



*C&P Account Management
Studio Commerciale Tributario*

*Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651
Via Orazio Coccnari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it*

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Il punto per il calcolo IMU 2023 per i fabbricati gruppo catastale D

Gentile cliente, con la presente desideriamo ricordarLe 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** (capannoni, centrali idroelettriche, impianti fotovoltaici, centri commerciali), **non iscritti in Catasto o comunque privi di rendita catastale**, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati. **Tale aggiornamento è stato definito tenendo conto dei dati ISTAT** sull'andamento del costo di costruzione di un capannone. 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.

*C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO
Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651
Via Orazio Coccnari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it*

Premessa

Per i fabbricati (non iscritti in Catasto e sprovvisti di rendita) classificabili nel **gruppo catastale "D"** (immobili a destinazione speciale), l'articolo 5, comma 3, del DLgs. 504/92, prevede una particolare **modalità di determinazione della base imponibile IMU** basata sull'applicazione di appositi coefficienti di adeguamento ai costi storici di acquisto o di costruzione dell'immobile risultanti dalle scritture contabili (inventario) alla **data del 1° gennaio dell'anno di imposizione**, ovvero, se successiva, alla data di acquisizione.

Osserva

In buona sostanza, è previsto che, **in luogo della rendita catastale, si rende necessario suddividere i costi sostenuti dall'impresa in ragione dell'anno di formazione e rivalutati per i relativi coefficienti ministeriali.**

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 (capannoni, centrali idroelettriche, impianti fotovoltaici, centri commerciali), non iscritti in Catasto o comunque privi di rendita catastale, che nello stesso tempo risultino interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati nei loro bilanci ai sensi dell'articolo 1 comma 746, Legge n. 160/2019.

Osserva

Tale aggiornamento è stato definito tenendo conto dei dati ISTAT sull'andamento del costo di costruzione di un capannone.

Casi di applicazione dei coefficienti

Secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 5 D.Lgs. n. 504/92 i **coefficienti** in parola si **applicano agli immobili:**

- **non iscritti nel catasto;**
- **appartenenti alla categoria D;**
- **interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati;**
- **limitatamente al periodo in quale non viene attribuita la rendita catastale.**

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE – GRUPPO D-

D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e simili
D/4	Case di cura ed ospedali
D/5	Istituto di credito, cambio ed assicurazione
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9	Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo: ponti privati soggetti a pedaggio

Osserva

Dal 2020 i coefficienti individuati dal decreto ministeriale in esame si applicano, inoltre, 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, la cui base imponibile è mutuata dall'IMU.

Modalità di calcolo dell'imposta

Ai sensi del terzo comma dell'articolo 5 del D.L. n. 504/1992 richiamato dall'articolo 13 D.L. 201/2011, per i fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificati nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale, il valore da assumere, quale base imponibile ai fini della tassazione per l'imposta municipale propria (IMU), **è quello determinato sulla base:**

- dei **costi di acquisizione contabilizzati;**
- dei costi **incrementativi contabilizzati;**

attualizzati mediante l'applicazione di coefficienti che sono stabiliti annualmente con decreto del Ministero delle Finanze.

In ordine alla corretta collocazione temporale dei costi di acquisto o costruzione sostenuti, **bisogna prendere in considerazione i seguenti principi:**

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccinari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

CRITERI DI COLLOCAZIONE TEMPORALE

Costi di acquisto sostenuti nel 2023	Rivalutati in base al relativo coefficiente
Costi incrementativi sostenuti nel 2022	Concorrono a determinare la base imponibile nel 2022
Costi incrementativi sostenuti nel 2023	Concorreranno alla base imponibile solo a partire dal 2023

Osserva

Tale metodo di determinazione della base imponibile viene utilizzato fino al termine dell'anno nel corso del quale viene attribuita all'immobile la rendita catastale. Pertanto:

- se al fabbricato è stata attribuita la rendita catastale nel corso del 2023, per lo stesso anno occorre determinare la base imponibile in base al metodo contabile (rivalutazione dei costi), e la nuova rendita catastale ha effetto ai fini dell'IMU soltanto a partire dal 2024;
- se al fabbricato è stata attribuita la rendita catastale nel corso del 2022, la base imponibile per la determinazione dell'IMU dovuta nel 2023 è pari al prodotto della rendita attribuita a seguito di stima diretta dei competenti uffici tecnici dell'Agenzia del Territorio, rivalutata del 5%, per un moltiplicatore pari a 65, ovvero pari all'80 per le sole unità immobiliari censite come D/5 (banche e assicurazioni).

