



**SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO**

Prot. n. 1910/2013

**CIRCOLARE APPLICATIVA DECRETO DELEGATO 23 LUGLIO 2013 N. 90
IMPOSTA STRAORDINARIA SUGLI IMMOBILI**

In applicazione a quanto disposto dall'art.36 della Legge 22 dicembre 2011 n. 200 e dall'art.36 della Legge 21 dicembre 2012 n.150, che hanno istituito l'Imposta straordinaria sugli immobili, con il Decreto Delegato 23 luglio 2013 n.90 sono state specificate le modalità di calcolo e la relativa riscossione.

Ai sensi dell'art.9 del Decreto Delegato n. 90/2013 con la presente lettera circolare si forniscono le informazioni utili all'applicazione della norma in oggetto e si riepilogano i principali adempimenti.

In allegato alla presente circolare sono riportate in forma unitaria le tabelle di calcolo utilizzate per la determinazione dell'imposta (Allegato A) ed alcuni esempi esplicativi del calcolo delle detrazioni/abbattimenti (Allegato B).

PRINCIPI GENERALI

La base di calcolo dell'imposta sono le risultanze catastali al 31 dicembre 2012 e si riferiscono quindi alla situazione di fatto presente a tale data e risultante agli atti dei competenti Uffici dell'Amministrazione Pubblica.

I soggetti passivi dell'imposta sono, fatte salve le deroghe citate successivamente, le persone fisiche, sia residenti che non residenti in territorio, le persone giuridiche, gli enti privati anche giuridicamente non riconosciuti (compresi gli enti senza fini di lucro) titolari di diritti di proprietà o di diritti reali di godimento di beni immobili (fabbricati o terreni) iscritti a Catasto Fabbricati e Terreni alla data del 31 dicembre 2012. L'imposta è dovuta per intero anche in caso di acquisizione del bene o del diritto sul bene nel corso dell'anno 2012.

Il pagamento è dovuto anche dagli operatori economici che, alla data prevista per il predetto pagamento, abbiano la licenza sospesa o cessata o abbiano aperto procedure di liquidazione, concorsuali o di amministrazione straordinaria.

L'imposta si applica sulle singole unità immobiliari e per ogni particella 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.

Le uniche esenzioni riguardano i beni dell'Eccellentissima Camera, degli Enti del Settore pubblico allargato e i beni iscritti nella categoria catastale E1 ovvero i beni destinati all'esercizio pubblico del culto.

In caso di variazioni in aumento della rendita catastale per effetto di verificazioni straordinarie catastali, i soggetti proprietari del bene o titolari del diritto sono tenuti al pagamento della eventuale differenza di imposta.

Per i fabbricati non ancora accatastati, che si trovano nelle condizioni previste dall'ultimo comma dell'art.1 ovvero che siano in corso di costruzione e non completamente ultimati per i quali non è stata presentata la dichiarazione della fine lavori entro il 31 dicembre 2012, è stata prevista un'imposta di €2,00 al mq. di Superficie Utile determinata in base al progetto edilizio approvato.



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

MODALITA' DI CALCOLO DELL'IMPOSTA LORDA

L'Ufficio Tecnico del Catasto (di seguito UTC), sulla base delle risultanze catastali al 31 dicembre 2012 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 calcolo dell'imposta ha considerato le rendite catastali rivalutate, le quote fisse e quelle variabili e i coefficienti per terreni edificabili, definiti nelle tabelle di cui alla Legge 22 dicembre 2011 n. 200 e al Decreto Delegato 23 luglio 2013 n. 90 e allegate alla presente circolare (Allegato A).

Si evidenzia che, nell'elaborazione del prospetto, l'UTC **ha dato applicazione agli abbattimenti** previsti **dall'art.3, comma 5 e 6** relativi alle zone edificabili a piano particolareggiato, tenendo conto dei dati derivanti dagli strumenti urbanistici alla data del 31 dicembre 2012. Gli abbattimenti applicati sono:

- **90%** dell'imposta per i terreni definiti non edificabili dal piano attuativo (piano particolareggiato approvato);
- **30%** dell'imposta per i terreni non disciplinati dal piano attuativo (piano particolareggiato non approvato).

Il **prospetto** trasmesso dall' UTC invece **non considera gli abbattimenti e le detrazioni** di cui **all'art.2**, comma **1**, e all'art. **3** comma **4**, che **in ragione della loro natura soggettiva** saranno necessariamente oggetto di **autoliquidazione** da parte del soggetto passivo con il ricalcolo dell'imposta dovuta, comprese le detrazioni in favore del coniuge o dei parenti in linea retta del soggetto passivo.

