intero anche in caso di acquisizione del bene o del diritto sul bene nel corso dell'anno 2017.

L'imposta si applica sulle singole unità immobiliari e su ogni particella iscritta al Catasto Fabbricati e Terreni al 31 dicembre 2017 ed è calcolata in base alla quota o ai millesimi di titolarità del diritto e secondo le modalità di calcolo dell'imposta lorda di seguito descritta.

**Sono esclusi** dall'applicazione dell'imposta i trust di diritto sammarinese, gli enti religiosi, le associazioni giuridicamente riconosciute e le fondazioni. L'imposta non si applica, inoltre, sui beni immobili di proprietà dell'Eccellentissima Camera e degli Enti del Settore Pubblico Allargato e sui beni destinati all'esercizio pubblico del culto iscritti nella categoria catastale E1.

L'Ufficio Tecnico del Catasto (di seguito UTC), sulla base delle risultanze catastali al 31 dicembre 2017 e delle informazioni urbanistiche, ha provveduto ad elaborare per ciascun soggetto passivo il prospetto del calcolo dell'Imposta Straordinaria sugli Immobili per ogni singola unità



immobiliare e per ogni particella iscritte al Catasto Fabbricati e Terreni sulla base della quota o dei millesimi di titolarità.

Il prospetto è reso disponibile dall'UTC **al lordo delle detrazioni previste** dall'articolo 4, comma 3, del Decreto Delegato n. 8/2020 e delle esenzioni previste dall'articolo 4, comma 4bis e dall'articolo 6, commi 1 e 2 del precitato Decreto Delegato che saranno oggetto di autoliquidazione da parte del soggetto passivo con il ricalcolo dell'imposta dovuta.

Il prospetto è così distinto:

- 1) CATASTO FABBRICATI;
- 2) CATASTO TERRENI;
- 3) CATASTO FABBRICATI - INTESTAZIONI PER LA "PROPRIA CONGRUENZA";
- 4) CATASTO TERRENI - INTESTAZIONI PER LA "PROPRIA CONGRUENZA".

La trasmissione del prospetto da parte dell'UTC è effettuata per i soggetti passivi esclusivamente in via telematica, sul sito [www.pa.sm](http://www.pa.sm), richiedendo l'accesso al servizio "IMPOSTA PATRIMONIALE STRAORDINARIA – D.D. N.8/2020 – STAMPA PROSPETTO" in cui è possibile stampare il prospetto dell'UTC e attraverso il Servizio IGR Imposte Dirette - Patrimoniale IPS – IMPOSTA PATRIMONIALE STRAORDINARIA si dovrà compilare la Dichiarazione IPS, creando la seconda versione della dichiarazione precedentemente compilata per l'IPS 2017 – D.D. N.71/2018, al fine di consentire la corretta effettuazione delle detrazioni e delle esenzioni previste.

Il soggetto passivo in presenza di un completo abbattimento dell'imposta è tenuto comunque a compilare e convalidare la dichiarazione, entro i termini previsti.

L'Imposta Straordinaria sugli Immobili non può essere portata in deduzione dal reddito.

### **1.1 Il calcolo dell'imposta**

Ai fini del calcolo dell'Imposta Straordinaria sugli Immobili le percentuali e le quote fisse sono riportate nella tabella all'articolo 2 del D.D. n.8/2020.

#### 1) FABBRICATI

- Imposta abitazioni = (quota fissa + quota variabile) x 125/100 x quota diritto;
- Imposta altri fabbricati = (quota fissa + quota variabile) x quota diritto.

#### 2) TERRENI

- Imposta terreni agricoli = R.C. x quota diritto;
- Imposta terreni edificabili = R.C. x coefficiente x quota diritto.

#### 3)- 4) FABBRICATI e TERRENI INTESTAZIONI PER LA "PROPRIA CONGRUENZA"

- Imposta abitazioni = (quota fissa + quota variabile) x 125/100;
- Imposta altri fabbricati = (quota fissa + quota variabile);



- Imposta terreni agricoli = R.C.;
- Imposta terreni edificabili = R.C. x coefficiente;

Note esplicative per il calcolo:

R.C. = Rendita catastale rivalutata:

- Rendita catastale (alla formazione del nuovo catasto nel 1954) x coefficiente (previsto dalla Legge 18 dicembre 2003 n.165, articolo 81: coefficiente 60 categorie ordinarie a catasto fabbricati, coefficiente 35 per categorie speciali a catasto fabbricati; coefficiente 10 per i terreni a catasto terreni).
- Rendita € 0,026/mq per i terreni censiti a Catasto senza Rendita catastale

Quota variabile = % della R.C.;

Quota fissa = importi in base alla categoria e classe del bene immobile.