Inoltre, per costo si deve intendere qualunque valore iscritto in bilancio, ovvero:

CONCETTO DI COSTO

Concetto di costo	Il costo originario di acquisto o di costruzione, comprensivo del costo del terreno
	I costi incrementativi sostenuti
	Le rivalutazioni previste da specifiche disposizioni di legge (L. 2.12.75 n. 576, L. 19.3.83 n. 72, L. 29.12.90 n. 408, L. 30.12.91 n. 413, L. 21.11.2000 n. 342, L. 28.12.2001 n. 448, L. 23.12.2005 n. 266 e DL 29.11.2008 n. 185, conv. L.28.1.2009 n. 2)
	Le rivalutazioni effettuate dalle imprese di assicurazione ex art. 36 della L.10.6.78 n. 295
	Le rivalutazioni economiche comunque effettuate
	Le rivalutazioni effettuate in sede di fusione

Tra i costi sui quali si determina l'imponibile non vanno conteggiati quelli relativi a beni che non si incorporano nell'immobile. Occorre, pertanto, distinguere tra attrezzature e impianti ad

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

uso esclusivo del fabbricato, in dotazione essenziale per il suo utilizzo, e attrezzature autonome ma ivi installate per la specifica produzione industriale.

Osserva

La giurisprudenza di legittimità si è pronunciata in merito alla corretta determinazione dell'imponibile ICI in presenza di macchinari industriali non incorporati nello stabilimento industriale, precisando che "il macchinario non incorporato nell'edificio, la cui rimozione o sostituzione è possibile senza alterare la struttura muraria, concorre alla produzione industriale ed è certamente parte dell'opificio, ma non del fabbricato, sicché non è soggetto ad ICI" (Cass. 9.6.2010 n. 13865).

Immobili in leasing

L'applicazione dell'articolo 5, comma 3, del DLgs. 504/92, comporta che, **per gli immobili non iscritti in catasto e sprovvisti di rendita, distintamente contabilizzati e classificabili nel gruppo catastale D, acquistati dall'impresa locataria a seguito di esercizio del riscatto previsto dal contratto di leasing, la base imponibile sia costituita dal prezzo di riscatto, unico costo che trova autonoma evidenziazione nelle scritture contabili** (in primis, nel registro dei beni ammortizzabili).

Osserva

La Corte di Cassazione, con sentenza 26.3.2010 n. 7332, riferendosi al leasing traslativo, ha tuttavia affermato che, in tal caso, la base imponibile ICI è costituita dalla somma dei seguenti addendi:

- prezzo di riscatto iscritto in bilancio;
- quota capitale compresa nelle rate (maxicanone incluso) pagate dal locatario in pendenza di contratto, desunta dal contratto di leasing.

I nuovi coefficienti

I nuovi coefficienti previsti dal DM 13.2.2023 validi per la determinazione dell'IMU nel 2023 sono i seguenti:

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

Esempio

La ALFA srl è proprietaria di un immobile, cat. D/1, non iscritto in Catasto (si ipotizzi che l'aliquota IMU 2023 sia pari a 8,00‰). Dalla contabilità sono desumibili i seguenti dati:

- costo di acquisto (2008) euro 400.000 coefficiente 1,53
- spese incrementative (2010) euro 30.000 coefficiente 1,45
- valore contabile euro 430.000
- costo d'acquisto: euro 400.000 x 1,53 = euro 612.000,00
- spese incrementative: euro 30.000 x 1,45 = euro 43.500,00
- totale base imponibile imu: euro 655.500,00
- acconto imu 2023: Euro 655.500,00 x 8,00‰ x 50% = Euro 2.622 (cod. tributo "3925")
-

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccinari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

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

Cordiali saluti

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651

Via Orazio Coccinari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it