



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017
N.RF082
INFO FLASH
La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione
www.redazionefiscale.it
Pag. 1 / 3

OGGETTO	FABBRICATI GRUPPO "D" AI FINI IMU E TASI – COEFFICIENTI 2017
RIFERIMENTI	DM 14/04/2017; ART. 5 C. 3 D. LGS. N. 504/92
CIRCOLARE DEL	05/05/2017

FABBRICATI "D" NON ACCATASTATI: I COEFFICIENTI IMU E TASI 2017

Con il DM 14/04/2017, il MEF ha "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 viene determinata ogni anno, fino all'attribuzione della rendita, applicando al valore che risulta dalle scritture contabili (al lordo delle quote di ammortamento) i suddetti coefficienti.

BASE IMPONIBILE IMU - TASI

Come disposto dall'art. 13, comma 3, DL n. 201/2011, per determinare la **base imponibile IMU** va fatto riferimento all'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6, D.Lgs. n. 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

Esempio

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 DLgs.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 2017 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:

- dei 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.
- 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 2017

Il decreto Mef 14 aprile 2017 ha fissato i nuovi valori per il 2017. Questi i coefficienti di riferimento per calcolare Imu e Tasi per il 2017:

per l'anno 2017 = 1,01	per l'anno 2016 = 1,01
per l'anno 2015 = 1,01	per l'anno 2014 = 1,01
per l'anno 2013 = 1,02	per l'anno 2012 = 1,04
per l'anno 2011 = 1,07	per l'anno 2010 = 1,09
per l'anno 2009 = 1,10	per l'anno 2008 = 1,14
per l'anno 2007 = 1,18	per l'anno 2006 = 1,21
per l'anno 2005 = 1,25	per l'anno 2004 = 1,32
per l'anno 2003 = 1,37	per l'anno 2002 = 1,42
per l'anno 2001 = 1,45	per l'anno 2000 = 1,50
per l'anno 1999 = 1,52	per l'anno 1998 = 1,54
per l'anno 1997 = 1,58	per l'anno 1996 = 1,63
per l'anno 1995 = 1,68	per l'anno 1994 = 1,73
per l'anno 1993 = 1,77	per l'anno 1992 = 1,78
per l'anno 1991 = 1,82	per l'anno 1990 = 1,91
per l'anno 1989 = 1,99	per l'anno 1988 = 2,08
per l'anno 1987 = 2,25	per l'anno 1986 = 2,43
per l'anno 1985 = 2,60	per l'anno 1984 = 2,77
per l'anno 1983 = 2,94	per l'anno 1982 e anni precedenti = 3,12