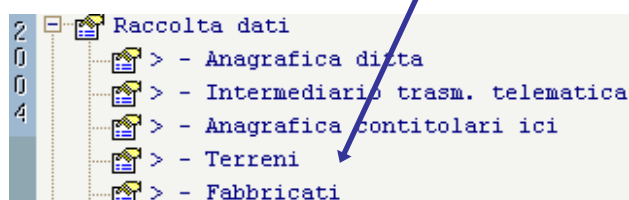


## Archivio fabbricati:


Dal menu principale di "Fiscal Studio" selezionare il modulo in cui caricare i fabbricati.



Dopodiché cliccare su "Fabbricati", dalla sezione "Raccolta dati".




Comparirà un elenco dei fabbricati già inseriti.



Codice fabbricato	Comune	Indirizzo	Sezione	Foglio	Numero	Sub	Cat.	Zona	Protoc.	Anno
0001	GIOIA TAURO	VIA GIOVANNI XXIII, 6	123	456	4789	122	A/02	U	15599	2003
-0002	GIOIA TAURO	VIA GIOVANNI XXIII 6	1	2	3	4	C/06	U		

 Fare click sull'icona per inserire un fabbricato nell'archivio oppure premere il tasto [**Ins**]

 Fare click sull'icona per variare il fabbricato selezionato nella lista;

 Fare click sull'icona per eliminare il fabbricato selezionato nella lista oppure premere il tasto [**Canc**]. *Nota* prima della cancellazione verrà chiesta conferma.

Scelta la modalità di gestione, inserimento o variazione, si accede al quadro di dettaglio dei dati del singolo fabbricati.

All'interno del quadro premere il tasto:

[**F2**] per memorizzare i dati inseriti e/o variati oppure fare click su 

[**Esc**] per uscire senza confermare oppure fare click su 

[**F4**] per spostarsi al fabbricato precedente

[**F7**] per spostarsi al fabbricato successivo

*Nota:* in caso di utilizzo di F4/F7 i dati del fabbricato corrente saranno automaticamente salvati.

Il quadro di gestione è di tipo multi scheda ed è composto di quattro schede.

Per spostarsi tra una scheda e l'altra basta premere i tasti:

[**CTRL**] + [**freccia destra**] per passare alla scheda seguente

[**CTRL**] + [**freccia sinistra**] per passare alla scheda precedente

All'interno delle scheda alcuni dati sono indicativi, altri sono necessari. Segue una illustrazione dettagliata di tutti i campi ed in coda un esempio pratico di inserimento.

## Scheda [1]: Anagrafica

Indicare il codice catastale del comune di ubicazione del terreno, [F3 - lista] considerando che in base al comune selezionato saranno visualizzate le aliquote ordinarie relative al 2003 ed al 2004 e le detrazioni per abitazione principale.

Per richiamare una tipologia di aliquota diversa da quella ordinaria basta premere **F3** nel campo "**Tipo**" e selezionarne una di quelle proposte dall'elenco (ad esempio "**2 – Abitazione principale**").

Le aliquote ICI e le detrazioni per prima abitazione sono state caricate in base ai dati forniti dai comuni e pubblicati sui siti [www.ancicnc.it](http://www.ancicnc.it) e [www.finanze.it](http://www.finanze.it).

Per chiarimenti circa l'aggiornamento delle aliquote si può consultare la sezione "Aliquote ICI 2004".

Categoria contabile	Storico	Imp.redd.	Ici 2003	Ici acc.to	Ici saldo				
01 No contabilita'	[ ]	1.050	318,42	159,21	159,21				
Cod. Comune		Cap	Pr	Via/Localita'					
E041 GIOIA TAURO		89013	RC	VIA GIOVANNI XXIII 6					
2003	Tipo	2	Abitazione princ.	% Aliq	5,00	Detr. max ab. princ.	206,58		
2004	Tipo	2	Abitazione princ.	% Aliq	5,00	Detr. max ab. princ.	206,58		
Sezione	Foglio	Part/Num	Subalter	Zona	Cat.	Clas	Consistenza	Nr.Prot	Anno
123	1456	1200	122	U	A/02	1	5,000	2566	2003

L'archivio gestisce contemporaneamente gli immobili ai fini dei redditi ed ai fini ICI, pertanto occorre barrare le caselle "**Escluso da ICI**" o "**Escluso da redditi**" per disattivare l'una o l'altra dichiarazione.