Il prospetto trasmesso ad ogni soggetto passivo è distinto come segue:

- 1) CATASTO FABBRICATI
- 2) CATASTO TERRENI
- 3) CATASTO FABBRICATI – INTESTAZIONI PER LA "PROPRIA CONGRUENZA"
- 4) CATASTO TERRENI – INTESTAZIONI PER LA "PROPRIA CONGRUENZA"
- 5) EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE

Calcolo imposta:

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" (vedi punto 3 pag. 6)

REPUBBLICA DI SAN MARINO



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

- Imposta abitazioni = **(quota fissa + quota variabile) × 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, art.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

Le percentuali e le quote fisse sono riportate nell'ALLEGATO "A"

5) EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE (art. 1, comma 8)

- **Superficie Utile x € 2,00 x quota diritto**

Nello specifico trattasi di fabbricati in corso di costruzione e non completamente ultimati per i quali non è stata presentata la dichiarazione della fine lavori al 31 dicembre 2012. L'imposta è stata calcolata sulla base della superficie utile desunta dal progetto approvato, trasmessa dall'Ufficio Urbanistica, e integrata con i dati e le informazioni catastali. **L'imposta è dovuta** nel caso in cui, al 31 dicembre 2012, al fabbricato sia stato costruito il solaio di copertura, mentre **non è dovuta** l'imposta derivante dai terreni. **E' invece dovuta l'imposta da terreni** (edificabili) nei casi in cui **non sia stato costruito il solaio** di copertura, al 31 dicembre 2012, risultante da certificazione firmata dal direttore lavori e prodotta nell'ambito della procedura di autoliquidazione.

VERIFICAZIONI STRAORDINARIE CATASTALI

Ai sensi dell'art. 1, comma 7 per gli immobili o unità immobiliari oggetto di aggiornamento catastale sarà dovuto un conguaglio dell'imposta nei casi in cui ci sia una variazione della rendita catastale in aumento. L'UTC, una volta accertata la pratica di aggiornamento catastale, invierà **entro il 23 luglio 2016** un nuovo prospetto con l'importo del conguaglio dell'imposta dovuta, il cui pagamento dovrà essere effettuato entro novanta giorni dal ricevimento del nuovo prospetto.

MODALITA' DI CALCOLO DELLE DETRAZIONI ED ABBATTIMENTI SOGGETTIVI

Il soggetto passivo direttamente o attraverso delega può provvedere al ricalcolo dell'imposta accedendo alla procedura di autoliquidazione. L'autoliquidazione è atto necessario per la certificazione delle detrazioni/abbattimenti ritenuti di diritto al fine del successivo controllo da parte dell'Ufficio Tributario. **II**



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

soggetto passivo in presenza di un completo abbattimento dell'imposta è tenuto comunque ad effettuare l'autoliquidazione.

Ricalcolo imposta/autoliquidazione

Il ricalcolo dell'imposta dovuta deve essere effettuato **esclusivamente on-line** attraverso la procedura informatica di autoliquidazione che sarà operativa dal **2 settembre 2013** sul sito www.pa.sm, previa identificazione (le cui modalità saranno oggetto di successive comunicazioni), nei casi in cui:

- si abbia diritto alle detrazioni previste **all'art.2** comma **1** lettera **a), b), c) e d)** ed **all'art. 3** comma **4** lettera **a), b) c) e d)**;
- si abbia un immobile la cui quota di proprietà o diritto reale di godimento non è individuabile attraverso le informazioni accertate a catasto, intestazioni per la "propria congruenza" (art. 4 comma 5);
- si tratti di immobili di proprietà di società finanziarie o bancarie.

