

WEBLAB – BANCHE DATI

ACCERTAMENTO

IMU: Fabbricati di categoria D

Francesca Ventura

05/11/2024



Scuola
iFEL
in collaborazione con

Indice

- Le caratteristiche del **gruppo** catastale D
- La **base imponibile** dei fabbricati del gruppo D
- I **controlli** sui fabbricati D
- La locazione finanziaria (**leasing**)
- **Casi particolari**

Il gruppo catastale D

Identifica i fabbricati «**a destinazione speciale**»

- ✓ Strutture costruite **specificatamente** per il tipo di attività a cui sono destinate
- ✓ Non suscettibili di una diversa destinazione senza radicali trasformazioni
- ✓ che per la **unicità** delle loro caratteristiche, non sono raggruppabili in classi e non consentono una stima sintetica-comparativa

Destinazione ordinaria: gruppi **A, B e C**

Rendita = tariffa d'estimo corrispondente
alla categoria e classe * **consistenza**

GRUPPO D

D/1 Opifici

D/2 Alberghi e pensioni
(con fine di lucro)

D/3 Teatri, cinematografi, sale per
concerti e spettacoli e simili
(con fine di lucro)

D/4 Case di cura ed ospedali
(con fine di lucro)

D/5 Istituto di credito, cambio e
assicurazione (con fine di lucro)

D/6 Fabbricati e locali per esercizi
sportivi (con fine di lucro)

GRUPPO D

D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.

D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Il gruppo catastale D

- Costituisce una quota rilevante del valore imponibile dell' imposta

Quantitativamente limitati (**2,5/3% dei fabbricati totali**)

Qualitativamente rilevanti (**23/25% del valore imponibile totale**)

- Gettito ordinario: **aliquota 0,76%** allo **Stato** (art. 1, c. 753, L.160/2019)

- Attività di accertamento:

Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai **comuni** ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di **imposta, interessi e sanzioni** (art. 1, c. 744, L. 160/2019)

La base imponibile

CON RENDITA CATASTALE

- ❑ Stima diretta
(procedimento diretto e indiretto)
- ❑ NO stima sintetico-comparativa

Rendita catastale + 5%
art. 3 comma 48, L. n. 662/1996

*

Moltiplicatore
(65, tranne D5: 80)
art. 1, comma 745, L. n. 160/2019

SENZA RENDITA CATASTALE

- ✓ NON Interamente posseduti da imprese
- ✓ NON Distintamente contabilizzati

- ✓ Interamente posseduti da imprese
- ✓ Distintamente contabilizzati

Richiesta attribuzione rendita

Art. 1, c. 336, L.311/2004

Rif. Slides Amadeo

Rendita catastale + 5%
art. 3 comma 48, L. n. 662/1996

*

Moltiplicatore
(65, tranne D5: 80)
art. 1, comma 745, L. n. 160/2019

Somma costi sostenuti per
l'immobile, risultanti dalle
scritture contabili, indicizzati con
coefficienti annuali MEF
(valori Istat sull'andamento dei costi di
costruzione di un capannone)
*art. 1, comma 746,
L. n. 160/2019*

Art. 30, DPR 1142/1949- Determinazione della rendita catastale di immobili a destinazione speciale o particolare.

Le tariffe non si determinano per le unita' immobiliari indicate nell'art. 8.

*Tuttavia la rendita catastale delle unita' immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con **stima diretta** per ogni singola unita'.*

Procedimento «diretto» (artt. 15 e 19 DPR 1142/1949)

Approccio reddituale: presuppone l'esistenza e la conoscenza del mercato delle locazioni immobiliari.

Procedimento «indiretto» (artt. 27 e 28 DPR 1142/1949)

Approccio di mercato: presuppone l'esistenza e la conoscenza del mercato delle compravendite immobiliari.

Approccio di costo: presuppone l'analisi dei costi di costruzione e dei coefficienti di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

Procedimento «diretto»

Approccio reddituale: presuppone l'esistenza e la conoscenza del mercato delle locazioni immobiliari.

Art. 19 DPR 1142/1949 - Determinazione della rendita catastale in base al reddito lordo

Rendita = Reddito Lordo Ordinario, al netto delle «spese e perdite eventuali», se esiste un mercato degli affitti di opifici simili.