Escluso da Ici	Escluso da Redditi	Venduto	Trasf/ter	Tariffa pres.	Rend.eff.
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	0,00 [ ]	1.000,00

La rendita dell'immobile dovrà essere indicata nel campo "**Rendita effettiva**". In alternativa se il fabbricato non possiede ancora una rendita effettiva indicare la tariffa presunta e barrare la casella [pres.]; in tal caso nei calcoli verrà utilizzato tale valore in luogo del dato inserito nel campo rendita.

Se state caricando una pertinenza di abitazione principale barrate la casella corrispondente ed indicate, richiamandolo dalla lista [F3], il codice dell'immobile adibito ad abitazione principale che avete provveduto in precedenza ad inserire nell'archivio fabbricati.

Pertinenza abitazione principale	Si	Riferimento abitazione principale
[X]	Cod.	1 indirizzo VIA GIOVANNI XXIII 6

## Scheda [2]: Situazione iniziale e variazioni intervenute

La seconda scheda contiene i dati utili ai fini della determinazione del reddito imponibile.

Per calcolare il versamento ICI applicando direttamente le aliquote del 2004, o per calcolare il saldo applicando la nuova aliquota, lasciando inalterato il calcolo della prima rata di acconto, barrare l'apposita casella.

->[X]<- Barrare in caso di variazioni intervenute dopo vers.to acconto Ici oppure per calcolare il versamento a saldo ici con aliquote 2004

E' fondamentale compilare la sezione relativa alla situazione iniziale ed alle variazioni intervenute dell'immobile perché, in base ai dati indicati in questa scheda, il software sviluppa tutto il calcolo delle somme imponibili ai fini della dichiarazione dei redditi e/o delle rate di ICI dovuta, calcolando automaticamente i giorni di possesso in base al periodo impostato.

	Data	U	Quota poss.	25% Canone locazione	C	Estremi contr. locaz.				Nr Co	ICI			
	iniz./var.					Data	num.	Uff.	ICI		T	E	I	
1	01/01/2003	1	100,00	0,00						1	3			



Nella prima casella, "tipo operazione" indicare il codice **[1 – Acquisto o dati iniziali]**: a partire da questa data verrà conteggiato il periodo utile per i calcoli .

Nel campo successivo si inserirà la data iniziale di acquisto; per un immobile acquistato negli anni precedenti basterà indicare **01/01/2003**; per un immobile acquistato nell'anno d'imposta si indicherà l'effettiva data di acquisto, es: **18/01/2003**.

Nel campo "U" (Utilizzo), con l'ausilio della lista **[F3]** si inserirà il codice corrispondente all'utilizzo dell'immobile (ad esempio **1 Abitazione Principale**); seguiranno la quota di possesso, l'opzione per riduzione canone del 25%, l'eventuale canone di locazione, il codice casi particolari **[F3 lista]** (es: distrutto o inagibile per terremoto, ect.), gli estremi del contratto di locazione, il numero dei contitolari dell'immobile, il codice tipo immobile ai fini ICI **[F3 lista]** e l'indicazione di esente o escluso ICI.

Se durante l'anno ci sono state delle variazioni, occorre compilare un altro rigo indicando, nel campo "tipo operazione" **[2 - Variazione]**, seguita dall'indicazione della data e del tipo di variazione (es: percentuale di possesso, reddito, ect.)

	Data	U	Quota poss.	25% Canone locazione	C	Estremi contr. locaz.				Nr Co	ICI			
	iniz./var.					Data	num.	Uff.	ICI		T	E	I	
1	01/01/2003	1	100,00	0,00						1	3			
2	18/02/2003	3	100,00	500,00		18/02/2003	1223	122	2003	1	3			

In caso di vendita, nel campo "tipo operazione", indicare soltanto il codice **[3 – Vendita]** e la data di cessione dell'immobile.