1. Detrazioni

- a) fino a **€ 350,00** per la "**prima casa**" (intesa come **residenza anagrafica** del nucleo familiare dell'intestatario o del coniuge separato o del parente di primo grado-figlio/genitore- dell'intestatario dell'immobile). L'esenzione viene riconosciuta in ragione della quota di diritto attribuita ad ogni contitolare (ad esempio in caso di comproprietà di un bene in ragione di 1/2 ciascuno la detrazione è pari ad euro 175,00 per ogni comproprietario). **La detrazione è riconosciuta esclusivamente per le unità immobiliari (subalterno) classificate a catasto come abitazioni: A1; A2, A3, A4 o A7.** (Vedi esempi:1°-1° bis e 2° - allegato B);
- b) alla predetta detrazione si **aggiungono € 50,00 per ogni componente** del nucleo familiare, purché il nucleo sia composto da più di quattro membri legati da una parentela di primo o secondo grado in linea retta e conviventi con il contribuente, tale esenzione si applica **dal 5° componente.** (Vedi 2° esempio - allegato B);
- c) fino ad **€ 350,00** per le unità immobiliari riconducibili a **sede effettiva dell'attività economica** del contribuente, così come risulta agli atti dei competenti Uffici. Tale detrazione è riconosciuta anche qualora l'unità immobiliare sia sede dell'attività economica o professionale del coniuge o di un parente in linea retta di primo grado del soggetto passivo, purché vi sia un contratto registrato e valido alla data del 31/12/2012. La medesima detrazione è riconosciuta pro quota qualora l'attività economica sia esercitata da persona giuridica di cui il soggetto passivo (persona fisica) detenga una partecipazione o qualora tale partecipazione sia detenuta dal coniuge separato o da parente in linea retta di primo grado del soggetto passivo. **La detrazione è riconosciuta esclusivamente per le unità immobiliari (subalterno) classificate come: A6; B1, B2,B3, B4, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4, D5, D6 o D7.** (Vedi esempi: 3°, 5° e 6° - allegato B);
- d) In alternativa al punto c), e se in possesso dei medesimi requisiti previsti nel punto c), è riconosciuta l'applicazione di una sola quota fissa (quella con il valore maggiore) in caso di più unità immobiliari che costituiscono la sede dell'esercizio effettivo dell'attività. In questo caso nel ricalcolo dell'imposta si considera il valore della quota fissa più alta e



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

gli importi delle quote variabili relativi alle rendite catastali. **Tale detrazione non è cumulabile con quella del superiore punto ed è riconosciuta esclusivamente per gli immobili classificati come: A6; B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D1, D2, D3, D4, D5, D6 o D7** (Vedi 4° e 6°bis esempio - allegato B).

2. **Abbattimenti**

Dall'imposta relativa ai terreni agricoli sono consentiti i seguenti abbattimenti (Vedi 7° esempio - allegato B):

- a) **abbattimento 80%** della rendita catastale (R.C.) ovvero dell'imposta nel caso di terreni intestati a **coltivatori diretti in possesso di codice operatore professionale** rilasciato dall'UGRAA. E' riconosciuta la medesima detrazione al coniuge o parente in linea retta di primo grado del soggetto passivo che concede il proprio terreno al coniuge o figlio/genitore che sia un coltivatore diretto con codice operatore professionale;
- b) **abbattimento 50%** della rendita catastale (R.C.) ovvero dell'imposta nel caso di terreni intestati a **pensionati** agricoli, limitatamente ai terreni effettivamente coltivati come da registro coltivazioni 2012 tenuto dall'U.G.R.A.A.;
- c) **abbattimento 50%** della rendita catastale (R.C.) ovvero dell'imposta nel caso di terreni agricoli intestati a **imprenditori agricoli e con codice operatore economico**. E' riconosciuta la medesima detrazione al coniuge o parente in linea retta di primo grado del soggetto passivo che concede il proprio terreno al coniuge o figlio/genitore che sia un imprenditore agricolo con codice operatore economico;
- d) **abbattimento 20%** della rendita catastale (R.C.) ovvero dell'imposta nel caso di terreni intestati a **coltivatori part-time con codice di operatore agricolo non professionale rilasciato dall'UGRAA**.

NOTA BENE:

- Le **detrazioni** e gli abbattimenti sono **proporzionate** alla **quota di proprietà o di titolarità del diritto**.
- I titolari dei codici operatori rilasciati dall'U.G.R.A.A. di cui ai superiori punti a), c) e d) devono possedere, al 31 dicembre 2012, i requisiti previsti all'articolo 3 del Decreto 27 ottobre 2003 n.135.
- Il soggetto che, per usufruire delle detrazioni dell'imposta straordinaria sugli immobili, rende dichiarazioni non veritiere è punito, se il fatto non costituisce reato più grave, con le pene di cui all'art.297 del Codice Penale.
- 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 degli detrazioni/abbattimenti 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.**
- L'accesso alla procedura di autocertificazione è necessaria anche da parte di chi, per effetto dell'applicazione delle detrazioni/abbattimenti, non deve assolvere alcuna imposta.