Art. 15 DPR 1142/1949 - Del reddito lordo

Reddito Lordo Ordinario = Canone Ordinario di Locazione, con riferimento al biennio 88/89 (epoca censuaria di riferimento)

Meno
utilizzato

Circolare 6/2012 Agenzia del Territorio (allegato I)

«spese e perdite eventuali»: spese di amministrazione, spese di manutenzione, spese di conservazione (quota di assicurazione, quota di perpetuità), perdite per sfitti e inesigibilità.

CON RENDITA CATASTALE

Procedimento «indiretto»

Approccio di mercato: presuppone l'esistenza e la conoscenza del mercato delle compravendite immobiliari.

Approccio di costo: presuppone l'analisi dei costi di costruzione (*prezziari DEI*) e dei coefficienti di deprezzamento per vetustà ed obsolescenza.

Art. 27 DPR 1142/1949

Rendita catastale $\Rightarrow$ capitale fondiario

Più utilizzato

Art. 28 DPR 1142/1949

Valore capitale fondiario = valore di mercato dell'immobile (se esiste mercato delle compravendite),

oppure

valore costo di ricostruzione * coefficiente di riduzione,
in virtù dello stato attuale delle unità immobiliari (deprezzamento).

I controlli sui fabbricati D con rendita

Art. 1, comma 745, L. 160/2019

«...Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore e' costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle **rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione,** rivalutate del 5 per cento...»

«Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di **interventi edilizi** sul fabbricato, **producono effetti** dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.»

I controlli sui fabbricati D con rendita



Verificare che la **rendita** utilizzata dal contribuente sia quella corretta risultante a **catasto**

Banca dati:

- **Catastale** (Fornitura massiva, DOCFA, interrogazione puntuale)

Rif. Slides Poma e Amadeo

Verificare la presenza di **interventi edilizi** incidenti sulla rendita

Banca dati:

- **Catastale** (Fornitura massiva, DOCFA, interrogazione puntuale)
- **Interventi edilizi** (Contatto con ufficio comunale per concordare modalità di accesso ai dati, selezione interventi edilizi)

Rif. Slides Amadeo «comma 336»

I controlli sui fabbricati D con rendita

RENDITA: VALIDITA' E EFFICACIA

- ☐ Verificare se la rendita attribuita/modificata è stata notificata (efficacia)
- ☐ Stabilire da quando la rendita è utilizzabile (validità)

Art. 74, comma 1, L. n° 342/2000

*A decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono **efficaci** solo a decorrere dalla loro notificazione.*

SS.UU. Cassazione Sentenza n. 3160/2011 (Ordinanze n. 8550/2023 e n. 4204/2023)

*«...la notifica degli atti attributivi è soltanto condizione della loro efficacia (...) il successivo inciso “solo a decorrere dalla loro notificazione” indica inequivocabilmente l'impossibilità giuridica di utilizzare una rendita se non notificata ma non esclude affatto la **utilizzabilità** della rendita (una volta) notificata ai fini impositivi anche per annualità d'imposta suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso...»*

I controlli sui fabbricati D con rendita

Rendita notificata  utilizzabile anche per i periodi precedenti la notifica, dal momento della richiesta di attribuzione/variazione.

Periodi precedenti = NO sanzioni e interessi
Periodi successivi = SI sanzioni e interessi

Rendita NON notificata  verifica Direzione Provinciale AdE-Territorio.

Contraddittorio preventivo?

NO, la rendita attribuita e notificata è dato certo e conosciuto dalla P.A. e dal contribuente

Rettifica di rendita  retroattiva
non retroattiva

DOC-FA/no DOC-FA

I controlli sui fabbricati D con rendita

	CASISTICA	DOC-FA	RETROATTIVA	NON RETROATTIVA
1	Conciliazione giudiziale in contenzioso	SI	X	
		NO	X	
2	Conciliazione post verbale Comm. Tecnica	SI		X
		NO		X
3	Sentenza passata in giudicato	SI	X	
		NO	X	
4	Autotutela AdE-Territorio	SI	X	
		NO	X	
5	Revisione ai sensi L.662/96 (segnalazione dei comuni)	SI	X	
		NO		X
6	Revisione ai sensi c.336 L. 331/2004	SI	X	
		NO	X	

