STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

IMU IMMOBILI CATEGORIA D: LA DISCIPLINA FISCALE DEGLI IMMOBILI PRODUTTIVI

Pubblicato il13 Giugno 2025 di Sabatino Pizzano

La tassazione degli immobili strumentali classificati in categoria catastale D continua a rappresentare una delle aree più complesse del sistema tributario immobiliare italiano. Nel 2025, la disciplina relativa all'Imposta Municipale Propria (IMU) e all'Imposta Patrimoniale Immobiliare (IMPI) applicata ai fabbricati produttivi presenta profili di particolare interesse, soprattutto per le peculiarità che caratterizzano questa categoria di beni immobili rispetto al regime ordinario delle proprietà residenziali. La materia si contraddistingue per una stratificazione normativa che richiede un'analisi approfondita delle diverse modalità di determinazione della base imponibile, in funzione sia delle caratteristiche catastali dell'immobile sia della natura giuridica del soggetto proprietario. Nella prassi applicativa, si registrano frequentemente incertezze interpretative che rendono necessario un approccio sistematico alla disciplina.

Ascolta l'articolo in formato podcast.

https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/IMU-immobili-categoria-D.ogg

Classificazione catastale degli immobili di categoria D

La categoria catastale D comprende una gamma eterogenea di immobili caratterizzati dalla destinazione produttiva, industriale o commerciale. L'articolazione interna della categoria si sviluppa attraverso specifiche sottocategorie che riflettono la diversità funzionale degli immobili interessati.

Gli immobili D/1 (opifici) e D/7 (fabbricati industriali) costituiscono tradizionalmente il nucleo principale della categoria, mentre le sottocategorie D/2 (alberghi e pensioni), D/3 (teatri e cinematografi), D/4 (case di cura e ospedali) presentano caratteristiche specifiche che spesso richiedono valutazioni particolari. Non meno rilevanti risultano gli immobili D/5 (istituti di credito e assicurazioni), D/6 (fabbricati sportivi), D/8 (fabbricati commerciali) e D/10 (fabbricati per funzioni agricole).

La qualificazione catastale assume particolare rilevanza ai fini della determinazione del regime tributario applicabile, considerato che la categoria D presenta specificità significative rispetto agli immobili residenziali o a destinazione promiscua.

Metodologia di calcolo per immobili non iscritti in catasto

Per gli immobili di categoria D appartenenti interamente alle imprese e non iscritti in catasto, purché distintamente contabilizzati, la normativa prevede una metodologia di calcolo della base imponibile IMU differenziata rispetto al regime ordinario. Tale disciplina trova applicazione fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita catastale.

Il valore della base imponibile viene determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione dell'immobile. L'importo si calcola partendo dall'ammontare che risulta dalle scritture contabili, al lordo delle quote di ammortamento, applicando i coefficienti periodicamente aggiornati con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

I coefficienti per l'anno 2025 sono stati aggiornati con decreto MEF del 14 marzo 2025, confermando l'approccio metodologico consolidato negli anni precedenti. Al costo di acquisto o costruzione dell'immobile devono essere aggiunte le eventuali spese incrementative, sempre al lordo delle quote di ammortamento alla data del 1° gennaio dell'anno di tassazione o, se antecedente, alla data di acquisizione.

Elementi costitutivi della base imponibile contabile

La determinazione della base imponibile richiede la considerazione di diversi elementi patrimoniali che concorrono alla formazione del valore tassabile. Il costo di acquisto o costruzione rappresenta l'elemento base, cui si aggiungono le spese incrementative che abbiano determinato un incremento duraturo del valore dell'immobile.

Le eventuali rivalutazioni effettuate in bilancio concorrono anch'esse alla formazione della base imponibile, così come gli oneri diretti sostenuti per l'acquisizione o la costruzione dell'immobile. Nella prassi professionale si osserva come la corretta individuazione e quantificazione di tali elementi richieda spesso un'analisi approfondita della documentazione contabile.