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

3. Immobili con intestazioni "propria congruenza"

Il prospetto del calcolo dell'imposta in questi casi **non ha potuto tenere in considerazione la quota di diritto riferita all'immobile di spettanza**. Questi casi quindi 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 - Legge 29 ottobre 1981, n.88 Regolamento per la conservazione e l'aggiornamento del Catasto Terreni e Fabbricati).

4. Immobili di proprietà di società finanziarie o bancarie

In caso di beni immobili oggetto di contratti di locazione finanziaria, la società locatrice, fatto salvo quanto previsto all'art.4, comma 4, agisce in qualità di sostituto d'imposta ed è tenuta al versamento dell'imposta e si rivale nei confronti dell'utilizzatore. Il prospetto, trasmesso dall'UTC, **indica l'imposta dovuta in relazione a ciascuna unità immobiliare o terreno o edificio in corso di costruzione**, ed è inviato alla medesima società locatrice che ne cura la trasmissione agli utilizzatori. La società locatrice che, intenda lasciare in capo agli utilizzatori il versamento dell'imposta, ai sensi dell'art.4, comma 4, è tenuta a trasmettere all'Ufficio Tributario l'elenco dei beni immobili e dei relativi utilizzatori al 31 dicembre 2012 **entro 15 giorni dal ricevimento del prospetto inviato dall'UTC**. Al fine di agevolare la trasmissione in formato digitale, alle società locatrici viene fornito, contestualmente al prospetto di calcolo di cui sopra, un'estrazione dei dati di spettanza sottoforma di file Excel (.xls) da compilarsi con le informazioni richieste e da ritornare all'Ufficio Tributario via mail o tramite un supporto informatico (CD, DVD, chiavetta USB, ecc.). L'Ufficio provvederà a confermarne il ricevimento.

In caso di opzione della procedura prevista all'art.4, comma 4, entro il **31 marzo 2014**, 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 **30 aprile 2014**.

PAGAMENTI

L'imposta dovuta deve essere versata entro il 21 ottobre 2013.

Per qualsiasi pagamento il cui importo complessivo a carico del soggetto passivo **sia pari o superiore alla somma di € 1.000,00** è riconosciuta la facoltà di **suddividere l'imposta in due rate di uguale entità. I termini per la prima rata rimangono fissati al 21 ottobre 2013 mentre la seconda rata scade il 20 dicembre 2013.**

Al fine di agevolare le procedure di pagamento è stato previsto un cedolino di pagamento trasmesso in allegato alla comunicazione dell'UTC con il calcolo dell'imposta complessiva per ciascun soggetto passivo.

Detto cedolino contiene tutti gli elementi utili ad una corretta e certa attestazione dell'avvenuto pagamento e può pertanto **essere utilizzato da tutti i soggetti che non maturano**



**SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO**

detrazioni/abbattimenti ed effettuano il pagamento in un'unica soluzione.

Qualora si debba procedere all'autoliquidazione a fronte del calcolo di detrazioni, abbattimenti e/o pagamenti in due soluzioni la procedura informatica provvederà all'elaborazione di uno o due cedolini contenenti tutti gli elementi utili ad una corretta e certa attestazione dell'avvenuto pagamento.

Per i soggetti **residenti all'estero** è previsto il pagamento a mezzo bonifico bancario. In questi casi è necessario provvedere a **propria cura e sotto la propria responsabilità** ad **indicare** nella disposizione di bonifico **tutti gli elementi utili ad una corretta e certa identificazione del pagamento** da parte della Pubblica Amministrazione e pertanto dovranno essere riportati sull'ordine di bonifico i seguenti elementi:

- Beneficiario: **Ecc.ma Camera - Ufficio Tributario;**
- Codice area: **011;**
- Causale: **914 "Imposta straordinaria sugli immobili";**
- Coordinate bancarie: **SM81 k 03225 09800 000010006039 Swift/BIC code:ICSMSMSM;**
- **codice ISS o COE del contribuente.**

Dilazione di pagamento

Per importi superiori a **€ 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'art.34 della Legge 25 maggio 2004 n. 70 e 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.**

SANZIONI

I soggetti tenuti al pagamento dell'imposta che non provvedano entro i termini previsti (21 ottobre 2013 in caso di unico pagamento o per la prima rata, 20 dicembre 2013 in caso di pagamento in due rate, 30 aprile 2014 in caso di società locatrici obbligate ad effettuare il pagamento in sostituzione degli utilizzatori) saranno assoggettati alle seguenti sanzioni amministrative:

- a) sanzione pari al **20%** dell'imposta dovuta se il pagamento viene effettuato **entro 30 giorni** dalla scadenza;
- b) sanzione pari al **50%** dell'imposta dovuta se il pagamento viene effettuato **dopo 30 giorni** ma comunque entro 180 giorni dalla scadenza;
- c) sanzione pari al **100%** dell'imposta dovuta in caso di **mancati pagamenti o** in caso di pagamenti effettuati **dopo 180 giorni** dalla scadenza.