L'ammontare dell'imposta calcolata è ridotta fino alla concorrenza del suo ammontare, di un importo pari a quanto versato a titolo d'imposta straordinaria sul patrimonio netto delle società ai sensi dell'articolo 12 del Decreto Delegato 25 giugno 2018 n.71, la predetta riduzione può essere usufruita solo attraverso la compilazione della Dichiarazione Imposta Straordinaria sugli Immobili, di seguito chiamata IPS. Non è ammesso il rimborso dell'eventuale residuo non utilizzato dell'Imposta Straordinaria sul patrimonio netto.

Il soggetto passivo può provvedere direttamente o tramite soggetto delegato, al ricalcolo dell'imposta accedendo alla procedura informatica.

**La Dichiarazione IPS è atto necessario per la liquidazione dell'imposta e per la fruizione delle detrazioni e delle esenzioni di cui si ha diritto**, come stabilito all'articolo 4, commi 3 e 4bis e dall'articolo 6, commi 1 e 2, del D.D. n. 8/2020.

La predetta Dichiarazione deve essere compilata anche dal soggetto passivo che non deve assolvere alcuna imposta.

All'atto della formalizzazione della delega ad operare per l'accesso alla procedura informatica, è opportuno che il soggetto delegato si faccia rilasciare circostanziata dichiarazione delle detrazioni e delle esenzioni di cui ha diritto il soggetto passivo. Si ricorda che il responsabile delle dichiarazioni rilasciate e oggetto di eventuali sanzioni è sempre e comunque il soggetto passivo.

## **1.2 Variazioni catastali**

Ai sensi del comma 7 dell'articolo 4 del D.D. n. 8/2020 l'UTC, una volta accertata la pratica di aggiornamento catastale, invierà entro tre anni dall'entrata in vigore della norma, un nuovo



prospetto con l'importo del conguaglio dell'imposta dovuta, il cui pagamento o richiesta di rimborso dovrà essere effettuato entro novanta giorni dal ricevimento del nuovo prospetto, esclusivamente on-line tramite Dichiarazione IPS 2017.

In caso di variazioni in aumento o in diminuzione della rendita catastale per effetto delle variazioni catastali, il soggetto passivo è tenuto al pagamento di un conguaglio dell'imposta o ha facoltà di richiedere il rimborso della stessa.

### **1.3 Immobili con intestazioni "propria congruenza"**

Il prospetto del calcolo dell'imposta in immobili con intestazioni "propria congruenza" non tiene in considerazione la quota di diritto riferita all'immobile di spettanza. In tal caso quindi, gli immobili devono essere oggetto di autodichiarazione nell'ambito della procedura di autoliquidazione. Nello specifico dovranno essere dichiarati gli immobili o unità immobiliari di spettanza congiuntamente alla relativa quota di diritto al fine del ricalcolo esatto dell'imposta dovuta.

La predetta dichiarazione ha effetti esclusivamente ai fini del ricalcolo dell'imposta e non sull'identificazione della quota di diritto a Catasto, la cui variazione contempla necessariamente la presentazione di domanda di voltura preceduta dalla stipula/emissione di un apposito titolo (atti pubblici o atti giudiziali o scritture autenticate da notaio ai sensi della Legge 29 ottobre 1981 n.88 - Regolamento per la conservazione e l'aggiornamento del Catasto Terreni e Fabbricati).

### **1.4 Immobili di proprietà di società finanziarie o di istituti bancari**

In caso di beni immobili oggetto di contratti di locazione finanziaria, la società locatrice, fatto salvo quanto previsto dal comma 5 dell'articolo 4 del Decreto Delegato in oggetto, agisce in qualità di sostituto d'imposta ed è tenuta al versamento dell'imposta e si rivale nei confronti dell'utilizzatore. Il prospetto reso disponibile sull'applicativo " IPS – IMPOSTA PATRIMONIALE STRAORDINARIA – IPS SOCIETA' D.D. N.8/2020 – STAMPA PROSPETTO“-" indica l'imposta dovuta in relazione a ciascuna unità immobiliare o terreno, la medesima società locatrice ne cura la trasmissione agli utilizzatori, i quali dovranno comunicare alla stessa società locatrice le eventuali detrazioni ed esenzioni spettanti, che dovranno essere indicate in sede di seconda versione dell'IPS 2017.

Le società bancarie e finanziarie sono tenute a convalidare tutte le pertinenze catastali riconducibili ai soggetti passivi obbligati al versamento dell'Imposta Straordinaria sugli Immobili, sul portale [www.pa.sm](http://www.pa.sm) nel servizio "Imposta Patrimoniale Straordinaria – IPS Società D.D. n.8/2020 – Gestione contratti di leasing" sia per le società che intendano lasciare in capo agli utilizzatori che per le società che agiscono da sostituto d'imposta.