I controlli sui fabbricati con rendita

Rendita rettificata in autotutela da
AdE- Territorio

RETROATTIVA

Unità immobiliare dal 05/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		108	108	1	2		D/8				Euro 14.594,00	VARIAZIONE del 05/07/2006 n. 7181 .1/2006 in atti dal 05/07/2006 (protocollo n. RE0082525) RETT. CLASS. AUTOTUTELA
Indirizzo VIA GIUSEPPE COCCIA n. 8 piano: T-1;												
Notifica		RE0082537/2006						Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		rett. class. in autotutela su docfa prot. 50503 del 14/4/2005 - f.o. prot. 82422/06										

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		108	108	1	2		D/8				Euro 25.550,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2006 n. 2311 .1/2006 in atti dal 07/03/2006 (protocollo n. RE0027998) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA GIUSEPPE COCCIA n. 8 piano: T-1;												
Notifica		RE0028771/2006						Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

I controlli sui fabbricati con rendita

Rendita rettificata in seguito a ricorso

RETROATTIVA

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		72	214	1	2		D/8				Euro 13.282,24 L. 25.718.000	VARIAZIONE del 31/12/1991 n. 5572 .1/1991 in atti dal 04/12/2000 (protocollo n. 98306) RICORSO C.T. 1 G. DEC. N. 408/2/93
Indirizzo		VIA XXXXXXXXXXXX n. 1 n. 3 n. 5 piano: T.										
Annotazioni		decisione c.t. di i.g. del 17.4.1993 n.408/2/93 relativamente al ricorso del 31.12.1991 n.5572										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		72	214	1	2		D/8				L. 28.390.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 n. 100000 .1/1994 in atti dal 09/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART. 2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75
Indirizzo		VIA XXXXXXXXXXXX n. 1 n. 3 n. 5 piano: T.										

Rendita proposta con DOC.FA rettificata entro 12 mesi

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/06/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	219		2		D/2				L. 344.450.000	VARIAZIONE del 11/06/1996 in atti dal 11/06/1996 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. E00592.1/1996)
Indirizzo			VIA XXXXXXXXXX 36 Piano S1 - S2 - T-1									
Notifica							Partita		119338		Mod.58 -	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	219		2		F/I					COSTITUZIONE del 21/04/1995 in atti dal 21/04/1995 ACCATASTAMENTO D'UFFICIO-TIPO MAPPN:29522/91 (n. 708/1995)	
Notifica							Partita		119338		Mod.58		-
Annotazioni			di stadio: area urbana di mq.24120										

I controlli sui fabbricati con rendita

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	219	2 1	2		D/2				Euro 287.750,00	VARIAZIONE del 28/11/2019 Pratica n. BO0140711 in atti dal 28/11/2019 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 47905.1/2019)
Indirizzo		VIA [REDACTED] 36 Piano S3 - T-1 - 2-3										
Notifica												
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/11/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] sede in ROMA (RM)	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/01/2017 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2673 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 2557.1/2017 Reparto PI di [REDACTED] in atti dal 26/01/2017	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	219		2		D/2				Euro 177.893,58 L. 344.450.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2000 Pratica n. 223157 in atti dal 11/12/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10035.1/2000)
Indirizzo		VIA [REDACTED] 36 Piano S1 - S2 - T-1										
Notifica												
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

I controlli sui fabbricati con rendita

Unità immobiliare dal 09/02/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	219	1 2	2		D/2				Euro 320.000,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2021 Pratica n. BO0015602 in atti dal 09/02/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7926.1/2021)	
Indirizzo			VIA XXXXXXXXXX n. 36 Piano S3 - T-1 - 2-3										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. BO0017851 del 16/02/2021					Partita				Mod.58	-	
Annotazioni			di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune: [REDACTED] - Foglio 10 - Particella 219

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	219	1 2	2		D/2				Euro 289.000,00	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19/02/2020 Pratica n. BO0019418 in atti dal 20/02/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5708.1/2020)
Indirizzo		VIA [REDACTED] n. 36 Piano S3 - T-1 - 2-3										

I controlli sui fabbricati con rendita

Esempio: stadi e informazioni di un immobile nel gestionale IMU

(578026) ALBERGO, PENSIONE, LOCANDA (Posizione non Rettificata)
Azioni
Grado di Affidabilit 

