

# IMU sugli immobili strumentali: aumentano gradualmente le soglie di deducibilità

di Giovanni Petruzzellis - *Dottore commercialista e pubblicista*

## FISCO

<b>NOVITÀ ►</b>	Il Decreto Crescita interviene nuovamente sulla misura della deducibilità dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo dell'IMU assolta sugli immobili strumentali, aumentandola progressivamente a partire dal periodo d'imposta 2019.
<b>RIFERIMENTI ►</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– D.L. 30 aprile 2019, n. 34, art. 3</li> <li>– Legge 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 12</li> <li>– Agenzia delle Entrate, circolare 14 maggio 2014, n. 10/E</li> <li>– Legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1 commi 715 e 716</li> <li>– D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, art. 14, comma 1</li> </ul>
<b>SOGGETTI INTERESSATI ►</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Società di capitali ed enti commerciali residenti</li> <li>– Società di persone</li> <li>– Lavoratori autonomi e studi professionali</li> <li>– Imprese individuali</li> <li>– Enti non commerciali, con riferimento ai beni immobili rientranti nell'attività commerciale</li> <li>– Stabili organizzazioni di società ed enti non residenti che esercitino un'attività commerciale nel territorio dello Stato.</li> </ul>
<b>AMBITO OGGETTIVO ►</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– L'ambito oggettivo di applicazione della deduzione IMU è limitato agli immobili strumentali (per natura o per destinazione), con esclusione dei c.d. "immobili merce" e degli immobili adibiti ad uso promiscuo nell'attività di lavoro autonomo.</li> <li>– La deducibilità dell'IMU è inoltre esclusa sugli immobili di natura abitativa acquistati per finalità d'investimento (c.d. "immobili patrimonio").</li> </ul>
<b>PROCEDURE ►</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Per i soggetti titolari di reddito d'impresa è deducibile l'IMU di competenza del periodo d'imposta, a condizione che nell'esercizio stesso sia avvenuto anche il relativo pagamento; diversamente, il beneficio è rinviato al periodo d'imposta in cui il tributo viene ad essere corrisposto, facendo comunque riferimento alla percentuale di deducibilità prevista per l'anno di competenza.</li> <li>– Per i soggetti titolari di reddito di lavoro autonomo opera il principio generale in base al quale le spese sono deducibili nell'esercizio di effettivo pagamento (principio di cassa "puro").</li> </ul>
<b>DECORRENZA ►</b>	<p>La norma prevede un graduale incremento della percentuale di deducibilità dell'IMU nelle seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 50% per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018 (2019, per i soggetti "solari");</li> <li>– 60% per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019 e a quello in corso al 31 dicembre 2020 (2020 e 2021, per i soggetti "solari");</li> <li>– 70%, a regime, dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021 (2022, per i soggetti "solari").</li> </ul>

## NOVITÀ

Con l'art. 3 del D.L. 30 aprile 2019, n. 34 recante "Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi" (c.d. **Decreto Crescita**), il legislatore ha modificato ulteriormente la **misura** della **deducibilità** dell'**IMU** assolta sugli **immobili strumentali**.

## In cosa consiste

La disposizione **incrementa, a regime**, la percentuale di deducibilità dell'**IMU** dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo – già aumentata al 40% dalla Legge di bilancio per il 2019 (art. 1, comma 12, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145) – nella misura del **70%** a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al **31 dicembre 2021** (per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare 2022).



### Attenzione

In via transitoria, si dispone, comunque, un **graduale incremento** della deducibilità dell'**IMU** per gli anni **dal 2019 al 2022**.

Vale la pena ricordare che in principio fu la Legge di stabilità 2014 (art. 1, comma 175, Legge n. 147/2013) a sancire la **deducibilità** dal **reddito d'impresa** e di **lavoro autonomo** di un importo pari al **20%** dell'**IMU** versata con riferimento agli **immobili strumentali**. Limitatamente al primo periodo di applicazione (ossia l'anno d'imposta 2013), la suddetta deduzione operava nella misura del 30%.

In base alla normativa previgente (art. 14, comma 1, del D.Lgs. n. 23/2011), l'**IMU** era invece totalmente indeducibile dalle imposte sui redditi, alla stregua di quanto previsto in ambito ICI.

