



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Fabbricati categoria D: aggiornati i coefficienti per la base imponibile IMU 2024

di Mauro Muraca

Master di specializzazione

Immobili e fisco: analisi e novità della riforma fiscale

Scopri di più



Normativa

Articolo 5, comma 3, D.Lgs. 504/92

Decreto del 8.3.2024

Articolo 38, D.L. 124/2019

Giurisprudenza

Sentenza Cassazione del 9.6.2010 n. 13865

Sentenza Cassazione del 26.3.2010 n. 7332

Prassi

Circolare DEF n. 3/2012

Premessa

La base imponibile dell'IMU è differente a seconda della tipologia di immobile e dalle caratteristiche del possessore. In particolare, soffermandoci sui **fabbricati**, occorre distinguere tra:

Tipologia di fabbricato

Regola determinazione base imponibile Imu



Fabbricati iscritti in catasto

Il valore si determina applicando i moltiplicatori previsti dall'[articolo 13, D.L. 201/2011](#), all'ammontare delle rendite catastali alla data dell'1.1, opportunamente rivalutate.

Fabbricati classificabili nel gruppo
catastale "D" (immobili a destinazione
speciale) interamente posseduti da
imprese e distintamente
contabilizzati.

Il valore si determina applicando appositi coefficienti di
catastale adeguamento ai costi storici di acquisto o di costruzione
dell'immobile risultanti dalle scritture contabili (inventario)
alla data dell'1.1., ovvero alla data di acquisizione, se
successiva.

In questo intervento ci soffermeremo soltanto **sulle modalità di determinazione della base imponibile IMU dei fabbricati** (non iscritti in Catasto e sprovvisti di rendita) **classificabili nel gruppo catastale "D"** (immobili a destinazione speciale) che sono **interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati**, per i quali è prevista **una particolare modalità di determinazione della base imponibile**.



A dispetto di quanto prescritto per i fabbricati iscritti in catasto, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale "D" si prevede, infatti, che, in luogo della rendita catastale, occorre suddividere i costi sostenuti dall'impresa (in ragione dell'anno di formazione), rivalutando gli stessi per i **relativi coefficienti ministeriali**.

In particolare, per la determinazione della base imponibile Imu degli immobili interamente posseduti da imprese, non accatastati e distintamente contabilizzati, occorre prendere in considerazione l'[articolo 5, comma 3, D.Lgs. 504/92](#), a mente del quale: *"per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3, dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i seguenti coefficienti: per l'anno 1993: 1,02; per l'anno 1992: 1,03; per l'anno 1991: 1,05; per l'anno 1990: 1,10; per l'anno 1989: 1,15; per l'anno 1988: 1,20; per l'anno 1987: 1,30; per l'anno 1986: 1,40; per l'anno 1985: 1,50; per l'anno 1984: 1,60; per l'anno 1983: 1,70; per l'anno 1982 e anni precedenti: 1,80. I coefficienti sono aggiornati con decreto del Ministro delle finanze da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale."*



Ebbene, in attuazione a questa ultima previsione di legge, lo scorso 21.5.2024, il Dipartimento delle Finanze ha pubblicato, sul proprio sito istituzionale, il decreto 8.3.2024 con cui sono stati aggiornati i coefficienti per la determinazione dell'IMU per l'anno 2024, per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (capannoni, centrali idroelettriche, impianti fotovoltaici, centri commerciali), interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati nei loro bilanci.



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

Casi di applicazione dei coefficienti

I coefficienti per la determinazione dell'IMU si applicano agli **immobili non iscritti nel catasto**, appartenenti alla categoria D ed interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, limitatamente al periodo in quale **non viene attribuita la rendita catastale**.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE – GRUPPO D-

- D/1 Opifici
- D/2 Alberghi e pensioni
- D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e simili
- D/4 Case di cura ed ospedali
- D/5 Istituto di credito, cambio ed assicurazione
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro)
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo: ponti privati soggetti a pedaggio



Dal 2019, si utilizzano i predetti coefficienti anche per la determinazione del valore delle piattaforme marine ai fini della nuova imposta immobiliare IMPI introdotta dall'[articolo 38, D.L. 124/2019](#), la cui base imponibile è mutuata dall'IMU.

Calcolo dell'imposta

Per i fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificati nel gruppo catastale D e sforniti di rendita catastale, il **valore da assumere, quale base imponibile ai fini Imu**, è quello determinato sulla base **dei costi di acquisizione contabilizzati**, ovvero **dei costi incrementativi contabilizzati**, attualizzati mediante l'applicazione di coefficienti che sono stabiliti annualmente con decreto del Ministero delle Finanze. In ordine alla corretta **collocazione temporale dei costi di acquisto o costruzione sostenuti**, bisogna prendere in considerazione i seguenti principi:

CRITERI DI COLLOCAZIONE TEMPORALE

Costi di acquisto sostenuti nel 2024

Rivalutati in base al relativo coefficiente

Costi incrementativi sostenuti nel 2023

Concorrono a determinare la base imponibile nel 2024

Costi incrementativi sostenuti nel 2024

Concorreranno alla base imponibile solo a partire dal 2025

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. Pertanto:

- se al fabbricato è stata **attribuita la rendita catastale nel corso del 2024**, per lo stesso anno occorre determinare la base imponibile **in base al metodo contabile** (rivalutazione dei costi), e la nuova rendita catastale ha effetto ai fini dell'Imu **soltanto a partire dal 2025**;
- se al fabbricato è stata attribuita la **rendita catastale nel corso del 2023**, la base imponibile per la determinazione dell'Imu dovuta nel 2024 è pari al **prodotto della rendita attribuita** a seguito di stima diretta dei competenti uffici tecnici dell'Agenzia del Territorio, **rivalutata del 5%**, per un moltiplicatore **pari a 65**, ovvero **pari a 80**, per



le unità immobiliari censite come D/5 (banche e assicurazioni).

Inoltre, **per costo si deve intendere qualunque valore iscritto in bilancio, ovvero:**

CONCETTO DI COSTO