Dati Generali

Stadio 6 (Posizione Attuale)
Data Inizio Val. 09/02/2021
Data Fine Val.
Provenienza Sla.Certificante Si
Note

Protocollo/Anno Accatastamento
Variazione DOCFA
Tipo Procedimento
Ultima Variazione
Livello 1
MIGR 24/03/2012

Unit  Immobiliare

Categoria D02
Classe
Zona 002
Imm. Storico
Note Catastali
Procedimenti Attivi

Rendita 320000.0 (euro)
Consistenza
Superficie
Sup. Calpestabile

Data Reg. In Atti 09/02/2021
Protocollo/Data Notifica Rendita 2021BO0017851 / 16/02/2021
Data Efficacia Fiscale

Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Identificativi Catastali

	Foglio	Numero	Subalterno
Principale	10	219	2
Secondari			

Indirizzi

Principale VIA ...
Secondari o Indirizzi Ad Angolo

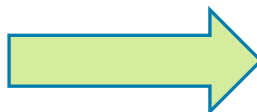
Storico degli Stadi

Stadio	Tipo Oggetto	Categ.	Rendita	Ident. Catastali				Indirizzo	Soppr.	Data Inizio	Data Fine
				Sez	Fog	Num	Sub				
6	ALBERGO, PENSIONE, LOCANDA	D02	320000.0		10	219	2	VIA ...	No	09/02/2021	
5	ALBERGO, PENSIONE, LOCANDA	D02	289000.0		10	219	2	VIA ...	No	19/02/2020	09/02/2021
4	ALBERGO, PENSIONE, LOCANDA	D02	287750.0		10	219	2	VIA ...	No	28/11/2019	19/02/2020

I controlli sui fabbricati con rendita

TRACCIATO

INDICE



1 PREMESSA

2 COMPOSIZIONE DELLE FORNITURE "ATTUALITÀ" ED "AGGIORNAMENTI PER DATA DI REGISTRAZIONE"

2.1 ATTUALITÀ ALLA DATA

2.2 AGGIORNAMENTI PER DATA DI REGISTRAZIONE

3 DESCRIZIONE DEI FILE

3.1 DESCRIZIONE DEL FILE FABBRICATI

3.2 DESCRIZIONE DEL FILE SOGGETTI

3.3 DESCRIZIONE DEL FILE TITOLARITÀ

3.4 DESCRIZIONE DEL FILE PARAMETRI



(numero di protocollo della notifica di classamento)

PROTOCOLLO NOTIFICA

alfanumerico 18 caratteri

DATA NOTIFICA

numerico 8 caratteri

formato GGMMAAAA

Dati relativi all'atto che ha generato la situazione oggettiva dell'unità

CODICE CAUSALE ATTO GENERANTE

alfanumerico

3

caratteri

DESCRIZIONE ATTO GENERANTE

alfanumerico

100 caratteri

Dati relativi all'atto che ha concluso la situazione oggettiva dell'unità

CODICE CAUSALE ATTO CONCLUSIVO

alfanumerico

3

caratteri

DESCRIZIONE ATTO CONCLUSIVO

alfanumerico

100 caratteri

FLAG CLASSAMENTO

numerico 1 carattere

1 = classamento proposto dalla parte

2 = classamento proposto dalla parte e validato dall'ufficio

3 = classamento automatico (attribuito in sostituzione del classamento proposto)

4 = classamento rettificato (in sostituzione del classamento proposto)

5 = classamento proposto divenuto definitivo per decorrenza termini.

space = residuale su uii antecedenti DOCFA

SENZA RENDITA CATASTALE

Art. 1, comma 746, Legge n. 160/2019

Fabbricati D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati,

fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita

il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel **penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto- legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359**, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

*«... il valore è costituito dall'**ammontare**, al lordo delle quote di ammortamento, **che risulta dalle scritture contabili** applicando per ciascun **anno di formazione** dello stesso i seguenti coefficienti (...))»*

SENZA RENDITA CATASTALE

BASE IMPONIBILE

=

**ammontare (somma) dei costi sostenuti per l'immobile negli anni,
rilevabili dalle scritture contabili.**

I costi sostenuti nei vari anni vanno moltiplicati per i coefficienti annuali MEF