Successivamente, l'art. 1, comma 12, della **Legge di bilancio 2019** (Legge 30 dicembre 2018, n. 145) aveva previsto che l'**IMU** assolta sugli immobili strumentali fosse deducibile dalle imposte sui redditi nella misura del **40%** e, in assenza di una diversa disposizione sulla decorrenza, la modifica avrebbe dovuto operare dal 1° gennaio 2019.

Il **Decreto Crescita**, modificando l'art. 14, comma 1, del D.Lgs. n. 23/2011, prevede un graduale incremento della deducibilità dell'**IMU** nelle seguenti misure:



## SCHEMA DI SINTESI

- **50%** per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018 (**2019**, per i soggetti "solari");
- **60%** per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019 e a quello in corso al 31 dicembre 2020 (**2020 e 2021**, per i soggetti "solari");
- **70%**, a regime, dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021 (**2022**, per i soggetti "solari").



### Attenzione

In assenza di un'analoga disposizione normativa, i suddetti limiti alla deducibilità **non** operano con riferimento alla **TASI** versata sugli immobili strumentali. Ne consegue che il tributo sui servizi indivisibili versato con riferimento ai suddetti immobili è **interamente deducibile** dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo, in conformità ai criteri generali previsti dal T.U.I.R.



### Attenzione

La Legge di stabilità 2015 (Legge 23 dicembre 2014, n. 190) aveva esteso all'imposta municipale immobiliare (IMI) istituita nella Provincia autonoma di Bolzano e all'**IMIS** (Comuni della Provincia di Trento) le stesse regole previste per l'**IMU**. Pertanto, **anche l'IMI e l'IMIS** versate sugli immobili strumentali saranno **deducibili** alle stesse suddette misure dal reddito d'impresa e da quello derivante dall'esercizio di arti e professioni. Resta ferma l'indeducibilità dei suddetti tributi (IMU, IMI e IMIS) ai fini dell'IRAP.

**SOGGETTI  
INTERESSATI ►**

L'impianto normativo non impone particolari limitazioni di carattere soggettivo. Ne consegue che possono beneficiare della deduzione **tutte le imprese**, sia in forma individuale sia collettiva (società di persone, società di capitali, cooperative), nonché i **lavoratori autonomi**, anche se organizzati in associazioni professionali:



**SCHEMA DI SINTESI**

**Soggetti interessati**

- Società di capitali ed enti commerciali residenti
- Società di persone
- Lavoratori autonomi e studi professionali
- Imprese individuali
- Enti non commerciali, con riferimento ai beni immobili rientranti nell'attività commerciale
- Stabili organizzazioni di società ed enti non residenti che esercitino un'attività commerciale nel territorio dello Stato

È bene sottolineare che in conformità alle regole generali in materia di deduzione dei costi, deve sempre essere verificato il rispetto del **principio dell'inerenza**, ossia il collegamento dell'immobile rispetto alla sfera commerciale, anche in assenza di una correlazione diretta con i ricavi o i compensi conseguiti dal soggetto passivo.

Per i soggetti **titolari di reddito d'impresa** è inoltre fondamentale verificare il rispetto del **principio di derivazione** (T.U.I.R., art. 83), in adesione al quale è richiesto che l'imposta sia contabilizzata nel conto economico dell'esercizio di competenza.

La deducibilità riguarda l'IMU dovuta per i beni immobili strumentali (fabbricati e terreni) posseduti a titolo di **proprietà o altro diritto reale** (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie) oppure dati **in concessione o in locazione finanziaria**.

**AMBITO OGGETTIVO ►**

L'ambito oggettivo di applicazione della deduzione è limitato agli **immobili strumentali**. Tale requisito, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 10/E del 14 maggio 2014 (§ 8.1), deve essere verificato secondo i criteri indicati all'art. 43 del T.U.I.R.

Ai fini delle imposte sui redditi si considerano **"strumentali"** gli immobili utilizzati **esclusivamente** per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. La norma, in particolare, definisce due concetti di strumentalità: **per natura e per destinazione**.

Rientrano nella prima categoria gli immobili che in ragione delle proprie caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, anche se concessi in locazione o comodato, prescindendo dall'effettivo utilizzo. Sono tali gli immobili compresi nelle **categorie catastali A/10, B, C, D, E**.

