



SERGIO SCIBETTA
CECILIA SCIBETTA
LIVIO PERRI
GIANLUCA MARTA
GULIANA BATTISTI
FERDINANDO DE FLORA
LUCA MORRONI
CLAUDIO PROIETTI
STEFANIA MACI
FRANCESCA GRECO
FRANCESCO CAFARO
CLAUDIA MANDOLES
VIVIANA BORGIA

News per i clienti dello Studio

N. 13
22 marzo 2023

Determinazione del valore dei fabbricati di categoria "D" ai fini dell'IMU e dell'IMPI: approvati i coefficienti per il 2023

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, **con il DM 13.2.2023 sono stati aggiornati**, per il 2023, i **coefficienti per la determinazione della base imponibile ai fini IMU** per i **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D non iscritti in Catasto**, interamente **posseduti da imprese e distintamente contabilizzati**. A norma dell'art. 1 co. 746 della L. 160/2019, **per tali fabbricati la base imponibile è determinata in ragione dei costi storici di acquisto o costruzione risultanti dalle scritture contabili alla data di inizio di ciascun anno solare**, ovvero, se successiva, **alla data di acquisizione**. A tali valori contabili **devono poi essere applicati i coefficienti aggiornati annualmente con decreto del MEF**, per tenere conto dei dati ISTAT sull'andamento del costo di costruzione di un capannone. I coefficienti recati dal DM 13.2.2023 **si applicano anche per determinare il valore delle piattaforme marine e dei rigassificatori, che costituisce la base imponibile ai fini dell'IMPI ex art. 38 del DL 124/2019**.

Premessa

Con il DM 13.2.2023, il Ministero dell'Economia e delle finanze **ha aggiornato per l'anno 2023 i coefficienti per la determinazione della base imponibile**, ai fini IMU, dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili destinati ad esigenze produttive, industriali e commerciali, quali capannoni, centri commerciali, impianti fotovoltaici, ecc.), **non iscritti in Catasto**, interamente **posseduti da imprese e distintamente contabilizzati**.



Determinazione della base imponibile con valori contabili

A norma dell'art. 1 co. 746 della L. 160/2019, **per tali fabbricati**, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita catastale, **la base imponibile per l'IMU viene determinata prendendo a riferimento** (anziché la rendita catastale, di cui sono privi) **i costi storici di acquisto o di costruzione** risultanti dalle scritture contabili alla data di inizio di ciascun anno solare, ovvero, se successiva, alla data di acquisizione.

Osserva

Tali costi storici vanno:

- integrati considerando, tra l'altro, **il costo del terreno e delle spese incrementative**;
- considerati al **lordo delle quote di ammortamento** (cfr. ris. Ministero dell'Economia e delle finanze 28.3.2013 n. 6/DF).

I **valori contabili "storici" devono poi essere "attualizzati"**, per ottenere la base imponibile IMU, applicando i coefficienti che **vengono annualmente aggiornati con decreto ministeriale** (per tenere conto dei dati ISTAT sull'andamento del costo di costruzione di un capannone).

Osserva

Per il calcolo della base imponibile IMU dei predetti fabbricati, dunque, **ai costi storici di acquisto o di costruzione vanno applicati**, ogni anno, **gli appositi coefficienti**, da individuare secondo l'anno di sostenimento dei costi. Per **i costi incrementativi deve farsi invece riferimento alla loro contabilizzazione al termine dell'esercizio**, per cui quelli in corso d'anno rileveranno nell'esercizio successivo.

Ambito di applicazione del criterio di determinazione contabile della base imponibile

Tale criterio di determinazione della base imponibile **trova applicazione anche per gli immobili concessi in leasing**.

Osserva

In questo caso, il co. 746 dell'art. 1 della L. 160/2019 precisa che *"il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario"* (soggetto passivo IMU ex art. 1 co. 743 della L. 160/2019) *"tutti i dati necessari per il calcolo"*.

Con la richiesta di attribuzione della rendita catastale, anche **per i fabbricati del gruppo D devono applicarsi**, in luogo dei richiamati criteri di valorizzazione, **le modalità "ordinarie" di determinazione della base imponibile ai fini IMU per i fabbricati**, fondate sulla rendita catastale rivalutata del 5%, cui sono applicati coefficienti moltiplicatori distinti per tipologia di immobile, ai sensi dell'art. 1 co. 745 della L. 160/2019 (il coefficiente moltiplicatore è pari a 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, **ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5**, per i quali è invece pari a 80).

Rilevanza ai fini dell'IMPI

Dal 2020 i **coefficienti individuati dal decreto ministeriale si applicano anche per la determinazione del valore delle piattaforme marine e dei rigassificatori ai fini dell'IMPI**, ossia l'imposta immobiliare sulle piattaforme marine di cui all'art. 38 del DL 124/2019.

Osserva

Anche per tale imposta la **base imponibile viene calcolata secondo i sopra illustrati criteri** (a norma del rinvio recato dall'art. 38 co. 2 del DL 124/2019 al previgente art. 5 co. 3 del DLgs. 504/92, attualmente sostituito dalle previsioni del citato art. 1 co. 746 della L. 160/2019).

Coefficienti per il 2023

I coefficienti per il suddetto calcolo **sono riportati in allegato al DM 13.2.2023**.

STUDIO SERGIO SCIBETTA

CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente
2023	1,12	2002	1,89
2022	1,25	2001	1,93
2021	1,30	2000	2,00
2020	1,31	1999	2,03
2019	1,32	1998	2,06
2018	1,34	1997	2,11
2017	1,34	1996	2,18
2016	1,35	1995	2,24
2015	1,35	1994	2,31
2014	1,35	1993	2,36
2013	1,36	1992	2,38
2012	1,39	1991	2,43
2011	1,43	1990	2,54
2010	1,45	1989	2,66
2009	1,47	1988	2,78
2008	1,53	1987	3,01
2007	1,58	1986	3,24
2006	1,62	1985	3,47
2005	1,67	1984	3,70
2004	1,77	1983	3,93
2003	1,83	1982	4,16

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