	Data	U	Quota poss.	25% Canone locazione	C	Estremi contr. locaz.				Nr Co	ICI			
	iniz./var.					Data	num.	Uff.	ICI		T	E	I	
1	01/01/2003	1	100,00	0,00						1	3			
3	25/06/2003		0,00	0,00										

In base ai dati inseriti nel prospetto di variazione, il programma calcola le somme imponibili ai fini dei redditi e le riporta nella sezione "Calcolo Redditi".

Calcolo redditi		esercizio fiscale		2003									
detraz ab.pri	gg	%Poss.	Detraz.	Rendita	U	gg	Quota	Canone	C	S	Reddito		
	365	100,00	1.260	R1 1.050	1	365	100,00				1.050		
				R2 .. ..		0	0,00						
				R3 .. ..		0	0,00						
				R4 .. ..		0	0,00						
Totale											1.050		

## Scheda [3]: ICI 2003

La terza e quarta scheda riportano i dati utili ai fini ICI. In base ai dati caricati nella scheda anagrafica (detta anche scheda dati), il software calcolerà l'ICI dovuta e compilerà una sezione per ogni variazione indicata nella pagina [2 situazione iniziale o variazioni intervenute].

Per disattivare il riporto automatico dalla scheda anagrafica basterà barrare l'apposita casella:

-> <input checked="" type="checkbox"/> -<- Disattiva compilazione automatica da scheda dati	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

Se la compilazione automatica è stata disattivata potranno essere modificati manualmente i valori contenuti nella pagina.

Come si può vedere dall'immagine sottostante, la sezione **A1** è già compilata in automatico in base ai dati caricati nella pagina [1 – Anagrafica], e nessun intervento è richiesto dall'utente.

A1	Caratter	3	Rendita	Poss. %	100,00	mm	[12]	Es./esc	[ ]	mesi	[ ]	
Cat.	Rendita o valore contab. immobili class. gruppo D						Cat.	Coeffic.	Valore ici			
A/02	1.000,00						A02	100,00	105.000,00			
A1	ord.stp	Inagib	Ab.pri	Pertin.	Calcolo ICI							
	gr. sot	X mm	X nc	ab.pri	Imposta	Det.ab.pri	Ici dovuta					
	[ ]	[ ]	[X] 1	[ ]	525,00	206,58	318,42					
Estremi Titolo		Acq Ces Ufficio Registro o Successioni estremi titolo										
[ ] [ ]												
Situazione al 31.12.2003				Poss [S]	Esc/es [N]	Rid [ ]	Ab.pri [S]					

Possiamo vedere il calcolo dell'ICI dovuta come **acconto** (calcolato sulle aliquote del 2003 su mesi 6) per un'abitazione principale con rendita pari ad Euro 1000,00, conseguente calcolo della detrazione per abitazione principale per un convivente, con quota di possesso pari al 100%.

I dati contenuti in questa sezione saranno stampati sul **modello di dichiarazione ICI**, se sono intercorse delle variazioni nel corso dell'anno 2003.

## Scheda [4]: ICI 2004

Nella quarta ed ultima cheda sono riportati i dati del calcolo ICI 2004, con il totale ICI calcolata, la prima rata di acconto e la seconda di saldo.

Ici totale	Det.ab.prin		Acconto	det.ab.acc.	Saldo	det.ab.s/do
525,00	206,58		262,50	103,29	262,50	103,29
Dati variati da anno preced.	<input type="checkbox"/>	Modalità calcolo acconto	Sdo	Sezioni compilate		
	<input checked="" type="checkbox"/>	[X] 2 rate [ ] unica soluz.	[ ]	1 [X]	2 [ ]	3 [ ] 4 [ ]

L'ICI è calcolata in due rate o in un'unica soluzione, in base ai parametri indicati nell'anagrafica ditta. Se non ci sono variazioni rispetto all'anno precedente sarà compilata un'unica sezione; in caso contrario sarà compilata una sezione per ogni variazione avvenuta.