Si considerano **strumentali per natura** gli immobili compresi nei gruppi:



**SCHEMA DI SINTESI**

- B (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi)
- C (unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia)
- D (immobili a destinazione speciale)
- E (immobili a destinazione particolare)
- A/10 (uffici e studi privati)



**ESEMPIO**

Nell'ipotesi in cui una società possieda la titolarità di un **immobile di categoria catastale C/2, non utilizzato** nell'attività svolta, l'IMU corrisposta su tale immobile è in ogni caso deducibile (nei limiti previsti) dal reddito d'impresa.

Nella definizione degli immobili strumentali **per destinazione**, invece, rileva l'**utilizzo diretto ed esclusivo** del fabbricato nello svolgimento dell'attività d'impresa o di lavoro autonomo, a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza. In questo caso l'utilizzo esclusivo dell'immobile nella sfera commerciale rappresenta un requisito fondamentale, con la conseguenza che non può mai essere considerato strumentale per destinazione



ESEMPIO

L'immobile concesso in locazione o utilizzato in modo **promiscuo** (cfr. Agenzia delle Entrate, circolare n. 10/E del 14 maggio 2014).

Per questa seconda categoria di immobili strumentali, inoltre, il requisito della "destinazione" potrebbe essere verificato per **una sola parte dell'anno** con la necessità, in tal caso, di procedere al ragguaglio della deduzione in relazione al periodo di effettivo utilizzo.

Sempre con riferimento agli immobili strumentali per destinazione, l'Agenzia delle Entrate (circolare n. 10/E/2014) ha chiarito che in virtù del richiamo normativo all'utilizzo "esclusivo" dell'immobile nell'esercizio dell'attività, deve escludersi la possibilità di portare in deduzione l'imposta assolta in relazione agli immobili adibiti ad uso promiscuo per l'esercizio dell'attività e per esigenze personali o familiari.

Per i lavoratori **autonomi**, in particolare, la natura strumentale dell'immobile (e la conseguente deducibilità dell'IMU) consegue all'**effettiva ed esclusiva destinazione** del bene all'esercizio dell'attività.

Un **consulente del lavoro** possiede un immobile di **categoria A/10**, non adibito all'esercizio dell'attività professionale. L'immobile in questione non è considerato strumentale. Da ciò ne consegue che l'IMU corrisposta deve intendersi **indeducibile** dal reddito di lavoro autonomo. Allo stesso modo, è totalmente indeducibile l'IMU versata dal professionista che eserciti la propria attività nell'immobile adibito anche ad abitazione personale, senza che assuma alcun rilievo la relativa categoria catastale.

Per quanto concerne le **imprese individuali** si rileva che la **mancata indicazione** dell'immobile nei registri contabili, in particolare **nel libro degli inventari** o nel registro dei beni ammortizzabili, **comporta l'indeducibilità del tributo**. Ciò in conformità a quanto previsto dall'art. 65 del T.U.I.R., ai sensi del quale si considerano relativi all'impresa "i beni appartenenti all'imprenditore che siano indicati tra le attività relative all'impresa nell'inventario tenuto a norma dell'art. 2217 del Codice Civile".

In caso di mancata indicazione dell'immobile nelle scritture contabili, pertanto, lo stesso si considera necessariamente detenuto nella **sfera personale**.

Sono esclusi dall'ambito di applicazione della disposizione gli immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (c.d. "**immobili merce**"), per i quali è tuttavia prevista l'esclusione da IMU in capo all'impresa costruttrice se destinati alla vendita e non locati (art. 2 del D.L. 31 agosto 2013, n. 102). La **TASI**, che resta sempre dovuta su tali immobili, è invece **integralmente deducibile**.

La **deducibilità** dell'IMU e della TASI deve essere **esclusa**, infine, sugli immobili acquistati per finalità di investimento e classificati in una categoria catastale di tipo abitativo (c.d. "**immobili patrimonio**"), per i quali l'art. 90 comma 2 del T.U.I.R. esclude qualsiasi forma di deduzione delle relative spese di gestione.

