



SETTORE

DICHIARAZIONI

LA DEDUCIBILITÀ DELL'IMU 2014

RIFERIMENTI

- Art. 14, D.Lgs. n. 23/2011
- Art. 1, comma 508, Legge n. 190/2014
- Art. 1, comma 9-quater, DL n. 4/2015
- Circolare Agenzia Entrate 14.5.2014, n. 10/E
- Istruzioni mod. UNICO 2015

IN SINTESI

Nel mod. UNICO 2015 è possibile dedurre, nella determinazione del reddito d'impresa / lavoro autonomo, una quota pari al 20% dell'IMU relativa agli immobili strumentali versata nel 2014.

Dopo aver riepilogato le condizioni in base alle quali spetta la deduzione in esame, si propongono alcuni esempi di compilazione del mod. UNICO 2015.

SERVIZI COLLEGATI

Settimana
Professionale

SCHEDE OPERATIVE fisco



Ai sensi dell'art. 14, D.Lgs. n. 23/2011 così come risultante dopo le modifiche apportate dall'art. 1, comma 715, Finanziaria 2014:

*“L'imposta municipale propria relativa agli **immobili strumentali** è **deducibile** ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni nella **misura del 20 per cento**. La medesima imposta è **indeducibile** ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive”.*

La citata disposizione prevede la **parziale deducibilità dell'IMU relativa agli immobili strumentali** dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo.

In particolare, **dal 2014** la deducibilità è stabilita in misura pari al **20%** (per il 2013, la percentuale era pari al 30%).



Va evidenziato che l'**IMU** continua ad essere **indeducibile ai fini IRAP** a prescindere dal metodo, “da bilancio” o “fiscale”, utilizzato per la determinazione della base imponibile.

Inoltre si rammenta che la Finanziaria 2015 e il DL n. 4/2015 hanno esteso **all'Imposta municipale immobiliare (IMI)** istituita dalla Provincia autonoma di Bolzano le regole in materia di deducibilità IMU.

IMMOBILI INTERESSATI

Come accennato, la deducibilità parziale è prevista soltanto per l'IMU riferita agli **immobili strumentali**. A tal fine va fatto riferimento:

Imprese	
Art. 43, comma 2, TUIR	<p>Immobili strumentali:</p> <ul style="list-style-type: none"> per natura: immobili accatastati nelle categorie B, C, D, E ed A/10; per destinazione: immobili utilizzati esclusivamente per lo svolgimento dell'attività d'impresa indipendentemente dalla classificazione catastale del bene. <p> Per le imprese individuali va considerato che ai sensi dell'art. 65, TUIR, rilevano solo gli immobili strumentali contabilizzati, risultanti dal libro inventari / beni ammortizzabili (se in contabilità semplificata).</p>
Lavoratori autonomi	
Art. 54, TUIR	<p>La natura strumentale dell'immobile è legata all'utilizzo esclusivo ed effettivo dello stesso per lo svolgimento dell'attività professionale, non rilevando la categoria catastale di appartenenza.</p>



La parziale deducibilità dell'IMU **non è riconosciuta** per gli **immobili patrimonio** e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (c.d. “**beni merce**”) nonché per i **terreni edificabili**.

IMMOBILI AD USO PROMISCUO

Posto che ai sensi del comma 2 del citato art. 43 sono considerati strumentali gli immobili:

*“utilizzati **«esclusivamente»** per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore”*

l'Agenzia delle Entrate nella Circolare 14.5.2014, n. 10/E ha precisato che la deduzione in esame **non è applicabile** agli **immobili adibiti promiscuamente** all'esercizio dell'attività d'impresa / lavoro autonomo e all'uso personale o familiare del contribuente per i quali, quindi, **l'IMU è integralmente indeducibile**.

SOCIETÀ IMMOBILIARI DI GESTIONE

Relativamente agli immobili detenuti dalle società immobiliari di gestione, aventi quale oggetto dell'attività la locazione immobiliare, si pone la questione di individuare i beni per i quali è ammessa la deducibilità parziale dell'IMU.

