# IMU 2024 e gli immobili di categoria D privi di rendita catastale

di Francesco Costa

**Pubblicato il 11 Giugno 2024**

In vista della scadenza IMU di lunedì 17 Giugno 2024, ripassiamo la gestione per il corretto calcolo per i fabbricati in categoria catastale D, soprattutto se sprovvisti di rendita. Attenzione ai 2 codici tributo da indicare in F24!

Siamo prossimi alla scadenza del versamento della **prima rata dell'acconto IMU 2024**, previsto per lunedì prossimo 17.06.2024. Si rammenta che, recentemente, il MEF ha reso disponibile sul sito Internet del Dipartimento delle Finanze il Decreto 08.03.2024 che fissa i coefficienti, aggiornati al 2024, applicabili agli immobili di categoria catastale "D" privi di rendita, posseduti dalle imprese e distintamente contabilizzati.

## Il calcolo dell'IMU per gli immobili di categoria catastale "D"

Per determinare l'imposta dovuta, per la generalità degli immobili, alla rendita catastale rivalutata del 5% va applicato il moltiplicatore previsto per la tipologia dell'immobile. Si ricorda che per gli immobili a destinazione speciale e in particolare appartenenti alla categoria catastale "*D*" (ad esempio, opifici, alberghi, case di cura, ospedali, teatri, fabbricati per speciali esigenze di attività industriali / commerciali):

- la rendita catastale è calcolata mediante la stima diretta;
- il moltiplicatore da applicare alla rendita catastale rivalutata per determinare l'imponibile IMU è pari a:
  - 65 per gli immobili di categoria D (escluso D/5);
  - 80 per gli immobili di categoria D/5 (istituti di credito, cambio e assicurazioni).

### E per quelli privi di rendita in particolare


*Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com*
*Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D*

Per i fabbricati classificabili nella categoria catastale "*D*", privi di rendita catastale:

- posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, l'imponibile IMU va individuato nel c.d. "*valore contabile*";
- diversi dai precedenti, assume rilevanza la cosiddetta "*rendita proposta*".

| **Tipologia fabbricato** | **Base imponibile IMU** |
|---|---|
| Iscritto in Catasto | Valore catastale<br><br>(rendita rivalutata x moltiplicatore) |
| Classificabile categoria "*D*"<br><br>• privo di rendita catastale<br><br>• posseduto da un'impresa<br><br>• distintamente contabilizzato | Cosidetto "*valore contabile*" |
| Non iscritto in Catasto, diverso dai precedenti | Rendita "*proposta*" |

**Il valore contabile**

Per i fabbricati appartenenti alla categoria "*D*", privi di rendita, posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, in base all'art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019, come sopra accennato, per individuare l'imponibile IMU va fatto riferimento al cosiddetto "*valore contabile*", dato:

- dall'ammontare dei costi, al lordo delle quote di ammortamento, risultante dalle scritture contabili (libro giornale, libro cespiti) all'1.1 dell'anno di tassazione (ovvero alla data di acquisizione, se successiva). A tal fine si rammenta che al costo di acquisto / costruzione vanno aggiunte le spese incrementative, al lordo delle quote di ammortamento all'1.1 dell'anno di tassazione / data di acquisizione se successiva e che l**e spese incrementative sostenute nel 2023 assumono**


*Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com*
*Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D*

**rilevanza per l'IMU 2024 mentre quelle sostenute nel 2024 assumeranno rilevanza per l'IMU 2025**;

- moltiplicato, per ciascun anno di formazione di detti costi, per **i coefficienti stabiliti annualmente dal MEF** con apposito Decreto.

| Base imponibile IMU | = | Ammontare costi di riferimento (al lordo quote ammortamento) all'1.1. dell'anno di tassazione | X | Coefficienti fissati annualmente con DM |
|---|---|---|---|---|

## Calcolo e versamento IMU

Alla base imponibile IMU, determinata come sopra indicato, va applicata l'aliquota IMU che, p**er gli immobili in esame è fissata allo 0,86%** dall'art. 1, comma 753, Legge n. 160/2019. Come disposto dal citato comma 753, il gettito IMU derivante da tali immobili è:

- riservato allo Stato, per la quota calcolata applicando alla base imponibile l'aliquota dello 0,76%;
- destinato al Comune per la parte restante, ferma restando la possibilità di apportare variazioni nei limiti della potestà regolamentare riconosciuta allo stesso.

Conseguentemente, per il versamento **vanno utilizzati i seguenti due diversi codici tributo**:

- **3925** Immobili ad uso produttivo categoria D – STATO
- **3930** Immobili ad uso produttivo categoria D - COMUNE

Il MEF nella Circolare 18.3.2020, n. 1/DF ha precisato che detta "*riserva statale*" non spetta per i fabbricati rurali strumentali classificati nel gruppo catastale "D", per i quali i Comuni possono prevedere la riduzione dell'aliquota fino all'azzeramento (facoltà inibita in caso di riserva statale).

*NdR. Guida all'acconto IMU 2024*

Francesco Costa Martedì 11 Giugno 2024 *Questo intervento è tratto dalla circolare settimanale di CommercialistaTelematico...*

**Abbonamento annuale Circolari Settimanali**


*Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com*
*Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D*

*(anche per i clienti dello studio)*

Abbonandoti per un anno alle Circolari Settimanali, ogni settimana riceverai comodamente **nella tua casella di posta elettronica** una circolare con **tutte le novità dei 7 giorni** precedenti e gli **approfondimenti** di assoluta urgenza.

Le circolari settimanali sono in formato Word per essere **facilmente modificabili** con il tuo logo ed i tuoi dati, e **girabili ai clienti del tuo studio**.

**SCOPRI DI PIU' >**


*Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com*
*Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D*