## Esempio di inserimento di un'abitazione principale con relativa pertinenza

Vediamo insieme **come caricare un'abitazione principale con relativa pertinenza**, come calcolare l'imponibile IRPEF da indicare nel **quadro RB** del modello **Unico** (redditi dei fabbricati) nonché l'**ICI** dovuta.

### Dati del fabbricato e della pertinenza:

- Data di acquisto: 18/01/2003;
- Rendita fabbricato: euro 1.000,00; rendita pertinenza euro 200,00;
- Percentuale di possesso 100% fino al 17/04/2003, 50% dal 18/04/2003;
- Vendita del fabbricato: 30/11/2003.

### Inserimento dell'immobile adibito ad abitazione principale:

Nella scheda 1 – Anagrafica, indicheremo:

Cod. Comune		Cap		Pr		Via/Localita'			
E041 GIOIA TAURO		89013		RC		VIA GIOVANNI XXIII, 6			
2003	Tipo	2	Abitazione princ.	% Aliq	5,00	Detr. max ab. princ.		206,58	
2004	Tipo	2	Abitazione princ.	% Aliq	5,00	Detr. max ab. princ.		206,58	
Sezione	Foglio	Part/Num	Subalter	Zona	Cat.	Clas	Consistenza	Nr.Prot	Anno
123	456	4789	122	U	A/02	1	5,000	15599	2003
Escluso da Ici [ ]		Venduto Redditi [ ]		Trasf/ter [ ]		Tariffa pres. [ ]		Rend.eff. [ ]	
		[X]				0,00 [ ]		1.000,00	
Pertinenza abitazione principale			si [ ]	Riferimento abitazione principale					
			Cod.	0		indirizzo			

Nella scheda 2 – Dati acquisto/Variatione, indicheremo:

	Data iniz./var.	U	Quota poss.	25% Canone locazione	C	Estremi contr. locaz.				Nr Co	ICI			
						Data	num.	Uff.	ICI		T	E	I	
1	18/01/2003	1	100,00		0,00					1	3			
2	18/04/2003	1	50,00		0,00					2	3			
3	30/11/2003		0,00		0,00									

con conseguente calcolo automatico dei seguenti dati:

Calcolo redditi		esercizio fiscale		2003											
detraz ab. pri	gg	%Poss.	Detraz.	Rendita	U	gg	Quota	Canone	C	S	Reddito				
	316	64,24	584	1.050	1	90	100,00				259				
				.. ..	1	226	50,00			X	325				
detraz. relativa alla pertinenza				.. ..		0	0,00								
				.. ..		0	0,00								
											Totale		584		

NB: La sezione "Calcolo redditi" non sarà compilata se nella pagina 1 "Anagrafica" è barrata la casella "Escluso da redditi".

Lo sviluppo dei dati indicati nelle schede **1** e **2** sarà riportato nelle schede **3** e **4** relative all'ICI **automaticamente**, tranne nel caso in cui nella scheda 1 non abbiate barrato la casella **"Escluso da ICI"**.

Se dati variati rispetto all'anno precedente o nuovo acquisto e/o vendita barrare x stampa	<input checked="" type="checkbox"/>	Sezioni compilate	1 <input checked="" type="checkbox"/>	2 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	-------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------	----------------------------

Poiché nell'esempio su riportato vi è una variazione in corso d'anno, viene barrata la casella delle variazioni rispetto all'anno precedente, campo che **abilita la stampa** del modello di dichiarazione ICI.

Le sezioni compilate sono due. Vediamo quali e che dati contengono:

A1	Caratter 3 Rendita	Poss. % 100,00	mm [ 3 ]	Es./esc [ ]	mesi [ ]
Cat. A/02	Rendita o valore contab. immobili class. gruppo D	1.000,00	Cat A02	Coeffic. 100,00	Valore ici 105.000,00
ord.stp gr. sot	Inagib X mm	Ab.pri X nc	Pertin. ab.pri	Calcolo ICI	
[ ] [ ]	[ ] [ ]	[X] 1	[ ]	Imposta 131,25	Det.ab.pri 51,65
Ici dovuta 79,60			Estremi Titolo		
Acq Ces Ufficio Registro o Successioni estremi titolo			[ ] [ ]		
Situazione al 31.12.2003		Poss [S]	Esc/es [N]	Rid [ ]	Ab.pri [S]

Il primi 3 mesi del 2003 la percentuale di possesso era 100%.

