

## **IMU: le novità per il calcolo della base imponibile**

04 aprile 2012

La **base imponibile dell'IMU** è **calcolata** tenendo conto della **tipologia dell'immobile** assoggettato al tributo. In particolare, ai fini di cui sopra, è necessario **distinguere tra:**

- fabbricati censiti al catasto;
- fabbricati ricompresi nel gruppo catastale D e non censiti nel catasto;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

Per quanto riguarda i **fabbricati censiti al catasto**, il valore è determinato applicando alle **rendite catastali** risultati alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposizione, i **moltiplicatori** fissati dall'art. 13 del D.Lgs. n. 201/2011. In particolare, il valore deve essere determinato moltiplicando la rendita catastale risultante alla data del 1° gennaio, **rivalutata del 5 per cento**, per i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A (con esclusione della categoria A/10) e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali D/5 e A/10;
- 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezionea categoria catastale D/5;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

La **formula**, pertanto sarà:

Rendita catastale x 1,05 x moltiplicatore = Base imponibile ai fini IMU

Non vi è dubbio, in merito che la suddetta base imponibile sarà molto più elevata rispetto a quella determinata ai fini ICI. Si supponga, in merito di calcolare la base imponibile IMU dei seguenti immobili:

- fabbricato censito al catasto categoria catastale A/3 avente rendita catastale euro 1.000;
- fabbricato censito al catasto categoria catastale C/1 avente rendita catastale euro 900;
- fabbricato censito al catasto categoria catastale A/10 avente rendita catastale euro 1.200.

Nel primo caso, avremo:

Valore IMU= 1.000 x 1,05 x 160= 168.000

Valore ICI= 1.000 x 1,05 x 100 = 105.000

Differenza= 63.000

Nel secondo caso avremo:

Valore IMU= 900 x 1,05 x 55= 51.975

Valore ICI= 900 x 1,05 x 34= 32.130

Differenza= 19.845

Nel terzo caso avremo:

Valore IMU=  $1.200 \times 1,05 \times 80 = 100.800$

Valore ICI=  $1.200 \times 1,05 \times 50 = 63.000$

Differenza= 45.000

Per ciò che riguarda le **unità immobiliari non censite al catasto ma classificabili nel gruppo catastale D**, se posseduti interamente da imprese e distintamente contabilizzati, il valore di tali immobili è determinato moltiplicando quello risultante alla data di inizio di ciascun anno solare, ovvero alla data di acquisizione per i coefficienti stabiliti ogni anno con apposito decreto ministeriale. Si ricorda che per il periodo d'imposta in corso al 2011, i coefficienti sono stati fissati dal ministero delle Finanze nel decreto del 14 marzo 2011 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 1° aprile 2011, n. 75).

Per le **unità immobiliari, diverse da quelle classificabili nel gruppo catastale D ma non censite al catasto**, ai fini della determinazione della base imponibile è necessario **fare riferimento alla procedura denominata Docfa**. Per mezzo di tale procedura, il contribuente propone, attraverso un tecnico abilitato, la rendita dell'unità immobiliare il cui valore può essere utilizzato fino a quando l'Agenzia del territorio non attribuirà la rendita definitiva. Come precisato dalla circolare ministeriale n. 83/E/T del 9 aprile 1999, per effetto del cosiddetto "silenzio-assenso", la rendita proposta si considera definitiva qualora non venga rettificata dall'ufficio nei successivi dodici mesi. In caso di rettifica, resta ferma la possibilità per il contribuente di impugnare l'atto contenente il nuovo classamento avanti alle Commissioni tributarie.

Per quanto riguarda le **aree fabbricabili**, è da osservare che la **base imponibile è determinata in base alle regole previste dall'ICI**. In altri termini, per determinare il valore dell'area edificabile, è necessario individuare il valore venale in comune commercio determinato avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Si ricorda, in merito, che il comune, al fine di ridurre l'insorgenza di contenzioso, con apposito regolamento, può stabilire periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio. Prima di attribuire autonomamente il valore dell'area, quindi, si consiglia di verificare se il comune abbia determinato tali valori.

Infine, per ciò che riguarda i **terreni agricoli**, si precisa che la base imponibile è data dal prodotto tra reddito dominicale risultante in catasto alla data del 1° gennaio, rivalutato della misura del 25 per cento e il moltiplicatore di 130. Esemplicando, quindi, si avrà:

Reddito dominicale  $\times 1,25 \times 130 =$  base imponibile ai fini IMU

Il moltiplicatore anzidetto per i terreni agricoli è pari a 110 in luogo di 130 nel caso di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli professionali. La formula di cui sopra, quindi, sarà:

Reddito dominicale  $\times 1,25 \times 110 =$  base imponibile ai fini IMU

Si precisa che **per l'IMU non sembra confermata l'agevolazione** – di cui all'art. 9 del D.Lgs. n. 504/1992 – secondo cui i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esercitano la loro attività a titolo principale sono soggetti all'imposta comunale

sugli immobili limitatamente alla parte di valore eccedente l'ammontare di euro 25.822,84 con le riduzioni di seguito indicate:

- 70 per cento dell'imposta riferita alla parte del valore eccedente l'ammontare di euro 25.822,84 fino a euro 61.974,83;
- 50 per cento dell'imposta riferita alla parte del valore eccedente l'ammontare di euro 61.974,83 fino a euro 103.291,38;
- 25 per cento dell'imposta riferita alla parte del valore eccedente l'ammontare di euro 103.291,38 fino a euro 129.114,22.