

Aggiornati i coefficienti IMU e TASI per i fabbricati D delle imprese

Di prossima pubblicazione in Gazzetta Ufficiale il DM con i coefficienti validi per l'anno 2019

/ Stefano SPINA

Il Dipartimento delle Finanze ha pubblicato ieri il decreto [6 maggio 2019](#) contenente l'aggiornamento dei coefficienti per la determinazione dell'IMU e della TASI, per l'anno 2019, per i fabbricati classificabili nel **gruppo catastale D** (capannoni, centrali idroelettriche, impianti fotovoltaici, centri commerciali ecc.), non iscritti in Catasto o comunque privi di rendita catastale, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati.

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

Ai fini della determinazione della base imponibile IMU, per la generalità degli immobili, non è più possibile assumere a riferimento la rendita di fabbricati similari (c.d. "rendita presunta"), dovendo provvedere alla **dichiarazione** di iscrizione (o di variazione) in Catasto, con le modalità di cui al DM n. [701/94](#).

Da quest'obbligo, almeno ai fini della determinazione del tributo, sono **esclusi** i fabbricati non iscritti in Catasto e sprovvisti di rendita, classificabili nel gruppo catastale **"D"** (immobili a destinazione speciale) quali gli opifici, che nello stesso tempo risultino interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati nei loro bilanci. Per tali immobili infatti, l'[art. 5](#) comma 3 del DLgs. 504/92 prevede una particolare modalità di determinazione della base imponibile, 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 del loro acquisto.

Poiché la norma fa riferimento a un possesso "esclusivo", come ben evidenziato dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. [9602](#) del 13 giugno 2012, in caso di comproprietà del fabbricato tra un soggetto "impresa" e un soggetto "privato", entrambi dovranno determinare la base imponibile utilizzando il criterio catastale.

I costi vengono suddivisi in ragione dell'anno di formazione e rivalutati per i relativi **coefficienti** ministeriali che, per l'anno 2019, sono stati emanati con il DM 6 maggio 2019.

I coefficienti da utilizzare ai fini del calcolo della base imponibile 2019 sono pertanto i seguenti: anno 2019 = 1,02; anno 2018 = 1,03; anno 2017; 1,04; anno 2016 = 1,04; anno 2015 = 1,05; anno 2014 = 1,05; anno 2013 = 1,05; anno 2012 = 1,08; anno 2011 = 1,11; anno 2010 = 1,13; anno 2009 = 1,14; anno 2008 = 1,18; anno 2007 = 1,22; anno

2006 = 1,26; anno 2005 = 1,29; anno 2004 = 1,37; anno 2003 = 1,41; anno 2002 = 1,47; anno 2001 = 1,50; anno 2000 = 1,55; anno 1999 = 1,57; anno 1998 = 1,60; anno 1997 = 1,64; anno 1996 = 1,69; anno 1995 = 1,74; anno 1994 = 1,79; anno 1993 = 1,83; anno 1992 = 1,85; anno 1991 = 1,88; anno 1990 = 1,97; anno 1989 = 2,06; anno 1988 = 2,15; anno 1987 = 2,33; anno 1986 = 2,51; anno 1985 = 2,69; anno 1984 = 2,87; anno 1983 = 3,05; anno 1982 e anni precedenti = 3,23.

Il coefficiente relativo all'anno 2019 è 1,02

Il coefficiente relativo all'anno 2019 deve essere utilizzato con esclusivo riferimento agli immobili acquistati nello **stesso anno**; in riferimento ai costi incrementativi di immobili già posseduti alla data del 1° gennaio è stato invece chiarito che quelli sostenuti nell'anno precedente concorrono a determinare la base imponibile nell'anno in corso, mentre quelli sostenuti nell'anno in corso concorreranno alla base imponibile solo a partire dall'anno successivo.

Inoltre, per **costo** si deve intendere qualunque valore iscritto in bilancio, ovvero il costo originario di acquisto o di costruzione, comprensivo del costo del terreno nonché i costi incrementativi sostenuti, gli interessi passivi capitalizzati, le rivalutazioni previste da specifiche disposizioni di legge (L. nn. [576/75](#), [72/83](#), [408/90](#), [413/91](#), [342/2000](#), L. [448/2001](#), [266/2005](#) e DL n. [185/2008](#) conv. L. n. [2/2009](#), L. n. [147/2013](#) nonché quella prevista dalla L. n. [208/2015](#)), le rivalutazioni effettuate dalle imprese di assicurazione ex art. 36 della della L. n. [295/78](#), le rivalutazioni economiche comunque effettuate e quelle effettuate in sede di operazioni straordinarie quali le fusioni.

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. Tuttavia, una volta ritualmente notificata, la rendita verrà utilizzata per ricalcolare le annualità **"sospese"** a partire da quella successiva alla richiesta (si veda ["Effetto retroattivo della notifica della rendita ai fini ICI/IMU"](#) del 26 aprile 2019).

Occorre infine ricordare che, in caso di sostenimento di costi incrementativi, occorre presentare, entro il **30 giugno** dell'anno successivo, la dichiarazione di cui al DM [30 ottobre 2012](#) mentre, il solo adeguamento dei costi ai coefficienti dell'anno non fa scaturire tale obbligo.