

Conto che torna

Risponde Raffaele Marcello*

Per gli immobili strumentali l'Imu è deducibile

È deducibile l'Imu relativa agli immobili strumentali? (Fulvio Barone, Salerno)

L'articolo 1, co. 715, della Legge n. 147/2013 ha stabilito che l'Imu relativa agli immobili strumentali è deducibile, ai fini della determinazione del reddito d'impresa e di quello di lavoro autonomo (ma non della base imponibile Irap), nella misura del 20%: tale parziale rilevanza fiscale è, tuttavia, elevata - a norma del successivo co. 716 - al 30% per il solo periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013. L'accesso a tale beneficio presuppone che l'immobile assoggettato all'Imu sia qualificabile come "strumentale", per natura - ovvero classificato nelle categorie catastali A/10, B, C, D ed E, anche se non utilizzato o dato in locazione o comodato - o per destinazione: in questo caso la strumentalità dipende dall'effettivo ed esclusivo utilizzo per lo svolgimento dell'attività d'impresa. Nel caso degli esercenti arti o professioni, invece, l'immobile si considera strumentale solo quando è effettivamente ed esclusivamente utilizzato per lo svolgimento dell'attività professionale, a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza. In altri termini, come precisato dalla C.M. n. 10/E/2014, è esclusa la deducibilità dell'Imu relativa agli immobili adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione o dell'impresa, oppure all'uso personale o familiare del contribuente. La deducibilità parziale dell'Imu è comunque subordinata al principio generale di cassa di cui all'art. 99, co. 1, del D.P.R. n. 917/1986, ovvero nel periodo d'imposta 2013 è deducibile dal reddito d'impresa o di lavoro autonomo esclusivamente il 30% dell'Imu pagata nel corso di tale esercizio, con riferimento agli immobili strumentali: al ricorrere di tale ipotesi, nel caso di un titolare del reddito d'impresa, è necessario operare, in primo luogo, una variazione in aumento per l'intera Imu di competenza (rigo RF16 del modello Unico 2014) e, poi, una variazione in diminuzione per la quota del 30% dell'imposta, relativa ad immobili strumentali, di competenza 2013 e pagata nel medesimo esercizio (rigo RF55, codice 38).

**Istituto di Ricerca
Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili
(scrivere a
r.marcello@unagraco.it)*