



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2019

N.RF082

INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 3

OGGETTO	FABBRICATI GRUPPO "D" AI FINI IMU E TASI – COEFFICIENTI 2019
RIFERIMENTI	D.M. 06/05/2019; ART. 5 C. 3 D.LGS. 504/1992
CIRCOLARE DEL	07/05/2019

Sintesi: il MEF ha recentemente aggiornato i coefficienti di rivalutazione da applicare

- alla somma tra costo d'acquisto e costi incrementativi dei fabbricati classificabili nel gruppo D (come i capannoni, i centri commerciali, eccetera)
- che non risultano iscritti in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Per tali fabbricati, infatti, la base imponibile va determinata ogni anno, fino all'attribuzione della rendita, applicando al valore che risulta dalle scritture contabili (al lordo dell'ammortamento) i suddetti coefficienti.

BASE IMPONIBILE IMU - TASI

Come disposto dall'art. 13, co. 3, D.L. 201/2011, per determinare la **base imponibile IMU** va fatto riferimento all'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6, D.lgs. 504/92 e pertanto seguendo i criteri esposti di seguito.

FABBRICATO	BASE IMPONIBILE
Fabbricati iscritti in Catasto	alla rendita catastale rivalutata va applicato lo specifico moltiplicatore ("valore catastale")
fabbricati classificabili nella categoria catastale "D", non iscritti in Catasto posseduti da imprese e distintamente contabilizzati	necessario moltiplicare il valore di bilancio per gli specifici coefficienti aggiornati annualmente da un apposito DM ("valore contabile")
fabbricati non iscritti in Catasto, diversi dai precedenti	assume rilevanza la c.d. "rendita proposta"

FABBRICATI "D" ISCRITTI IN CATASTO

Per i fabbricati di **cat. "D" iscritti in catasto** la base imponibile IMU è determinata applicando alla rendita catastale, rivalutata del 5%, il moltiplicatore fissato dal art. 13 c. 4 D.L. 201/2011, nelle seguenti misure:

IMMOBILE	COEFFICIENTE
cat. D/5	80
"altri" immobili cat. D	65

Esempio1

Rossi Mario è proprietario di un capannone (cat. D/1), con rendita catastale di € 10.000. Il sig. Rossi determina:

- Rendita catastale rivalutata: € 10.000 x 1,05 = € 10.500;
- Base imponibile IMU e TASI: 10.500 x 65 (coefficiente) = € 682.500

Sulla base di tale imponibile vanno applicate le aliquote IMU/TASI deliberate dal Comune

FABBRICATI "D" NON ISCRITTI IN CATASTO POSSEDUTI DA PRIVATI

Per i fabbricati categoria D posseduti da un **privato** (anche solo in quota parte) a cui **non sia stata attribuita una rendita catastale**:

➔ si dovrà ricorrere al criterio della rendita "proposta" (tramite Docfa):

Base imponibile: rendita "**proposta**" rivalutata 5% x **coeff. 65**

FABBRICATI "D" NON ISCRITTI IN CATASTO POSSEDUTI DA IMPRESE

Per i fabbricati non iscritti in Catasto e sprovvisti di rendita

- classificabili nel **gruppo "D"** (capannoni, centrali idroelettriche, impianti fotovoltaici, centri commerciali)
- che nello stesso tempo risultino
 - **interamente posseduti da imprese**
 - **e distintamente contabilizzati**

l'art. 5 D.lgs. 504/92 prevede una particolare **modalità di determinazione della base imponibile**, basata sull'applicazione:

- ➔ di appositi **coefficienti di adeguamento** ai costi di acquisto/costruzione dell'immobile
- ➔ **risultanti dalle scritture contabili** (inventario) al 1° gennaio dell'anno di imposizione, ovvero, se successiva, alla data di acquisizione.



Nota: i coefficienti in esame si applicano anche per la TASI in quanto, secondo la Legge di stabilità 2014, la base imponibile per tale tributo è la stessa prevista per l'IMU.

In particolare per i fabbricati interamente posseduti da imprese, classificati nel gruppo "D" e sforniti di rendita catastale, la determinazione della base imponibile è differenziata a seconda che questi siano:

- a) non contabilizzati "distintamente":** nel caso in cui i costi di acquisto/realizzazione (ivi inclusi eventuali costi incrementativi successivi) non risultano "contabilizzati distintamente" (per cause non imputabili all'impresa):
- non è possibile determinare la base imponibile avvalendosi dei costi direttamente afferenti
 - occorrerà ritornare alla procedura della rendita "proposta".

Base imponibile: rendita "proposta" rivalutata 5% x coeff. 65

- b) distintamente contabilizzati:** la base imponibile IMU è determinata sulla base:
- del costo di acquisto/costruzione dell'immobile risultanti dalle scritture contabili (inventario) al 1° gennaio dell'anno di imposizione, ovvero, se successiva, alla data di acquisizione.
 - dei costi incrementativi contabilizzati
- attualizzati mediante appositi coefficienti di adeguamento** (aggiornati annualmente con DM).

VALORI CONTABILI	
Costi (al lordo del fondo ammortamento):	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ di acquisto ▪ di costruzione (area + progetti + oneri di urbanizzazione + costi edificazione) riferiti rispettivamente all'anno di acquisto e di ultimazione + eventuali:	
a)	spese incrementative successive: <ul style="list-style-type: none"> - ampliamenti, manutenzioni straordinarie, ecc. - al lordo dei costi di diretta imputazione (progetti per varianti, opere edili, imposte, ecc.)
b)	rivalutazioni successive (fiscali o anche solo civilistiche): <ul style="list-style-type: none"> - che vanno stratificate a seconda dell'anno del sostenimento - ed assumono rilevanza dall'anno successivo a quelle di sostenimento (si guarda sempre al valore in bilancio al termine dell'esercizio precedente)

COEFFICIENTI 2019

Il D.M. 6/05/2019 ha fissato i nuovi valori per il 2019.

COEFFICIENTI MINISTERIALI PER L'ANNO 2019 (DM 23/03/2015 in G.U. 30/03/2015):

Anno	Coeff	Anno	Coeff	Anno	Coeff
1982 e ante	3,23	1995	1,74	2008	1,18
1983	3,05	1996	1,69	2009	1,14
1984	2,87	1997	1,64	2010	1,13
1985	2,69	1998	1,6	2011	1,11
1986	2,51	1999	1,57	2012	1,08
1987	2,33	2000	1,55	2013	1,05
1988	2,15	2001	1,5	2014	1,05
1989	2,06	2002	1,47	2015	1,05
1990	1,97	2003	1,41	2016	1,04
1991	1,88	2004	1,37	2017	1,04
1992	1,85	2005	1,29	2018	1,03
1993	1,83	2006	1,26	2019	1,02
1994	1,79	2007	1,22		

Esempio2

Alfa Srl è proprietaria di un capannone (cat. D/1) non iscritto in catasto.

La società determina la base imponibile IMU/TASI 2019 sulla base delle scritture contabili:

Voce	Importo	Anno	Coeff.	Imp. x coeff.
costo di acquisto	500.000	1990	1,97	985.000
spese incrementative	100.000	2007	1,22	122.000
Rivalut. civilistica DL 185/08	400.000	2008	1,18	472.000
spese incrementative	50.000	2015	1,05	52.500
Valore contabile ai fini IMU (base imponibile)				1.631.500

FABBRICATI "D" E BASE IMPONIBILE - SINTESI