Per gli immobili in locazione finanziaria, la normativa prevede che il valore sia determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, trasferendo di fatto su quest'ultimo l'onere della determinazione della base imponibile.

Regime degli immobili di categoria D iscritti in catasto

Gli immobili appartenenti alla categoria D per i quali risulti attribuita la rendita catastale seguono un regime di determinazione della base imponibile standardizzato, indipendentemente dalla natura giuridica del proprietario. La base imponibile si calcola applicando alla rendita catastale, rivalutata del 5%, il moltiplicatore stabilito per la specifica sottocategoria.

Il moltiplicatore previsto per gli immobili D/5 è pari a 80, mentre per tutte le altre sottocategorie della categoria D il coefficiente è fissato in 65. Tale differenziazione riflette le specificità valutative degli istituti di credito e delle compagnie di assicurazione rispetto agli altri immobili produttivi.

Struttura delle aliquote e destinazione del gettito

L'aliquota di base per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D è stabilita nella misura dello 0,86%, con una ripartizione del gettito che riserva allo Stato la quota pari allo 0,76%. I comuni possono intervenire con deliberazione del consiglio comunale per aumentare l'aliquota fino all'1,06% o per diminuirla fino al limite minimo dello 0,76%.

Tale meccanismo di variazione dell'aliquota conferisce agli enti locali un margine di manovra fiscale significativo, consentendo di modulare la pressione tributaria in funzione delle specifiche esigenze territoriali. Nella casistica comune, si registra una tendenza degli enti locali ad applicare aliquote superiori a quella di base, particolarmente nelle aree metropolitane.

I versamenti devono essere effettuati utilizzando i codici tributo 3925 per l'imposta destinata allo Stato e 3930 per l'incremento destinato al Comune, secondo le modalità ordinarie previste per il modello F24.

Disciplina dell'imposta sulle piattaforme marine

Dal 2020, l'ordinamento tributario ha introdotto l'IMPI (Imposta Patrimoniale Immobiliare), applicabile alle piattaforme marine destinate alla coltivazione di idrocarburi. L'imposta è stata istituita dall'articolo 38 del Decreto Fiscale collegato alla Legge di Bilancio 2020 n. 124/2019, in sostituzione di ogni altra imposizione immobiliare locale ordinaria sui medesimi manufatti.

Per piattaforma marina si intende la struttura emersa destinata alla coltivazione di idrocarburi e situata entro i limiti del mare territoriale, come individuato dall'articolo 2 del Codice della Navigazione. I coefficienti MEF utilizzati per l'IMU trovano applicazione anche ai fini dell'IMPI, garantendo coerenza metodologica tra i due tributi.

L'imposta è calcolata con aliquota pari al 10,6 per mille, di cui la quota del 7,6 per mille è riservata allo Stato. I versamenti devono

essere effettuati utilizzando i codici tributo 3971 per la quota comunale e 3970 per la quota statale.

Soggetti passivi e modalità di adempimento

L'obbligo tributario grava sui proprietari o sui titolari di diritto reale sull'immobile, compresi usufrutto, uso, superficie ed enfiteusi. Particolare rilevanza assume la posizione dei locatari in leasing, che risultano soggetti passivi per l'intera durata del contratto di locazione finanziaria.

In presenza di più proprietari, ciascun soggetto è tenuto al versamento dell'imposta in proporzione alla propria quota di proprietà. Tale principio riflette il carattere reale dell'imposizione e garantisce la corrispondenza tra titolarità del diritto e obbligo tributario.

La giurisprudenza ha talvolta interpretato in senso estensivo la nozione di soggetto passivo, includendo anche situazioni di fatto che configurino un godimento sostanziale dell'immobile, pur in assenza di un titolo formale. Nell'esperienza applicativa si osserva come tali situazioni richiedano spesso un'analisi caso per caso delle specifiche circostanze fattuali.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA