

REDDITO IMPRESA E IRAP

Imu deducibile in misura maggiore già dal 2019

di Sandro Cerato

L'**Imu pagata sugli immobili strumentali** delle imprese e dei professionisti è deducibile nella misura del 50% già a partire dal periodo d'imposta 2019, e dal 2023 nella misura integrale.

È quanto prevede l'[articolo 3 D.L. 34/2019](#) che interviene a **migliorare decisamente il quadro normativo** esistente, secondo cui, **fino al periodo d'imposta 2018**, solamente il **20% dell'Imu pagata** sugli immobili strumentali era deducibile dal reddito d'impresa.

Resta purtroppo confermata l'**indeducibilità del tributo comunale dalla base imponibile Irap** anche dopo l'approvazione del Decreto crescita.

Più precisamente, il citato [articolo 3 D.L. 34/2019](#) prevede la **deducibilità dell'Imu dal reddito d'impresa**, o di lavoro autonomo, nelle seguenti misure:

- **50% per il periodo d'imposta 2019,**
- **60% per i periodi d'imposta 2020 e 2021,**
- **70% per il periodo d'imposta 2022 e**
- **100% a partire dal 2023.**

Di tali nuove misure di deduzione possono fruire sia i **possessori di reddito d'impresa**, sia coloro che svolgono un'**attività di lavoro autonomo** (indipendentemente dalla forma giuridica o dal regime contabile adottato), a condizione che **utilizzino immobili strumentali per l'esercizio dell'attività**.

Sul punto, è necessario ricordare che, per le imprese, sono **strumentali**:

- gli immobili che, per le loro caratteristiche, **non sono suscettibili di diversa utilizzazione** salvo radicali trasformazioni (immobili strumentali **per natura**). Sono considerati tali quelli classificati nelle categorie catastali A/10, B, C, D ed E;
- gli immobili che si caratterizzano in quanto **esclusivamente e direttamente utilizzati dall'impresa** per lo svolgimento dell'attività, a prescindere dalla classificazione catastale (immobili strumentali **per destinazione**).

Con specifico riferimento alle **imprese individuali**, è opportuno ricordare che l'immobile, oltre alle caratteristiche descritte, deve essere altresì indicato nelle **scritture contabili** (nel libro inventari o in quelli dei beni ammortizzabili a seconda del regime contabile adottato) affinché possa essere considerato **strumentale**.

Per quanto riguarda gli **esercenti arti o professioni**, gli immobili si considerano strumentali solo se gli stessi sono **utilizzati per lo svolgimento dell'attività** (in altre parole sono tali solo quelli strumentali per destinazione), **a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza**.

Sono invece **esclusi dalla deduzione** in parola sia gli **immobili utilizzati ad uso promiscuo**, sia quelli **"patrimonio"** detenuti dalle imprese (rientrano in questa categoria quelli di cui all'[articolo 90 Tuir](#), ossia **immobili abitativi** non utilizzati per lo svolgimento dell'attività d'impresa, né costituenti beni merce).

In merito al **criterio** previsto per la **deduzione**, a suo tempo la [circolare AdE 10/E/2014](#) precisò che, per le imprese, si applica il **criterio di cassa** previsto dall'[articolo 99 Tuir](#), dovendo tuttavia tener conto anche del **periodo di riferimento del tributo**.

Questo chiarimento, applicato al **2019**, significherebbe che **l'eventuale tardivo pagamento dell'Imu relativo al 2018** nel periodo d'imposta 2019 **non consentirebbe all'impresa di dedurre il 50% degli importi pagati**, bensì il **20%**, trattandosi comunque di un'imposta di competenza di un'annualità in cui vigeva una percentuale di deduzione del 20%.

Lo stesso chiarimento sarà applicabile negli anni successivi, per i quali il **D.L. 34/2019**, come detto, prevede un **incremento della percentuale di deduzione fino ad arrivare a regime alla deducibilità integrale**.

Per quanto riguarda, infine, i **professionisti**, il regime di cassa già applicabile nella determinazione del reddito dovrebbe portare alla conclusione che la percentuale di deduzione applicabile è quella **vigente al momento del pagamento a prescindere dalla competenza del tributo**.

Resta ferma una **disparità di trattamento rispetto a coloro che hanno regolarmente pagato nell'anno dovuto il tributo**, che potrebbe costituire l'unica contestazione plausibile.

Seminario di specializzazione

IPRIVACY: L'AUDIT PER UN SISTEMA DI GESTIONE EFFICACE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)