RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE DIRETTE

di RAFFAELE PELLINO

Imu per gli immobili categoria D

In caso dii leasing, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

In vista del prossimo versamento dell'Imu, con la pubblicazione del D.M. 8.03.2024, il Dipartimento delle Finanze ha aggiornato per l'anno 2024 i coefficienti utili al calcolo della base imponibile dei fabbricati classificabili nel **gruppo catastale *"D"*** (immobili a destinazione speciale) che risultino al contempo non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati.

Fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita catastale, la **base imponibile Imu** dei fabbricati di categoria *"D"* viene determinata prendendo a riferimento il costo storico di acquisto o di costruzione risultanti dalle scritture contabili al 1.01 di ciascun anno solare, oppure, se successiva, la data di acquisizione. Tale costo deve essere considerato al lordo delle quote di ammortamento e deve ricomprendere le spese incrementative e il costo del terreno (risoluzione n. 6/DF/2013). Tali valori devono essere *"attualizzati"* applicando i coefficienti stabiliti annualmente con un apposito decreto ministeriale. Il calcolo della base imponibile Imu, dunque, avviene moltiplicando i costi di acquisto o di costruzione dei predetti fabbricati con il coefficiente della tabella allegata.

Analoga modalità di calcolo si applica in caso di **immobili concessi in leasing.** L'art. 1, c. 746 L. 160/2019 specifica, infatti, che in tal caso *"il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario (ossia il soggetto passivo Imu) tutti i dati necessari per il calcolo".*
Diversa, invece, la modalità di determinazione del tributo locale nel caso in cui al fabbricato del gruppo *"D"* sia attribuita una **rendita catastale.** In tal caso, si applicano le regole ordinarie di determinazione della base imponibile Imu. Così, come per la generalità degli immobili, anche per i fabbricati di categoria *"D",* alla rendita catastale rivalutata del 5% si applicano i moltiplicatori previsti per la specifica tipologia dell'immobile che, nel caso in esame, sono il coefficiente 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D e il coefficiente 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5.
Una volta individuata la base imponibile, per determinare l'importo da versare occorre applicare l'aliquota Imu prevista che, per gli immobili in esame, è fissata allo 0,86%. Come disposto dall'art. 1, c. 753 L. 160/2019, il **gettito Imu** derivante da tali immobili è ripartito nella misura seguente: riservato allo Stato per la quota calcolata applicando alla base imponibile l'aliquota dello 0,76%; destinato al Comune per la parte restante, ferma restando la possibilità di apportare variazioni nei limiti della potestà regolamentare riconosciuta allo stesso.Di conseguenza, per il versamento mediante F24 vanno utilizzati **2 diversi codici tributo:** il codice tributo *"3925"* per la quota destinata allo Stato e il codice tributo *"3930"* per la quota destinata al Comune. Al riguardo, il MEF nella circolare n. 1/DF/2020 ha precisato che tale riserva statale non spetta per i **fabbricati rurali strumentali** classificati nel gruppo catastale *"D",* dal momento che i Comuni possono azzerare la relativa aliquota, facoltà invece inibita nel caso di riserva statale.

Anno	Coefficiente		Anno	Coefficiente		Anno	Coefficiente
2024	**1,02**		2009	1,36		1994	2,15
2023	1,04		2008	1,42		1993	2,20
2022	1,17		2007	1,47		1992	2,22
2021	1,21		2006	1,51		1991	2,26
2020	1,22		2005	1,55		1990	2,37
2019	1,22		2004	1,64		1989	2,47
2018	1,24		2003	1,70		1988	2,58
2017	1,25		2002	1,76		1987	2,80
2016	1,25		2001	1,80		1986	3,01

Riproduzione vietata - lunedì 03 giugno 2024