

Arrivano i coefficienti per i capannoni senza rendita catastale

DI DIANA NOCITO

Per i fabbricati sforniti di rendita catastale, classificabili nel gruppo D, sono stati approvati i coefficienti da applicare per l'anno 2007 per la determinazione dell'imposta comunale sugli immobili. È stato, infatti, approvato il decreto 9 marzo 2007 del ministero dell'economia e delle finanze, pubblicato in *G.U.* n. 63 del 16/3/2007, che contiene l'elenco elaborato dei coefficienti che consente di applicare l'Ici per gli immobili che hanno le seguenti caratteristiche:

- * sono classificabili nel gruppo D;
- * appartengono a imprese;
- * sono distintamente contabilizzati;

- * sono sforniti di rendita catastale.

Per tale tipologia di fabbricati l'art. 5, comma 3, del dlgs 30 dicembre 1992, n. 504, fissa una specifica modalità di quantificazione del valore da assumere e che deve essere adottata fino all'anno in cui vengono iscritti in catasto con regolare attribuzione di rendita.

Il valore degli immobili ai fini dell'Ici segue una particolare procedura che si distingue da quella di determinazione ordinaria della base imponibile degli altri immobili che, in virtù del comma 2 dell'art. 5 del dlgs n. 504 del 1992, prevede l'applicazione alla rendita catastale dei diversi moltiplicatori distinti per tipologia di immobili.

Si deve ricordare che questo criterio di calcolo differenziato ha di recente passato il vaglio della Corte costituzionale che, con la sentenza n. 67 del 24 febbraio 2006, ha ritenuto

razionale la metodologia di calcolo utilizzata dal legislatore per i fabbricati in esame.

La norma stabilisce, infatti, per i fabbricati non ancora classificati nel gruppo catastale D, che il loro valore sia fissato alla data di inizio di ciascun anno solare o, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri indicati nel penultimo periodo del comma 3, dell'art. 7 del dl 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando, cioè, alcuni coefficienti che vengono aggiornati annualmente con un apposito decreto del ministro dell'economia e delle finanze.

Occorre precisare che l'aggiornamento dei coefficienti avviene tenendo conto dei dati risultanti all'Istat sull'andamento del costo di costruzione di un capannone.

Per calcolare l'Ici i coefficienti in esame devono essere applicati al valore dell'immobile costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili. Al valore ottenuto deve poi essere applicata l'aliquota che il comune ha deliberato per questi fabbricati. Dall'insieme di queste operazioni si ottiene, quindi, l'importo dell'Ici da pagare.

Bisogna però considerare una circostanza di non poco conto e cioè che il metodo di determinazione del tributo appena illustrato deve essere seguito fino all'anno nel corso del quale detti immobili sono iscritti in catasto e abbiano avuto attribuita la rendita catastale o anche abbiano visto annotata la «rendita proposta» a se-

guito della scelta del contribuente di richiedere l'attribuzione di quest'ultima secondo la procedura informatica DOC-FA, stabilita con il decreto del ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

Successivamente all'iscrizione in catasto, l'imposta dovrà essere commisurata sulla base dei crite-

ri ordinari, senza possibilità per i contribuenti di invocare diritti a ottenere il rimborso nel caso in cui quanto pagato sulla base dei coefficienti ministeriali sia stato superiore a quanto dovuto per lo stesso immobile a seguito dell'attribuzione della rendita. Questa conclusione è stata condivisa sia dalla prassi ministeriale (cfr. risoluzioni: n. 27/E del 9 aprile 1998 e n. 35/E del 1 marzo 1998) sia dalla giurisprudenza (cfr. Cass. sent. n. 24235 del 10 novembre - 30 dicembre 2004, n. 21653 del 16 novembre 2004 e n. 15463 del 22 luglio 2005), anche se non mancano, invero, voci decisamente discordanti (Cass. sent. n. 13077 del 17 giugno 2005). (riproduzione riservata)

I coefficienti

I coefficienti da applicare per l'anno 2007 ai fabbricati sforniti di rendita catastale, classificabili nel gruppo D

per l'anno 2007 = 1,02	per l'anno 1994 = 1,50
per l'anno 2006 = 1,05	per l'anno 1993 = 1,53
per l'anno 2005 = 1,08	per l'anno 1992 = 1,54
per l'anno 2004 = 1,14	per l'anno 1991 = 1,57
per l'anno 2003 = 1,18	per l'anno 1990 = 1,65
per l'anno 2002 = 1,22	per l'anno 1989 = 1,72
per l'anno 2001 = 1,25	per l'anno 1988 = 1,80
per l'anno 2000 = 1,29	per l'anno 1987 = 1,95
per l'anno 1999 = 1,31	per l'anno 1986 = 2,10
per l'anno 1998 = 1,33	per l'anno 1985 = 2,25
per l'anno 1997 = 1,37	per l'anno 1984 = 2,40
per l'anno 1996 = 1,41	per l'anno 1983 = 2,55
per l'anno 1995 = 1,45	per l'anno 1982 e anni precedenti = 2,70