

# Quotidiano del FISCO

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 09/02/2019

## Immobili strumentali, sconto Imu maggiorato in Redditi 2020

di Andrea Barison e Andrea Paccagnella

Ridotto dal 1° gennaio 2019 per imprese e professionisti l'onere fiscale "indiretto" dovuto all'ineducibilità dell'Imu.

Il comma 12 dell'articolo 1 della legge di Bilancio 2019 (legge 145/2018) ha raddoppiato la quota parte dell'Imu che imprese e professionisti possono dedurre dai rispettivi redditi, portandola dal 20 al 40 per cento.

L'articolo 14 del Dlgs 23/2011, come modificato dalla legge 145/2018, ferma restando l'ineducibilità ai fini dell'Irap, prevede che dal 1° gennaio 2019 (data di entrata in vigore della modifica legislativa) l'Imu relativa agli immobili strumentali è deducibile dal reddito di impresa e di lavoro autonomo nella misura del 40 per cento.

La deducibilità resta, quindi, sempre ancorata alla strumentalità degli immobili.

### **Gli immobili**

Il comma 2 dell'articolo 43 del Dpr 917/1986 individua, ai fini delle imposte sui redditi, tre categorie di immobili strumentali:

- a) per destinazione, ovvero quelli utilizzati esclusivamente dall'imprenditore o dal professionista per l'esercizio della propria attività;
- b) per natura, ovvero quelli relativi a imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni anche se non utilizzati dall'imprenditore o anche se dati in locazione o comodato dallo stesso. Si tratta degli immobili appartenenti alle categorie catastali: A/10, B, C, D ed E (per i professionisti non esiste la categoria degli immobili strumentali per natura);
- c) quelli relativi all'impresa concessi in uso ai propri dipendenti che, per esigenze di lavoro, abbiano trasferito la loro residenza anagrafica nel comune in cui prestano la loro attività limitatamente, però, all'anno del trasferimento e ai due successivi.

Per le imprese individuali la strumentalità dell'immobile è, inoltre, ancorata al fatto che lo stesso sia indicato nell'inventario o, per le imprese in contabilità semplificata, nel libro dei cespiti

ammortizzabili.

La deducibilità dell'Imu deve seguire il criterio di cassa secondo quanto previsto dall'articolo 99 del Dpr 917/1986 in base al quale la deducibilità delle imposte è ammessa nell'esercizio in cui avviene il relativo pagamento.

L'Imu, quindi, per le imprese andrà rilevata in bilancio secondo il principio della competenza (Oic 11 Finalità e postulati del bilancio) e dedotta secondo il criterio di cassa.

Nel caso, ad esempio, dell'Imu relativa al periodo di imposta 2018 ravveduta e pagata nel corso del 2019 si potrà, conseguentemente, usufruire della deduzione del 40% di quanto versato nel corso del 2019.

Per gli immobili adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o professione o all'impresa commerciale e all'uso personale o familiare del contribuente, come già precisato dall'agenzia delle Entrate con la circolare 10/E/2014, non spetta alcuna deduzione in quanto manca il requisito dell'utilizzo esclusivo.

Per gli immobili detenuti in leasing la deducibilità spetta all'utilizzatore che è anche colui che resta inciso dal tributo (articolo 9 del Dlgs 23/2011).

### **In dichiarazione**

Nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta 2019 (Redditi 2020) le imprese in contabilità ordinaria opereranno una variazione in aumento pari all'intero importo dell'Imu rilevata in bilancio per competenza e una in diminuzione pari al 40% dell'Imu pagata nel corso del medesimo periodo di imposta.

Le imprese in contabilità semplificata e i lavoratori autonomi potranno invece indicare tra i costi deducibili direttamente il 40% dell'Imu pagata nel corso del 2019.

Si ricorda che per gli immobili merce il comma 9-bis dell'articolo 13 del Dl 201/2011 prevede, a decorrere dal 1° gennaio 2014, una completa esenzione dall'Imu per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita compresi quelli acquistati dall'impresa stessa e sui quali abbia proceduto «a interventi di incisivo recupero, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del Dpr 6 giugno 2001, n. 380» (risoluzione del dipartimento delle Finanze 11 dicembre 2013, n. 11/DF), fintanto che permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati