

INFORMATIVA N. 5 / 2024

Ai gentili Clienti dello Studio

Oggetto: **LA CONTABILIZZAZIONE DELL'IMU RELATIVA AGLI IMMOBILI STRUMENTALI**

Riferimenti Legislativi: **Art. 1, commi 772-773, L. 160/2019**  
**Art. 14, D. Lgs. 23/2011**

A partire dal periodo di imposta 2023 l'**IMU** (Imposta **MU**nicipale propria) **relativa agli immobili strumentali** è deducibile **integralmente** dal reddito di impresa e di lavoro autonomo.

A partire dal periodo di imposta 2023, l'IMU pagata sugli immobili strumentali è interamente deducibile dal reddito prodotto dall'attività di impresa o di lavoro autonomo.

Resta confermata, invece, l'indeducibilità dell'imposta ai fini Irap (art. 1, comma 772 della Legge 160/2019).

ANNO	% DEDUCIBILITA'
2013	30%
2014 - 2018	20%
2019	50%
2020	60%
2021	60%
<b>dal 2022</b>	<b>100%</b>

LAUREA IN GIURISPRUDENZA  
SCIENZE POLITICHE  
STORIA E MEMORIA DELLE CULTURE EUROPEE  
RICERCA STORICA E RISORSE DELLA MEMORIA

AZIENDALISTA  
AVVOCATO  
REVISORE LEGALE  
DIREZIONE E ORGANIZZAZIONE D'IMPRESA  
LAVORO E DISCIPLINE SOCIALI

CAVALIERE AL MERITO  
DELLA REPUBBLICA

## IMMOBILI INTERESSATI

Gli immobili per i quali è stabilita la totale deducibilità dal reddito di impresa e di lavoro autonomo sono:

- gli **immobili strumentali per natura**: sono quelli accatastati nelle categorie A/10, B, C, D ed E;
- gli **immobili strumentali per destinazione**: sono quelli utilizzati esclusivamente per lo svolgimento dell'attività, indipendentemente dalla categoria catastale di appartenenza. Per i lavoratori autonomi deve trattarsi di immobili utilizzati esclusivamente ed effettivamente per lo svolgimento dell'attività professionale (anche in questo caso non rileva la categoria catastale di appartenenza).

Restano esclusi:

- gli **immobili patrimonio**: iscritti nello Stato Patrimoniale tra le immobilizzazioni materiali, sono quelli diversi dagli immobili strumentali (per natura o per destinazione) e dagli immobili merce. Si tratta, quindi, di:
  - terreni non utilizzati direttamente nell'esercizio dell'impresa;
  - fabbricati (o loro porzioni) destinati a civile abitazione (unità immobiliari classificate nella categoria catastale A, escluso A/10);
- gli **immobili merce**: sono quelli al cui scambio o alla cui produzione è diretta l'attività dell'impresa.

Per gli **immobili ad uso promiscuo**, ovvero utilizzati sia per l'esercizio dell'attività di impresa / di lavoro autonomo sia per l'uso personale o familiare del contribuente, l'IMU è tuttora **completamente indeducibile**.

Manca, infatti, il requisito indispensabile, ovvero l'utilizzo esclusivo per l'esercizio dell'attività.

# Dott. Avv. LUIGI BORSARO

STUDIO COMMERCIALISTA

Per le società immobiliari di gestione, la totale deducibilità dell'IMU è prevista:

- per gli immobili strumentali per natura (anche se locati);
- per gli immobili abitativi non locati e utilizzati direttamente dalla società.

Per quanto riguarda gli immobili abitativi locati, l'IMU rimane indeducibile.

## PRINCIPIO DI CASSA

In via generale, le imposte sono deducibili nell'esercizio in cui avviene il relativo pagamento.

Anche per l'IMU vige il principio di cassa, pertanto la deducibilità è collegata all'effettivo versamento nel periodo di competenza.

Pertanto, l'IMU di competenza del 2022 è costo deducibile purché l'imposta sia stata versata entro il 31.12.2022.

Esercizio di competenza	Versamento	Deducibilità
2023	entro il 31.12.2023	<b>nel 2023</b>
2023	<b>dal 01.01.2024 al 31.12.2024</b>	<b>nel 2024</b>

Per i lavoratori autonomi, l'imposta è comunque deducibile nell'anno del pagamento.

LAUREA IN GIURISPRUDENZA  
SCIENZE POLITICHE  
STORIA E MEMORIA DELLE CULTURE EUROPEE  
RICERCA STORICA E RISORSE DELLA MEMORIA

AZIENDALISTA  
AVVOCATO  
REVISORE LEGALE  
DIREZIONE E ORGANIZZAZIONE D'IMPRESA  
LAVORO E DISCIPLINE SOCIALI

CAVALIERE AL MERITO  
DELLA REPUBBLICA

[www.luigiborsaro.it](http://www.luigiborsaro.it) [studio@luigiborsaro.it](mailto:studio@luigiborsaro.it)

# Dott. Avv. LUIGI BORSARO

STUDIO COMMERCIALISTA

## MODALITA' DI CONTABILIZZAZIONE

L'IMU deve essere registrata in contabilità nell'anno di competenza (che di solito coincide con quello in cui avviene il pagamento) per l'importo effettivamente versato, in un conto creato appositamente all'interno della specifica voce "Imposte indirette, tasse e contributi" di Conto Economico.

In dichiarazione dei redditi (ai fini Ires e Irpef, non ai fini Irap), l'importo versato rientrerà tra i componenti negativi di reddito totalmente deducibili.

LO STUDIO RIMANE A DISPOSIZIONE DELLA CLIENTELA PER QUALSIASI CHIARIMENTO.

Verona, 05/03/2024

Distinti saluti

*Avv. Luigi Borsaro*

---

LAUREA IN GIURISPRUDENZA  
SCIENZE POLITICHE  
STORIA E MEMORIA DELLE CULTURE EUROPEE  
RICERCA STORICA E RISORSE DELLA MEMORIA

AZIENDALISTA  
AVVOCATO  
REVISORE LEGALE  
DIREZIONE E ORGANIZZAZIONE D'IMPRESA  
LAVORO E DISCIPLINE SOCIALI

CAVALIERE AL MERITO  
DELLA REPUBBLICA

---

[www.luigiborsaro.it](http://www.luigiborsaro.it) [studio@luigiborsaro.it](mailto:studio@luigiborsaro.it)