In caso di opzione della procedura prevista dall'articolo 4, comma 5, entro il 30 novembre 2020, la società locatrice trasmette all'Ufficio Tributario il resoconto dei versamenti effettuati direttamente dagli utilizzatori e, nei casi di mancato o parziale assolvimento dell'obbligo, è tenuta a versare l'imposta entro il 31 dicembre 2020.

Nel caso di trasferimenti, avvenuti successivamente al 31 dicembre 2017, di diritti reali fra società locatrici di beni immobili concessi in locazione finanziaria, le disposizioni della presente circolare si applicano alla società cessionaria, come sopra specificato. La società cedente è tenuta a comunicare alla società cessionaria ed all'Ufficio Tributario gli adempimenti effettuati alla data di entrata in vigore del presente decreto delegato.

### **1.6 Le esenzioni**

All'art. 6 del Decreto Delegato n. 8/2020 sono previste le seguenti esenzioni per l'Imposta Straordinaria sugli Immobili:

- a) se l'ammontare della stessa è pari o inferiore a dieci euro, anche in caso di ricalcolo dell'imposta mediante la procedura di autoliquidazione per il riconoscimento delle detrazioni e/o esenzioni;
- b) per i fabbricati in corso di costruzione e non completamente ultimati per i quali, al 31 dicembre 2017, non è stata presentata la dichiarazione della fine lavori, ai sensi dell'articolo 168, comma 4, della Legge 19 luglio 1995 n. 87;
- c) dall'utilizzatore per gli immobili oggetto di locazione finanziaria il cui contratto sia stato dichiarato risolto, con atto pubblico registrato, prima della entrata in vigore del presente decreto delegato, indipendentemente dall'avvenuta restituzione del bene;
- d) per i beni disponibili da recupero crediti nonché sui beni in attesa di locazione finanziaria derivanti dalla risoluzione del contratto di leasing per inadempimento del conduttore che risultano, al 31 dicembre 2017, di proprietà degli Istituti bancari e società finanziarie di cui alla Legge 17 novembre 2005 n. 165;
- e) per gli immobili che costituiscono luogo di svolgimento dell'attività d'impresa del soggetto passivo, così come risulta agli atti dei competenti Uffici. Per le società immobiliari il luogo di svolgimento dell'attività d'impresa si intende il luogo in cui la società ha la propria sede legale;
- f) per le società che alla data del 30 settembre 2020 risultano sottoposte a una delle procedure concorsuali previste dall'ordinamento sammarinese, ai sensi di quanto previsto al comma 5 dell'articolo 1 del Decreto Delegato n. 8/2020;
- g) per le società che al 31 dicembre 2017 abbiano la licenza cessata, ai sensi di quanto previsto al comma 5 dell'articolo 1 del D.D. n. 8/2020.



Ai fini del riconoscimento dell'esenzione il soggetto passivo deve compilare la seconda versione della Dichiarazione Patrimoniale Straordinaria precedentemente compilata sull'apposito applicativo già illustrato in precedenza.

È ammesso il rimborso dell'imposta, per importi superiori a dieci euro, in caso di errore materiale del soggetto passivo. Il rimborso deve essere richiesto entro i novanta giorni successivi alle scadenze previste dal presente decreto delegato tramite l'utilizzo dell'applicativo informatico. Superato detto termine decade il diritto al rimborso.

## **2. MODALITÀ DI PAGAMENTO**

**La dichiarazione compilata in via telematica**, inserendo le eventuali detrazioni previste all'articolo, 4, comma 3, le eventuali esenzioni di cui all'articolo 4, comma 4bis e all'articolo 6, commi 1 e 2, del D.D. n. 8/2020 **deve essere trasmessa entro il 30 settembre 2020.**

**Entro il predetto termine deve altresì essere versata l'imposta, e se il contribuente intende avvalersi della facoltà della rateizzazione deve dichiarare l'eventuale richiesta del pagamento a rate.**

Per qualsiasi pagamento il cui importo complessivo a carico del soggetto passivo sia pari o superiore alla somma di euro 1.000,00 è riconosciuta la facoltà di suddividere l'imposta in quattro rate di uguale entità, ai sensi dell'articolo 4, comma 1bis del D.D. n.8/2020.

Ai sensi della Delibera del Congresso di Stato n. 10 del 17/03/2020, i termini di pagamento della prima rata sono fissati al 30 settembre 2020, la seconda rata al 31 ottobre 2020, la terza rata al 30 novembre 2020 e la quarta e ultima al 31 dicembre 2020.