Avverso le sanzioni amministrative è ammesso ricorso ai sensi della Legge 28 giugno 1989, n.68.

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 successive modifiche. E' ammesso ricorso ai sensi dell'art.34 della Legge 25 maggio 2004 n.70.



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

Sui pagamenti in ritardo o in caso di parziali o mancati pagamenti sono altresì dovuti gli **interessi nella misura del 4%**.

Qualora il contribuente provveda spontaneamente al versamento dell'imposta dovuta **entro 180 giorni dalla scadenza dei termini**, e comunque sempre che lo stesso non sia già stato sottoposto a verifiche o ad altre attività amministrative di accertamento delle quali sia venuto a conoscenza, la sanzione amministrativa è fissata nella misura del **10%** dell'imposta dovuta. **Sono comunque dovuti gli interessi nella misura del 4%**.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Per **ulteriori informazioni** che riguardano il **calcolo dell'imposta** è possibile rivolgersi all'UTC tel. +378 0549 882114 (dalle ore 9.00 alle ore 13.00)

Per **ulteriori informazioni** che riguardano i **pagamenti** è possibile rivolgersi all'Ufficio Tributario tel. +378 0549 885452 per le persone fisiche e tel. +378 0549 885051 per le persone giuridiche.

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.

San Marino, 1 agosto 2013

IL SEGRETARIO DI STATO
PER LE FINANZE ED IL BILANCIO

(Claudio Feltri)



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

ALLEGATO A

TABELLA (Legge 22 dicembre 2011 n.200, art. 36)

CATEGORIA	CLASSE	Quota FISSA (valori in €)	Quota variabile: % della rendita catastale
A1	1	300,00	30%
A1	2	310,00	30%
A1	3	320,00	30%
A1	4	330,00	30%
A2	1	110,00	20%
A2	2	120,00	20%
A2	3	130,00	20%
A2	4	140,00	20%
A2	5	150,00	20%
A3	1	110,00	15%
A3	2	120,00	15%
A3	3	130,00	15%
A3	4	140,00	15%
A3	5	150,00	15%
A4	1	100,00	10%
A4	2	100,00	10%
A4	3	100,00	10%
A4	4	100,00	10%
A4	5	100,00	10%
A4	6	100,00	10%
A5	1	100,00	10%
A5	2	100,00	10%
A5	3	100,00	10%
A5	4	100,00	10%
A5	5	100,00	10%
A5	6	100,00	10%
A6	1	250,00	10%
A6	2	300,00	10%
A6	3	350,00	10%
A6	4	370,00	10%
A6	5	380,00	10%
A6	6	390,00	10%
A6	7	400,00	10%
A6	8	420,00	10%
A7	U	600,00	10%
C1	1	250,00	15%
C1	2	300,00	15%
C1	3	350,00	15%
C1	4	370,00	15%



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

C1	5	390,00	15%
C1	6	410,00	15%
C1	7	430,00	15%
C1	8	450,00	15%
C1	9	470,00	15%
C1	10	480,00	15%
C1	11	490,00	15%
C1	12	500,00	15%
C2	1	50,00	35%
C2	2	50,00	35%
C2	3	50,00	35%
C2	4	50,00	35%
C2	5	50,00	35%
C2	6	50,00	35%
C2	7	50,00	35%
C2	8	50,00	35%
C2	9	50,00	35%
C3	1	200,00	5%
C3	2	225,00	5%
C3	3	250,00	5%
C3	4	500,00	5%
C3	5	700,00	5%
C3	6	800,00	5%
C4	1	30,00	25%
C4	2	30,00	25%
C4	3	30,00	25%
C4	4	30,00	25%
C4	5	30,00	25%
C4	6	30,00	25%
C4	7	30,00	25%
C4	8	30,00	25%
C4	9	30,00	25%
C5	1	12,00	25%
C5	2	12,00	25%
C5	3	12,00	25%
C5	4	12,00	25%
C5	5	12,00	25%
C5	6	12,00	25%
D1	U	1.500,00	2%
D2	U	1.200,00	2%
D3	U	1.500,00	2%
D4	U	1.500,00	2%
D5	U	1.500,00	2%
D6	U	1.500,00	2%
D7	U	400,00	2%