A2	Caratter 3 Rendita	Poss. % 50,00	mm [ 7 ]	Es./esc [ ]	mesi [ ]
Cat. A/02	Rendita o valore contab. immobili class. gruppo D	1.000,00	Cat A02	Coeffic. 100,00	Valore ici 105.000,00
ord.stp gr. sot	Inagib X mm	Ab.pri X nc	Pertin. ab.pri	Calcolo ICI	
[ ] [ ]	[ ] [ ]	[X] 2	[ ]	Imposta 153,13	Det.ab.pri 60,25
Ici dovuta 92,88			Estremi Titolo		
Acq Ces Ufficio Registro o Successioni estremi titolo			[ ] [X]		
Situazione al 31.12.2003		Poss [N]	Esc/es [N]	Rid [ ]	Ab.pri [S]

Il 18/04/2003 la percentuale passa al 50%, per 7 mesi (fino alla data di cessione, cioè il 30/11/2003). I conviventi sono **2** quindi la detrazione viene rapportata anch'essa al 50%.

La scheda 4 – ICI 2004 non è compilata, poiché la cessione dell'immobile è avvenuta il **30/11/2003**.

### Inserimento della pertinenza:

Nella prima pagina, oltre i dati relativi al comune, bisognerà barrare la casella **"Pertinenza abitazione principale"** ed indicare il codice dell'immobile che abbiamo caricato in precedenza.

Pertinenza abitazione principale	<input checked="" type="checkbox"/>	Cod. 1	indirizzo VIA GIOVANNI XXIII 6
----------------------------------	-------------------------------------	--------	--------------------------------

Dopodiché, nella scheda **2 – Dati inizio/variazione** basterà indicare al campo “U” (Utilizzo), il codice **5 - Pertinenza abitazione principale [F3 lista]**.

	Data iniz./var.	U	Quota poss.	r	25% Canone locazione	C	Estremi contr. locaz.				Nr Co	ICI			
							Data	num.	Uff.	ICI		T	E	I	
1	01/01/2003	5	100,00		0,00							3			
2	18/04/2003	5	50,00		0,00							3			
3	30/11/2003		0,00		0,00										

A questo punto, il calcolo redditi ed ICI sarà effettuato automaticamente.

*Attenzione!* Il controllo della detrazione per abitazione principale eventualmente residua da attribuire alla pertinenza, fino a capienza, sarà determinata in fase di generazione dei bollettini ICI.

### Calcolo Redditi:

Calcolo redditi		esercizio fiscale		2003											
detraz ab.pri	gg	%Poss.	Detraz.	Rendita	U	gg	Quota	Canone	C	S	Reddito				
	0	0,00		R1	210	5	107	100,00			62				
				R2	.. ..	5	226	50,00		X	65				
detraz. relativa alla pertinenza			127	R3	.. ..		0	0,00							
				R4	.. ..		0	0,00							
<b>Totale</b>											<b>127</b>				

### Calcolo ICI:

A1		Caratter 3		Rendita		Poss. %		100,00		mm [ 4 ]		Es./esc [ ]		mesi [ ]	
Cat. C/06	Rendita o valore contab. immobili class. gruppo D						200,00	Cat	Coeffic.	Valore ici					
								C06	100,00	21.000,00					
ord.stp gr. sot	Inagib X mm	Ab.pri X nc	Pertin. ab.pri			Calcolo ICI									
A1	[ ]	[ ]	[X]			Imposta	Det.ab.pri	Ici dovuta							
						35,00	35,00	0,00							
Estremi Titolo	Acq Ces Ufficio Registro o Successioni estremi titolo														
	[ ] [ ]														
Situazione al 31.12.2003				Poss [S]	Esc/es [N]	Rid [ ]	Ab.pri [N]								

Dopo aver inserito la pertinenza, confermando la scheda un messaggio **“Occorre ricalcolare la scheda dell’abitazione principale”** invita a richiamare il record in cui sono stati caricati i dati della prima casa e confermare con **F2**.