

Pronti i coefficienti per l'Imu 2025 dei fabbricati "D" delle imprese

Con il decreto ministeriale 14 marzo 2025, pubblicato sulla G.U. n. 69 del 24 marzo 2025, il Ministero dell'Economia e delle finanze ha aggiornato, con riferimento all'anno **2025**, i coefficienti per calcolare la base imponibile, ai fini dell'IMU, dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale **D** (immobili "a destinazione speciale", per esigenze produttive, industriali e commerciali, come fabbriche o alberghi) che risultano al contempo **non iscritti in Catasto**, interamente posseduti da **imprese** e distintamente contabilizzati (art. 1 comma 746 della L. 160/2019). Giova ricordare che, fino al momento della richiesta di attribuzione della rendita catastale, la base imponibile per l'IMU di tali fabbricati viene determinata, alla data di inizio di ciascun anno solare (ovvero, se successiva, alla data di acquisizione), prendendo a riferimento i costi "storici" di **acquisto** o di **costruzione** risultanti dalle **scritture contabili**.

Detti costi vanno considerati al lordo delle quote di ammortamento e devono ricomprendere, tra l'altro, il costo del terreno e le **spese incrementative** (cfr. ris. Ministero dell'Economia e delle finanze 28 marzo 2013 n. 6/DF).

Per calcolare la base imponibile per l'IMU, è peraltro necessario "attualizzare" detti costi "storici", applicando i coefficienti **annualmente aggiornati** con decreto ministeriale (al fine di tenere conto dei dati ISTAT sull'andamento del costo di costruzione di un capannone).

In particolare, occorre fare riferimento all'**anno di sostenimento** dei costi di acquisto o di costruzione, e in base a tale anno va individuato il coefficiente ministeriale da

applicare ai predetti costi.

Ad esempio, i costi di acquisto o costruzione sostenuti nel 2025 vanno moltiplicati per il coefficiente stabilito con riguardo al 2025 dal DM in commento.

Per i **costi incrementativi** deve invece farsi riferimento alla loro contabilizzazione al **termine dell'esercizio**, per cui quelli in corso d'anno rileveranno nell'esercizio successivo (e proprio con riferimento all'esercizio successivo andrà individuato il coefficiente ministeriale da applicare).

I coefficienti fissati con il decreto ministeriale in esame, per l'**anno 2025**, sono i seguenti:

anno 2025 = 1,00; anno 2024 = 1,00; anno 2023 = 1,02; anno 2022 = 1,14; anno 2021 = 1,19; anno 2020 = 1,19; anno 2019 = 1,20; anno 2018 = 1,22; anno 2017 = 1,22; anno 2016 = 1,23; anno 2015 = 1,23; anno 2014 = 1,23; anno 2013 = 1,24; anno 2012 = 1,27; anno 2011 = 1,30; anno 2010 = 1,32; anno 2009 = 1,34; anno 2008 = 1,39; anno 2007 = 1,44; anno 2006 = 1,48; anno 2005 = 1,52; anno 2004 = 1,61; anno 2003 = 1,66; anno 2002 = 1,72; anno 2001 = 1,76; anno 2000 = 1,82; anno 1999 = 1,85; anno 1998 = 1,87; anno 1997 = 1,92; anno 1996 = 1,98; anno 1995 = 2,04; anno 1994 = 2,11; anno 1993 = 2,15; anno 1992 = 2,17; anno 1991 = 2,21; anno 1990 = 2,32; anno 1989 = 2,42; anno 1988 = 2,53; anno 1987 = 2,74; anno 1986 = 2,95; anno 1985 = 3,16; anno 1984 = 3,37; anno 1983 = 3,58 e anno 1982 = 3,79.

Tali criteri di determinazione della base imponibile ai fini IMU si applicano anche per gli immobili concessi in **leasing**.

In questa ipotesi, il comma 746 dell'art. 1 della L. 160/2019 specifica che "il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del **locatore**, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario" (soggetto passivo IMU ex art. 1 comma 743 della L. 160/2019) "tutti i dati necessari per il calcolo".

In ogni caso, a seguito della **richiesta** di attribuzione della rendita catastale, anche per i fabbricati del gruppo D vanno applicate, in luogo dei richiamati criteri di valorizzazione, le modalità "ordinarie" di determinazione della base imponibile ai fini IMU, da calcolare prendendo a riferimento la **rendita catastale** rivalutata del **5%**, cui sono applicati i moltiplicatori stabiliti dall'art. 1 comma 745 della L. 160/2019 (il moltiplicatore è pari a **65** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, a eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5, per i quali è invece pari a **80**).

I coefficienti si applicano anche per l'IMPi

Dal 2020 i coefficienti individuati dal decreto ministeriale in esame si applicano anche per determinare il valore delle piattaforme marine e dei rigassificatori, che costituisce la base imponibile ai fini dell'**IMPi**, ossia l'imposta immobiliare sulle piattaforme marine, ex art. 38 comma 2 del DL 124/2019 (tale articolo rinvia al previgente art. 5 comma 3 del DLgs. 504/92, attualmente sostituito dalle previsioni dell'art. 1 comma 746 della L. 160/2019 sopra illustrate).