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

Tabella (Decreto delegato 23 Luglio 2013 n. 90, art. 7 comma 1)

CATEGORIA	CLASSE	Quota FISSA (valori in €)	Quota variabile: % della rendita catastale
B1	1	100,00	10%
B1	2	100,00	10%
B1	3	100,00	10%
B1	4	100,00	10%
B1	5	100,00	10%
B1	6	100,00	10%
B2	U	1.200,00	2%
B3	1	250,00	10%
B3	2	250,00	10%
B3	3	250,00	10%
B3	4	250,00	10%
B3	5	250,00	10%
B3	6	250,00	10%
B3	7	250,00	10%
B3	8	250,00	10%
B3	9	250,00	10%
B4	U	100,00	10%

Tabella (Decreto delegato 23 Luglio 2013 n. 90, art. 3 comma 1 lettera b)

Zone edificabili PRG	Coefficiente
Zone A	10
Zone B	20
Zone BE	20
Zone C	20
Zone D	10
Zone D1	10
Zone D2	10
Zone R	20

Decreto delegato 23 Luglio 2013 n. 90, art. 3 comma 1 lettera c)

Zone Servizi	equivalente all'imposta del terreno quando il piano attuativo non è approvato
Zone Servizi	Coefficiente 20 - quando il piano attuativo è approvato

LEGENDA

CATASTO FABBRICATI	
SIGLA CATEGORIA	CATEGORIA DETTAGLIATA
A1, A2, A3 e A4	Abitazioni
A5	Abitazioni di tipo rurale (agricolo)
A6	Uffici, studi privati o fabbricati/locali equivalenti
A7	Palazzi di pregio, castelli o fabbricati/locali equivalenti

REPUBBLICA DI SAN MARINO



**SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO**

B1, B2, B3 e B4,	Collegi, ricoveri, ospizi, conventi, caserme, ospedali, uffici pubblici, scuole, prigioni, biblioteche, musei; cappelle, oratori e sepolcreti privati; o fabbricati/locali equivalenti
C1	Negozi o fabbricati/locali equivalenti
C2	Magazzini e locali deposito, cantine, abitazioni allo stato rustico o fabbricati/locali equivalenti
C3	Laboratori artigianali o fabbricati/locali equivalenti
C4	Autorimesse o fabbricati/locali equivalenti
C5	Tettoie aperte e chiuse, posti auto, lastrico solare o fabbricati/locali equivalenti
D1	Opifici o fabbricati/locali equivalenti
D2	Alberghi o fabbricati/locali equivalenti
D3	Teatri, cinematografi, sale per concerti, per spettacoli e simili, fabbricati o locali per manifestazioni sportive, ricreatori religiosi, ritrovi operai o fabbricati/locali equivalenti
D4	Istituti di credito, cambio, assicurazioni, case di cura e in generale i fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e commerciale o fabbricati/locali equivalenti
D5	Stazioni per servizi o fabbricati/locali equivalenti
D6	Costruzioni, fabbricati e recinti per speciali esigenze pubbliche o fabbricati/locali equivalenti
D7	Fabbricati ad uso agricolo (ricoveri attrezzi, fienili, stalle, scuderie, ecc) o fabbricati/locali equivalenti
PE	Particella edilizia

CATASTO TERRENI	
SIMBOLO QUALITA'	QUALITA' DETTAGLIATA
S	Seminativo
Sa	Seminativo arborato
Pr	Prato
P	Pascolo
Pa	Pascolo arborato
Pc	Pascolo cespugliato
V	Vigneto
U	Uliveto
Cn	Canneto
Ba	Bosco d'alto fusto
Bc	Bosco ceduo
Bac	Bosco d'alto fusto e ceduo
Ip	Incolto produttivo
St	Sterile
Fr	Ferrovia
Gp	Giardini pubblici
An	Antichità
Cv	Cava