PROCEDURE ►

Con riferimento al periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018 (anno **2019** se il periodo di imposta coincide con l'anno solare) la **percentuale di deducibilità** è fissata al **50%**. Tale percentuale avrà quindi impatto, per la prima volta, nel **modello Redditi 2020**, relativo al periodo d'imposta 2019.

Per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020 (anni **2020** e **2021** se il periodo d'imposta coincide con l'anno solare) la percentuale di deducibilità sarà pari al **60%**.

A **regime**, infine, con decorrenza dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021 (anno 2022 se il periodo d'imposta coincide con l'anno solare) la percentuale di deducibilità risulterà ulteriormente **incrementata al 70%**.

## Soggetti titolari di reddito d'impresa

Per i soggetti titolari di reddito d'impresa, costituisce costo **deducibile** l'IMU di **competenza** del periodo d'imposta, **a condizione che** nell'esercizio stesso **sia anche avvenuto il pagamento**.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate (circolare n. 10/E/2014), infatti, l'art. 99 del T.U.I.R. non introduce ai fini della determinazione del reddito d'impresa, un criterio di cassa "puro" in deroga a quello generale della competenza, ma costituisce una norma di cautela per gli interessi erariali.

Pertanto, la deducibilità dal reddito d'impresa spetta a condizione che l'IMU sia correttamente indicata in bilancio nel periodo d'imposta di competenza e sia effettivamente pagata in tale anno. **Diversamente**, il beneficio slitta nel periodo d'imposta in cui il tributo viene ad essere corrisposto, facendo comunque riferimento alla **percentuale di deducibilità** prevista per l'**anno di competenza**.



### ESEMPIO 1

La società Alfa Spa versa **tardivamente**, nel 2019, l'IMU dovuta per il 2018. Nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, la società è tenuta a rilevare l'onere fiscale secondo il **criterio di competenza**. Nel modello **Redditi 2019** la società è tenuta a operare una **variazione in aumento** per un importo pari all'IMU dovuta e non versata. Nel modello **Redditi 2020** la società opererà una corrispondente **variazione in diminuzione** pari alla quota IMU deducibile. A tal fine occorre fare riferimento alla percentuale di deducibilità del 20% prevista per il periodo d'imposta 2018.



### ESEMPIO 2

La società Gamma S.r.l. possiede un immobile con riferimento al quale l'IMU dovuta per il 2019 ammonta a 5.000 euro. Nel 2019 viene effettuato il **versamento solo dell'acconto** (2.500 euro), mentre l'importo dovuto a **saldo** viene versato con **ravvedimento operoso** nel corso del 2020. Nell'**esercizio 2019** la quota dell'IMU versata che risulta deducibile è pari a 1.250 euro (2.500 x 50%). La deduzione spetterà nella stessa misura per la quota di saldo versata tardivamente nel 2020, poiché la nuova percentuale del 60% opererà esclusivamente per l'IMU di competenza di tale anno.



### Attenzione

Considerazioni analoghe dovrebbero essere riferibili al caso in cui l'IMU sia versata **a seguito di accertamento** da parte del Comune. Il punto, tuttavia, meriterebbe di essere approfondito da parte dell'Amministrazione finanziaria.

## Lavoratori autonomi e professionisti

Per i soggetti titolari di reddito di lavoro autonomo opera il principio generale in base al quale le spese sono deducibili nell'esercizio di effettivo pagamento (art. 54, comma 1, del T.U.I.R.). L'applicazione del **criterio di cassa "puro"** fa sì che l'imposta riferita al 2018, versata tardivamente nel 2019, sia deducibile dal reddito dell'anno corrente (cfr. Agenzia delle Entrate, circolare n. 10/E/2014, risposta 8.2).

### DECORRENZA ►

Il Decreto Crescita, come già accennato, incrementa a regime, la percentuale di deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo nella misura del 70% a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021 (per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare 2022).

In **via transitoria**, si dispone, comunque, un graduale incremento della deducibilità dell'IMU per gli anni dal 2019 al 2022 nelle seguenti misure:



### SCHEMA DI SINTESI

- **50%** per il periodo d'imposta **2019**;
- **60%** per il periodo d'imposta **2020**;
- **70%** per il periodo d'imposta **2021**.