

8. IMU FABBRICATI CATEGORIA "D": APPROVATI I COEFFICIENTI PER L'ANNO 2024

Con Decreto 8 maggio 2024 (pubblicato lo scorso 21 maggio) il Mef ha approvato i coefficienti che devono essere utilizzati per il versamento dell'Imu relativa ai fabbricati di categoria catastale "D" privi di rendita.

Di seguito si ricordano sinteticamente le regole previste per tali immobili.

La base imponibile Imu dei fabbricati "D"

Per la determinazione della base imponibile Imu di tali fabbricati occorre distinguere le seguenti ipotesi:

- se sono provvisti di rendita, si applica l'imposta come per tutti gli altri fabbricati, facendo riferimento alla rendita catastale iscritta agli atti moltiplicata per il relativo coefficiente (pari a 80 per i fabbricati di categoria D/5, ovvero 65 per tutti gli altri fabbricati D);
- se sono privi della rendita catastale sin dall'origine, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è determinata sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, aggiornati mediante l'applicazione di determinati coefficienti.

Pertanto, nella maggior parte dei casi, anche per tali fabbricati dovrà essere utilizzato il metodo ordinario di determinazione della base imponibile basato sulla rendita catastale, mentre il metodo dei costi contabilizzati deve essere impiegato in ipotesi residuali.

Qualora si renda applicabile quest'ultimo metodo, l'individuazione della base imponibile avviene classificando tutti i costi sostenuti per anno di formazione e applicando agli stessi i coefficienti approvati per l'anno in questione. Il richiamato provvedimento dell'8 maggio scorso ha approvato i coefficienti applicabili per il 2024.

Sul tema va ricordata la risoluzione n. 6/DF/2013: il valore contabile da considerare è formato da:

- costo originario di acquisto/costruzione compreso il costo del terreno (quindi al lordo delle quote di ammortamento);
- spese incrementative,
- rivalutazioni economico/fiscali (su questo punto occorre verificare l'efficacia fiscale dei provvedimenti di rivalutazione eventualmente azionati dal contribuente);
- interessi passivi capitalizzati;
- disavanzi di fusione

come risultanti dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno in riferimento al quale è dovuta l'imposta (quindi gli incrementi avvenuti in corso d'anno esplicheranno efficacia solo dall'anno successivo).

Detto metodo si utilizza anche nel caso di fabbricati in *leasing*: in tal caso, poiché il fabbricato non è iscritto nelle scritture contabili dell'utilizzatore, il valore contabile deve essere fornito dal concedente.

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		

Il versamento Imu dei fabbricati "D"

Il gettito Imu dei fabbricati di categoria catastale D (tanto quelli provvisti di rendita, quanto quelli privi) viene destinato all'Erario nella misura dello 0,76% (l'aliquota non può infatti mai essere ridotta al di sotto di questa soglia minima); la quota eccedente (il Comune può mantenere l'aliquota base dello 0,86% o incrementarla sino al 1,06%) è destinata al Comune stesso.

A tal fine occorre compilare il modello F24 utilizzando i seguenti codici tributo:

- deve esser utilizzato il codice 3925 per la quota di spettanza dell'Erario;
- qualora il comune deliberi un'aliquota maggiore, questa eccedenza va versata al comune stesso, con codice tributo 3930.