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

Mn	Monumenti
----	-----------

PIANO REGOLATORE GENERALE	
SIMBOLO ZONA	DESCRIZIONE ZONA
Zona A	ZONE A: zone omogenee di carattere storico ambientale
Zona B	ZONE B: aree residenziali ad intervento diretto
Zona BE	ZONE BE: aree residenziali sparse ad intervento diretto
Zona C	ZONE C: aree residenziali di completamento e per i servizi a piano particolareggiato di iniziativa pubblica
Zona D	ZONE D: aree produttive ad intervento diretto
Zona D1	ZONE D1: aree produttive a piano particolareggiato
Zona D2	ZONE D2: aree produttive a a riserva a piano particolareggiato
Zona R	ZONE R1: aree di ristrutturazione edilizia ed urbanistica a piano particolareggiato ZONE R2: aree di ristrutturazione edilizia ed urbanistica a piano particolareggiato
Zona ZS	Zone per i Servizi



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

ALLEGATO B

Esempi di applicazione dell'imposta straordinaria sugli immobili

1° esempio: abitazione in proprietà del soggetto passivo di Categoria A2, Classe 3 di 100 mq circa, sede della residenza anagrafica del suo nucleo familiare al 31/12/2012 e garage in proprietà di Categoria C4, Classe 5 di 18 mq.

Calcolo imposta: (quota fissa + quota variabile) × 125/100 × quota diritto

Tipo unità immobiliare	Dati catastali	R.C.	Quota diritto	Imposta dovuta €	Detrazione €	Imposta da pagare €
Appartamento di 100 mq circa	Cat. A2, Cl.3, V.u. 6	688,20	1/1	334,55	350,00 (prima casa)	0
Garage di 18 mq	Cat. C4, Cl.5, 18 mq	106,20	1/1	56,55	0	56,55
Totale da pagare						56,55

1°bis esempio: si utilizzano i medesimi dati, ma variando la quota della proprietà del soggetto passivo che in questo esempio è pari a 1/2 dell'intero.

Calcolo imposta: (quota fissa + quota variabile) × 125/100 × quota diritto

Tipo unità immobiliare	Dati catastali	R.C.	Quota diritto	Imposta dovuta €	Detrazione €	Imposta da pagare €
Appartamento di 100 mq circa	Cat. A2, Cl.3, V.u. 6	688,20	1/2	167,28	175,00 (prima casa)	0
Garage di 18 mq	Cat. C4, Cl.5, 18 mq	106,20	1/2	28,28	0	28,28
Totale da pagare						28,28



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

2° esempio: abitazione in proprietà del soggetto passivo di Categoria A2, Classe 4 di 140 mq circa, sede di residenza anagrafica del nucleo familiare al 31/12/2012 del coniuge separato o parente in linea retta di primo grado (nucleo composto da 5 persone) e garage in proprietà di Categoria C4, Classe 6, di 30 mq.

Calcolo imposta:(quota fissa + quota variabile) × 125/100 × quota diritto

Tipo unità immobiliare	Dati catastali	R.C.	Quota diritto	Imposta dovuta €	Detrazione	Detrazione per componente famiglia €	Imposta da pagare €
Appartamento di 140 mq circa	Cat. A2, Cl.4, V.u. 8,50	1264,20	1/1	491,05	350,00 (prima casa del figlio o coniuge separato)	50,00 (per 1 componente)	91,05
Garage di 30 mq	Cat. C4, Cl.6, 30 mq	223,20	1/1	85,80	0	0	85,80
Totale da pagare							176,85

3° esempio: ufficio in proprietà del soggetto passivo di Categoria A6, Classe 6 di 90 mq circa, sede dell'esercizio effettivo della propria attività economica o professionale.

Calcolo imposta:(quota fissa + quota variabile) × quota diritto

Tipo unità immobiliare	Dati catastali	R.C.	Quota diritto	Imposta dovuta €	Detrazione €	Imposta da pagare €
Ufficio di 90 mq circa	Cat. A6, Cl.6, V.u. 5	2277,60	1/1	617,76	350,00 (sede attività)	267,76
Totale da pagare						267,76

4° esempio: due uffici, in proprietà del soggetto passivo, di Categoria A6 rispettivamente di Classe 5 e 6 di 90 mq circa ciascuno, sedi dell'esercizio effettivo dell'attività economica o professionale del coniuge o parente in linea retta di primo grado.



