

Deducibilità dell'Imu dal reddito d'impresa

di **Alessandro Bonuzzi**

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta

Scopri di più

L'**imposta comunale sugli immobili** prevede generalmente un **doppio appuntamento** annuale per quanto riguarda il relativo versamento. Tuttavia, l'Imu dovuta per gli immobili posseduti dalle imprese impone anche una gestione sotto il **profilo contabile** con ricadute sulla determinazione del **reddito d'impresa**.

Sotto il **profilo contabile** fa fede l'**Oic 12** *Composizione e schemi del bilancio d'esercizio*, secondo cui:

- la voce residuale **14** *Oneri diversi di gestione* di Conto economico “*comprende tutti i costi dell'attività caratteristica non iscrivibili nelle altre voci della classe B) ed i costi dell'attività accessoria (diverse da quella finanziaria), che non abbiano natura di costi straordinari. Essa, inoltre, comprende tutti i costi di natura tributaria che non rappresentano oneri accessori di acquisto (imposte indirette, tasse e contributi vari) diversi dalle imposte dirette*”;
- tra le imposte indirette e le tasse si annoverano anche i **tributi locali**.

Ne deriva che **l'Imu deve essere rilevata**:

- nella **voce B.14**, per quanto riguarda il Conto economico;
- nella **voce D.12** *Debiti tributari*, per quanto riguarda lo Stato patrimoniale. Il debito tributario va poi chiuso in “dare” all'atto del pagamento dell'imposta e quindi dell'uscita di banca.

Dal lato fiscale, a partire dall'anno 2022, l'Imu è **integralmente deducibile** dal reddito d'impresa sulla base del **principio di cassa**; può, dunque, essere **dedotta l'imposta effettivamente pagata nel periodo di riferimento**. Il **principio di cassa** dettato dall'[articolo 99, Tuir](#), deve però essere coordinato con il **criterio della competenza**, nel senso che il principio di “cassa” va inteso come un **ulteriore vincolo** di deducibilità.

Sul punto, infatti, la [circolare n. 10/E/2014](#) ha avuto modo di chiarire che l'[articolo 99, comma 1, Tuir](#), “**non introduce ai fini della determinazione del reddito d'impresa un puro criterio di cassa in**

*deroga a quello generale di competenza dei componenti negativi, ma costituisce una **norma di cautela per gli interessi erariali** introducendo un'**ulteriore condizione di deducibilità per le imposte che è appunto l'avvenuto pagamento**".*

Va poi evidenziato che la **deducibilità dell'Imu** è prevista solo per gli **immobili strumentali**.

Al tal riguardo, si ricorda che **gli immobili delle imprese** possono essere **considerati strumentali**:

- per **natura** e in tal caso si tratta degli immobili con categoria catastale A/10, B, C, D ed E;
- per **destinazione**, se l'immobile è utilizzato **esclusivamente** per lo svolgimento dell'attività d'impresa.

Di contro, **non può essere dedotta l'Imu**:

- degli immobili **merce e patrimonio**;
- degli immobili adibiti **promiscuamente** all'esercizio **dell'attività d'impresa e all'uso personale** o familiare del contribuente ([circolare n. 10/E/2014](#)).

Pertanto, le **società immobiliari di gestione non possono dedurre l'Imu relativa agli immobili abitativi, non potendo questi essere considerati strumentali, nemmeno per destinazione**; invece, possono esse portare in deduzione **l'imposta afferente a uffici, negozi, capannoni, eccetera**.

Con riferimento alla **dichiarazione dei redditi**, l'Imu relativa a immobili strumentali, se pagata, non comporta alcuna variazione fiscale, **essendo imputata in Conto economico e deducibile al 100%**.

Di contro, in sede dichiarativa, deve essere effettuata un'apposita **variazione in aumento** per l'importo **dell'Imu relativa a immobili abitativi, siccome indeducibile ancorché** pagata. Il rigo di riferimento è l'**RF16**.

L'Imu rimane invece indeducibile ai fini **Irap**.

I principi qui esposti trovano applicazione anche per la determinazione del **reddito di lavoro autonomo**.