



Mercoledì 16/04/2014

Deducibilità dell'IMU pagata per immobili strumentali

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Comma 715 della Legge di Stabilità 2014 (che modifica l'art. 14, comma 1 del D. Lgs. n. 23/2011).

La Legge di Stabilità 2014 prevede la deducibilità dal reddito di impresa e dal reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni dell'IMU riferita agli immobili strumentali (per natura e/o per destinazione), nella misura del 20%. Per il solo periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2013 la deducibilità è elevata al 30%.

L'IMU resta invece interamente indeducibile dal Valore della produzione assoggettato ad IRAP.

La deduzione dell'IMU riferita agli immobili strumentali interessa i soggetti passivi titolari di reddito d'impresa o di reddito derivante dall'esercizio di arte o professione, indipendentemente dalla forma giuridica; potranno quindi operare la deduzione:

- le società di capitali (S.r.l., S.p.A., ecc.) e gli enti commerciali residenti;

gli enti non commerciali, relativamente all'IMU riferita a immobili relativi all'attività commerciale esercitata;

- le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate;

- le imprese individuali, familiari o coniugali;

- le persone fisiche, le società e gli enti non residenti che esercitano attività commerciali nel territorio dello Stato mediante stabili organizzazioni;

- i professionisti e gli studi professionali.

Per la corretta individuazione degli immobili strumentali, si rinvia all'art. 43, comma 2, del Tuir che distingue:

- gli immobili strumentali per destinazione: sono quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale da parte del possessore (e non di terzi), a prescindere dalla loro natura o dalle loro caratteristiche;

- gli immobili strumentali per natura: sono quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di una diversa utilizzazione senza una radicale trasformazione. Sono gli immobili appartenenti ai seguenti gruppi catastali:

- gruppo A, limitatamente alla categoria A/10 (uffici e studi privati);



- gruppo B (es: collegi e convitti, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, cappelle, magazzini sotterranei per deposito di derrate);
- gruppo C (unità immobiliari a destinazione commerciale ordinaria e varia, quali negozi e botteghe, magazzini e locali di deposito, laboratori);
- gruppo D (immobili a destinazione speciale, quali opifici, alberghi, case di cura ed ospedali con fine di lucro, istituti di credito),
- gruppo E (immobili a destinazione particolare, quali costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche).

Per le imprese individuali, affinché l'immobile possa considerarsi strumentale ai fini fiscali, è necessaria la preliminare iscrizione del bene in contabilità (nel libro inventari, nel libro cespiti ammortizzabili o tenuti contabilmente in memoria).

Per i lavoratori autonomi la strumentalità dell'immobile può invece essere solo per destinazione. Non è mai ammessa la deducibilità dell'IMU riferita:

- agli immobili che, sebbene strumentali per natura, sono destinati alla vendita (i cosiddetti "beni merce");
- agli "immobili patrimonio" (quelli relativi a imprese commerciali che non costituiscono né beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa), a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza;
- alle aree fabbricabili.