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

Calcolo imposta:(quota fissa + quota variabile) × quota diritto

Tipo unità immobiliare	Dati catastali	R.C.	Quota diritto	Imposta dovuta	Quota fissa	Quota variabile	Detrazione utilizzando l'opzione quota fissa	Imp. da pagare €
Ufficio di 90 mq circa	Cat. A6, Cl.5, V.u. 5	1735,20	1/1	553,52	380,00	173,52	380,00	173,52
Ufficio di 90 mq circa	Cat. A6, Cl.6, V.u. 5	2277,60	1/1	617,76	390,00	227,76	0	617,76
Totale da pagare								791,28

5° esempio: laboratorio, in proprietà del soggetto passivo, di Categoria C3, Classe 6 di 100 mq, sede dell'esercizio effettivo della propria attività economica o professionale.

Calcolo imposta:(quota fissa + quota variabile) × quota diritto

Tipo unità immobiliare	Dati catastali	R.C.	Quota diritto	Imposta dovuta €	Detrazione €	Imposta da pagare €
Laboratorio di 100 mq	Cat. C3, Cl.6, 100 mq	1735,20	1/1	886,76	350,00 (sede attività)	536,76
Totale da pagare						536,76

6° esempio: un laboratorio e un ufficio, in proprietà del soggetto passivo, rispettivamente di Categoria C3, Classe 5 di 100 mq e Categoria A6, Classe 6, di 90 mq circa, sedi dell'esercizio effettivo dell'attività economica o professionale esercitata da una persona giuridica di cui il soggetto passivo (persona fisica) detiene il 50% della quota societaria e il 30% è detenuto dal coniuge separato o parente in linea retta di primo grado. Ricalcolo utilizzando la detrazione di €350,00 x quota di diritto.

Calcolo imposta:(quota fissa + quota variabile) × quota diritto



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

Tipo unità immobiliare	Dati catastali	R.C.	Quota diritto	Imposta dovuta €	Detrazione €	Imposta da pagare €
Laboratorio di 100 mq	Cat. C3, Cl.5, 100 mq	1425,60	1/1	771,28	280 (50%+30%) di € 350,00	491,28
Ufficio di 90 mq circa	Cat. A6, Cl.6, V.u. 5	2277,60	1/1	617,76		617,76
Totale da pagare						1.109,04

6° bis esempio: un laboratorio e un ufficio, in proprietà del soggetto passivo, rispettivamente di Categoria C3, Classe 5 di 100 mq e Categoria A6, Classe 6, di 90 mq circa, sedi dell'esercizio effettivo dell'attività economica o professionale esercitata da una persona giuridica di cui il soggetto passivo (persona fisica) detiene il 50% della quota societaria e il 30% è detenuto dal coniuge separato o parente in linea retta di primo grado. Ricalcolo utilizzando l'applicazione di una sola quota fissa (la più alta) e parametrando la seconda in base alla quota di diritto.

Calcolo imposta:(quota fissa + quota variabile) × quota diritto

Tipo unità immobiliare	Dati catastali	R.C.	Quota diritto	Imposta dovuta €	Quota fissa €	Quota variabile €	Detrazione utilizzando l'opzione quota fissa €	Imposta da pagare €
Laboratorio di 100 mq	Cat. C3, Cl.5, 100 mq	1425,60	1/1	771,28	700	71.28		771,28
Ufficio di 90 mq circa	Cat. A6, Cl.6, V.u. 5	2277,60	1/1	617,76	390	227,76	312,00 (80% di €390,00)	305.76
Totale da pagare								1.077,04



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO

7° esempio: terreno agricolo, in proprietà del soggetto passivo o del coniuge o parente in linea retta di primo grado, coltivatore diretto, oppure coltivatore pensionati agricoli, oppure coltivatore par-time con codice operatore agricolo non professionale.

Calcolo imposta:(quota fissa + quota variabile) x quota diritto

Qualità	Classe	Superficie mq	R.C.	Imposta Dovuta €	Imposta abbatt. 80% €	Imposta abbatt 50% €	Imposta abbatt 20% €	Imposta da pagare €
Seminativo	2	10.000	357,95	357,95	286,36	0	0	71,59

Qualità	Classe	Superficie mq	R.C.	Imposta Dovuta €	Imposta abbatt. 80% €	Imposta abbatt 50% €	Imposta abbatt 20% €	Imposta da pagare €
Seminativo	2	10.000	357,95	357,95	0	178,98	0	178,98

Qualità	Classe	Superficie mq	R.C.	Imposta Dovuta €	Imposta abbatt. 80% €	Imposta abbatt 50% €	Imposta abbatt 20% €	Imposta da pagare €
Seminativo	2	10.000	357,95	357,95	0	0	71,59	286,36