STUDIO SERGIO SCIBETTA
CONSULENZA SOCIETARIA E TRIBUTARIA

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

News per i clienti dello Studio

N. 31
6 giugno 2024

IMU e IMPi 2024:

determinazione del valore dei fabbricati di categoria "D"

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, **con il DM 8 Marzo 2024 sono stati aggiornati,** per il 2024, 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 08.03.2024 **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 08.03.2024, il Ministero dell'Economia e delle finanze **ha aggiornato per l'anno 2024 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

00197 Roma – Via dei Monti Parioli, 6
T +39 06 3269521 – F +39 06 3611443
C.F. SCB SRG 46R12 H579T – P.IVA 02380880589
M studio@sergioscibetta.it - P sergio.scibetta@legalmail.it
W www.sergioscibetta.it

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 08.03.2024**.

00197 Roma – Via dei Monti Parioli, 6
T +39 06 3269521 – F +39 06 3611443
C.F. SCB SRG 46R12 H579T – P.IVA 02380880589
M studio@sergioscibetta.it - P sergio.scibetta@legalmail.it
W www.sergioscibetta.it

ANNO	COEFFICIENTE	ANNO	COEFFICIENTE
2024	1,02	**2002**	1,76
2023	1,04	**2001**	1,80
2022	1,17	**2000**	1,86
2021	1,21	**1999**	1,89
2020	1,22	**1998**	1,92
2019	1,22	**1997**	1,96
2018	1,24	**1996**	2,03
2017	1,25	**1995**	2,09
2016	1,25	**1994**	2,15
2015	1,26	**1993**	2,20
2014	1,26	**1992**	2,22
2013	1,26	**1991**	2,26
2012	1,29	**1990**	2,37
2011	1,33	**1989**	2,47
2010	1,35	**1988**	2,58
2009	1,36	**1987**	2,80
2008	1,42	**1986**	3,01
2007	1,47	**1985**	3,23
2006	1,51	**1984**	3,44
2005	1,55	**1983**	3,66
2004	1,64	**1982**	3,87
2003	1,70		

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

Cordiali saluti

00197 Roma – Via dei Monti Parioli, 6
T +39 06 3269521 – F +39 06 3611443
C.F. SCB SRG 46R12 H579T – P.IVA 02380880589
M studio@sergioscibetta.it - P sergio.scibetta@legalmail.it
W www.sergioscibetta.it