Infatti, mentre per gli **immobili strumentali per natura** (anche locati) l'IMU è parzialmente deducibile, per gli **immobili abitativi** è necessario distinguere a seconda che gli stessi siano:

- **locati**: in tal caso l'IMU rimane **indeducibile**;
- **non locati**: in tal caso l'IMU è **parzialmente deducibile** se utilizzati direttamente dalla società (ad esempio, quale sede legale / amministrativa).

Tipologia immobile	Deducibilità IMU
Strumentale per natura	SI (20%)
Strumentale per destinazione	
Uso promiscuo	NO
Bene merce	
Bene patrimonio	

DEDUCIBILITÀ E PRINCIPIO DI CASSA

Come disposto dall'art. 99, comma 1, TUIR *“le imposte sui redditi e quelle per le quali è prevista la rivalsa, anche facoltativa, non sono ammesse in deduzione. Le altre imposte sono deducibili nell'esercizio in cui avviene il pagamento”*.

Per individuare l'ammontare dell'IMU deducibile, va quindi fatto riferimento al criterio di cassa, per cui l'IMU è deducibile nel **periodo d'imposta** in cui **avviene il pagamento**, a prescindere dall'annualità di riferimento.

In merito l'Agenzia nella citata Circolare n. 10/E ha chiarito che **non è deducibile** l'IMU di competenza di **esercizi precedenti quelli di entrata in vigore della disposizione** in esame, **pagata nel 2013 o in anni successivi**; per le imprese la deducibilità parziale dell'IMU **decorre dal periodo d'imposta in corso al 31.12.2013** *“a condizione che l'imposta sia pagata dal contribuente”*.



L'eventuale IMU 2012 versata tardivamente nel 2014 è **indeducibile**, trattandosi di un costo di competenza del 2012.

Infatti, il comma 1 del citato art. 99:

*“non introduce ai fini della determinazione del reddito d'impresa un puro criterio di cassa in deroga a quello generale di competenza dei componenti negativi, ma costituisce una **norma di cautela** per gli interessi erariali introducendo un'**ulteriore condizione di deducibilità** per le imposte che è appunto **l'avvenuto pagamento**”*.

Di conseguenza **a decorrere dal 2013** l'IMU è **parzialmente deducibile** nell'anno del **pagamento**, anche se eseguito in ritardo.

Così, **per il 2014** risulta deducibile nella misura del 20%:

- l'IMU 2014 pagata entro il 31.12.2014;
- l'IMU 2013 pagata (tardivamente) nel 2014.

Infine, con riguardo ai **lavoratori autonomi**, operando il principio di cassa ex art. 54, TUIR, l'IMU è comunque **deducibile** nell'anno del **pagamento** *“anche se tardivo, comunque a partire dall'IMU relativa all'anno 2013”*.

COMPILAZIONE DEL MOD. UNICO 2015

Di seguito si propongono alcuni casi pratici di compilazione del mod. UNICO 2015 relativamente alla quota dell'IMU deducibile per il 2014.

IMPRESE IN CONTABILITÀ ORDINARIA

Per i soggetti in **contabilità ordinaria** l'IMU di competenza va indicata, come di consueto, a **rigo RF16 "Imposte indeducibili o non pagate"**, mentre la quota deducibile (20%) va indicata a **rigo RF55, "Altre variazioni in diminuzione"**, utilizzando il **codice "38"**.

Esempio 1 Nel 2014 la Alfa srl ha pagato a titolo di IMU 2014 sugli immobili strumentali di proprietà un importo pari a € 20.000.
Nel mod. UNICO 2015 SC a rigo RF16 va effettuata una variazione in aumento per l'intera imposta (20.000).

RF16 Imposte indeducibili o non pagate (art. 99, comma 1)	20.000,00
--	-----------

A rigo RF55 con il codice "38" va riportata la quota deducibile di € 4.000.