Ai sensi di quanto previsto all'articolo 4, comma 4, del D.D. n. 8/2020, gli Istituti bancari e le società finanziarie di cui alla Legge 17 novembre 2005 n. 165, possono pagare l'imposta mediante l'utilizzo in compensazione del credito d'imposta concessi agli Istituti bancari in seguito ad operazioni di cessioni in blocco di attività, passività e rapporti giuridici, autorizzate da Banca Centrale della Repubblica di San Marino per salvaguardare la stabilità del sistema bancario e finanziario.

Il pagamento può essere effettuato presso gli sportelli degli Istituti bancari sammarinesi, tramite bonifico bancario o tramite carta di credito in sede di compilazione telematica della dichiarazione.

Coordinate bancarie:

- Beneficiario: Ecc.ma Camera - Ufficio Tributario;
- Codice area 011; causale: 914 "Imposta Patrimoniale Straordinaria";
- Coordinate Bancarie: SM81 K 03225 09800 000010006039 BIC/SWIFT code: ICSMSMSMXXX;
- Causale: Codice O.E., ragione sociale del contribuente, "anno 2017".



## **2.1 Richiesta preventiva all'Ufficio tributario di pagamento dilazionato con iscrizione speciale a ruolo.**

Per importi superiori a euro 600,00 è prevista la possibilità di chiedere all'Ufficio Tributario, almeno 15 gg. prima del termine ordinario di pagamento, l'iscrizione a ruolo speciale dell'imposta dovuta in modo da poter usufruire della dilazione di pagamento concessa da Banca Centrale - Servizio di Esattoria, ai sensi dell'articolo 34 della Legge 25 maggio 2004 n. 70 e sue successive modifiche. La dilazione prevista dalla Legge per un massimo di 60 rate comporta l'applicazione degli interessi calcolati al tasso legale maggiorato di due punti percentuali (attualmente pari al 4% complessivo). La dilazione deve essere garantita da fideiussione o iscrizione di ipoteca sugli immobili.

## **3. SANZIONI**

Il ritardato pagamento dell'imposta, comporta l'applicazione degli interessi nella misura del 4% (da calcolarsi dalla data di scadenza fino al giorno di pagamento) ed al pagamento delle seguenti sanzioni pecuniarie amministrative:

- a) sanzione pari al 20% dell'imposta o della rata o del conguaglio nel caso di pagamenti effettuati entro trenta giorni dalle rispettive scadenze;
- b) sanzione pari al 50% dell'imposta o della rata o del conguaglio nel caso di pagamenti effettuati dopo trenta giorni ed entro centottanta giorni dalle rispettive scadenze;
- c) sanzione pari al 100% dell'imposta per omessi pagamenti o pagamenti effettuati dopo centottanta giorni.

È ammessa l'oblazione volontaria qualora il soggetto, oltre al pagamento dell'imposta e degli interessi, provveda al pagamento immediato della metà della sanzione prevista.

È ammessa la rettifica dell'ammontare dell'imposta da parte del soggetto obbligato che rilevi, entro centottanta giorni dalla scadenza dei termini di cui agli articoli 4 e 5, un mancato o insufficiente pagamento dell'imposta e che non sia sottoposto dall'Ufficio Tributario a verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali abbia avuto formale conoscenza. In tal caso il soggetto obbligato è tenuto al pagamento dell'imposta, della sanzione pecuniaria amministrativa del 10% dell'ammontare della rettifica e al pagamento degli interessi nella misura del 4%.

In caso di mancati o parziali pagamenti l'imposta dovuta e non versata verrà iscritta a ruolo ai sensi della Legge n. 70/2004 e sue successive modifiche. Nel caso di locazione finanziaria di cui all'articolo 4, 5° comma del D.D. n.8/2020. L'iscrizione a ruolo avviene nei confronti della società locatrice.



#### **4. ULTERIORI INFORMAZIONI**

Per ulteriori informazioni che riguardano il calcolo dell'imposta relativa agli immobili è possibile rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Catasto tel.+378 0549 882113-882114 (dalle ore 9.00 alle ore 13.00).

Per ulteriori informazioni che riguardano la Dichiarazione per l'Imposta Patrimoniale Straordinaria e i relativi pagamenti è possibile rivolgersi all'Ufficio Tributario:

- Tel.+378 0549 885452, +378 0549 885451, + 378 0549 883236, +378 0549 885053.

Per ulteriori informazioni che riguardano la registrazione sul portale [www.pa.sm](http://www.pa.sm) è possibile rivolgersi al Cis Coop e-mail [info@ciscoop.sm](mailto:info@ciscoop.sm).

Ci si riserva in caso di necessità di integrare la presente Circolare con ulteriori informazioni e modalità applicative.

Le eventuali successive informazioni saranno disponibili direttamente sul sito [www.pa.sm](http://www.pa.sm).

Cordiali saluti.

Il Direttore

Dott.ssa Ida Valli