

## APPROFONDIMENTI CALCOLO IMU – Valore Imponibile

Per i **fabbricati iscritti in catasto**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigente alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5 cinque per cento (art. 3 c. 48 L. 662 del 23/12/96), i seguenti moltiplicatori:

- 160 (cento sessanta) per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 (cento quaranta) per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 (ottanta) per i fabbricati classificati nelle categorie catastali D/5;
- 80 (ottanta) per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10;
- 65 (sessantacinque) per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- 55 (cinquantacinque) per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

A seguire un esempio di calcolo per meglio illustrare il meccanismo di determinazione del Valore Imponibile e dell'Imposta, ipotizzando un fabbricato abitativo assoggettato ad aliquota ordinaria, con Rendita Catastale di € 500,00, posseduto per 12 mesi e al 100% da un'unica persona:

Rendita Catastale come da visura (RC)	Rivalutazione RC del 5%= Rendita Rivalutata (RC riv)	Moltiplicazione RC riv per i coefficienti dati = Valore Imponibile (Val.Imp.)	Calcolo dell'imposta IMU Val.Imp. moltiplicato per l'aliquota = Imposta annua lorda
<i>R.C. = € 500,00</i>	<i>RC x 1,05 = RC riv</i> <i>500,00 x 1,05 = € 525,00</i>	<i>RC riv x coef. = Val.Imp.</i> <i>525,00 x 160 = € 84.000,00</i>	<i>Val.Imp. x aliquota % = IMU dovuta annua</i> <i>84.000,00 x 1,02% = 856,80 IMU annua*</i>  * detto importo deve eventualmente essere ridefinito in funzione dei mesi e della percentuale di possesso, nonché di eventuali agevolazioni spettanti.

Per i **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D**, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è determinato secondo i criteri di cui al comma 3 dell'articolo 5 del D.Lgs. 504/1992, ai sensi del quale fino all'anno in cui i fabbricati stessi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione ed è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

In caso di **locazione finanziaria** il locatore o il locatario possono esperire la procedura di cui al regolamento adottato con decreto del Ministro delle Finanze del 19 aprile 1994, n. 701, con conseguente determinazione del valore del fabbricato sulla base della rendita proposta, a decorrere dalla data di presentazione della stessa. In mancanza di rendita proposta, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

Per i **terreni agricoli e per quelli non coltivati**, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della Legge n. 23 dicembre 1996 n. 662 un moltiplicatore pari a 135.

Per le **aree fabbricabili** il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato o ingente intervento di recupero, il valore è quello dell'area la quale è considerata fabbricabile senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori o di effettivo utilizzo del fabbricato, se antecedente.

Per i **fabbricati collabenti** (accatastati in categoria "F2") per i quali è possibile effettuare un recupero edilizio, il valore è costituito da quello venale in comune commercio dell'area fabbricabile sul quale è situato.