RF55 Altre variazioni in diminuzione	38	4.000,00	3	4	,00	5	6	,00	
	7	8	9	10	,00	11	12	,00	
	13	14	15	16	,00	17	18	,00	
	19	20	21	22	,00	23	24	,00	
	25	26	27	28	,00	29	30	,00	
	31	32	33	34	,00	35	36	,00	
	37							,00	

Esempio 2 Con riferimento all'esempio 1 si ipotizzi che la società nel 2014 abbia pagato (tramite ravvedimento operoso) l'IMU 2013 per un importo di € 18.000.
La quota IMU deducibile ammonta a € 7.600 e va riportata a rigo RF55 con il codice "38".

RF55 Altre variazioni in diminuzione	38	7.600,00	3	4	,00	5	6	,00	
	7	8	9	10	,00	11	12	,00	
	13	14	15	16	,00	17	18	,00	
	19	20	21	22	,00	23	24	,00	
	25	26	27	28	,00	29	30	,00	
	31	32	33	34	,00	35	36	,00	
	37							,00	

IMPRESE IN CONTABILITÀ SEMPLIFICATA

Per i contribuenti in **contabilità semplificata**, la quota IMU deducibile per il 2014 va indicata a rigo **RG22, "Altri componenti negativi"** nell'apposito **campo 7**, denominato:

- "IMU" nel mod. UNICO 2015 SP;
- "IMU fabbricati" nel mod. UNICO 2015 PF.

Esempio 3 Nel 2014 la Beta&Gamma snc, in contabilità semplificata, esercente l'attività di commercio al dettaglio, ha pagato a titolo di IMU 2014 un importo pari a € 2.500.
Nel mod. UNICO 2015 SP a rigo RG22 va indicata la quota IMU deducibile, pari a € 500.

RG22 Altri componenti negativi	Agriturismo		Spese di rappresentanza		Irap 10%		Irap personale dipendente	
	(di cui	1	2	3	4	5	6	7
	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00
Deduzione autotrasportatori								
Fuori Comune			Entro Comune			IMU		Energia da fonti rinnovabili
5	6	7	8	9	10	11	12	13
,00	,00	,00	500	,00	,00	,00	,00	,00

LAVORATORI AUTONOMI

Per i **lavoratori autonomi** l'IMU deducibile per il 2014 va evidenziata a rigo **RE19 a campo 3** denominato:

- “IMU” nel mod. UNICO 2015 SP;
- “IMU fabbricati” nel mod. UNICO 2015 PF.

Esempio 4


Nel 2014 l'ing. Marta Tau, ha pagato a titolo di IMU per l'ufficio di proprietà utilizzato esclusivamente per l'esercizio dell'attività professionale un importo pari a € 1.400.

Nel mod. UNICO 2015 PF a rigo RE19 va indicata la quota IMU deducibile, pari a € 280.

RE19 Altre spese documentate	(di cui ¹	Irap 10% ,00	Irap personale dipendente ² ,00	IMU fabbricati ³ 280,00	1.400 x 20%
------------------------------	----------------------	--------------	--	------------------------------------	-------------

DEDUCIBILITÀ IMI

Come accennato, l'art. 1, comma 508, Finanziaria 2015 ha disposto che la **deducibilità** dell'IMU (20%) relativa agli immobili strumentali riguarda anche l'**Imposta municipale immobiliare (IMI)** istituita con la LP n. 3/2014 dalla Provincia autonoma di Bolzano.

Tale possibilità, ai sensi dell'art. 1, comma 9-quater, DL n. 4/2015, trova applicazione “**a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2014**”.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Impresa in contabilità ordinaria	Variazione in aumento	IMU contabilizzata nel 2014 – ditta individuale – società di persone – società di capitali	}	rigo RF16
	Variazione in diminuzione	IMU deducibile (20%) per il 2014 – ditta individuale – società di persone – società di capitali	}	rigo RF55 → codice “38”
Impresa in contabilità semplificata		IMU deducibile (20%) per il 2014 – ditta individuale – società di persone	}	rigo RG22, campo 7
Lavoratore autonomo		IMU deducibile (20%) per il 2014 – attività individuale – attività in forma associata	}	rigo RE19, campo 3

■



IRAP 2015

Cod. 06FX785 – € 30,00 (Iva inclusa)

Disponibile su SHOP.SEAC.IT
 anche in formato [eBook](#)