Risoluzione n. 6/DF del 28 marzo 2013

- ☐ costo originario di acquisto/costruzione compreso il costo del terreno,
 - ☐ spese incrementative,
 - ☐ rivalutazioni economico/fiscali,
 - ☐ interessi passivi capitalizzati
 - ☐ disavanzi di fusione,
- come risultante dalle **scritture contabili** al 1° gennaio dell'anno in riferimento

I controlli sui fabbricati senza rendita

Esempio di determinazione base imponibile sulla base delle scritture contabili

Si ipotizzi un'impresa che chiude il proprio esercizio al 31/12 di ogni anno:

- l'immobile sia stato acquistato nel **2018** per **€ 300.000**,
- abbia avuto costi incrementativi nel **2020** per **€ 50.000**,
- che sia stato rivalutato nel **2021** per **€ 30.000**,
- che abbia subito costi incrementativi nel **2023** per **€ 20.000**,

I controlli sui fabbricati senza rendita

Base imponibile **2023**

Somma dei **costi sostenuti al 31.12.2022**, indicizzati con **coefficienti 2023**

ANNO	COEFFICIENTE 2023	COSTO SOSTENUTO €	BASE IMPONIBILE €
			506.500
2023	1.12	20.000	0
2022	1.25	0	0
2021	1.30	30.000	39.000
2020	1.31	50.000	65.500
2019	1.32	0	0
2018	1.34	300.000	402.000



I controlli sui fabbricati senza rendita

Base imponibile **2024**

Somma dei **costi sostenuti al 31.12.2023**, indicizzati con **coefficienti 2024**

ANNO	COEFFICIENTE 2024	COSTO SOSTENUTO €	BASE IMPONIBILE €
			490.100
2024	1.02		
2023	1.04	20.000	20.800
2022	1.17	0	0
2021	1.21	30.000	36.300
2020	1.22	50.000	61.000
2019	1.22	0	0
2018	1.24	300.000	372.000



I controlli sui fabbricati senza rendita

Le **scritture contabili** sono l'insieme dei documenti che descrivono la situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'impresa durante l'esercizio dell'attività.

Scritture contabili	Descrizione
Libro degli inventari	espone la situazione patrimoniale dell'impresa riportandone i beni
Registro dei beni ammortizzabili	annota le movimentazioni dei beni durevoli , con i dati sull'anno di acquisizione, il costo e l'ammortamento

Le informazioni contenute nelle scritture contabili **confluiscono** a fine anno nella redazione del **bilancio d'esercizio**.

I beni presenti nel **libro degli inventari e registro dei beni ammortizzabili** – immobili **strumentali** all'attività, quindi **immobilizzazioni materiali**– finiscono nello **stato patrimoniale (B.II.1)**.

Informazioni descrittive su beni e operazioni si trovano nelle **note integrative**

I controlli sui fabbricati senza rendita

Come recuperare i dati del bilancio

CAMERA DI COMMERCIO – INFOCAMERE

Richiedere elaborazioni nell'ambito delle informazioni contenute nel Registro Imprese.

Servizio Telemaco

funzionalità:

- **Ricerca Imprese;**
- Ricerca Persone;
- Ricerca Protesti

Ricerca Imprese:

individuazione dei soggetti tramite combinazione di parametri.

Richiesta di documenti di dettaglio:

- Documenti in formato testo, se presenti: **Bilanci**, Statuti e altri Atti depositati dall'impresa;
- blocchi omogenei di informazioni, diversificati in funzione della natura giuridica dell'impresa;
- Fascicolo completo dell'Impresa selezionata

I controlli sui fabbricati senza rendita

**Come recuperare
i dati del bilancio**

<https://www.registroimprese.it/telemaco>

1) ricerca per
soggetto
mediante
nominativo o
codice fiscale

Telemaco

SERVIZI DI ACCESSO AL SISTEMA INFORMATIVO
DEDICATI ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

HOME **IMPRESA** PERSONE PROTESTI AREA DOCUMENTI ALTRI SERVIZI ASSISTENZA

RICERCA TRA LE IMPRESE: SCEGLI I CRITERI

DATI IMPRESA

Nome impresa, Codice
Fiscale/Partita Iva/Gruppo Iva o
numero REA

FORMA GIURIDICA

Società di capitale, di persone,
cooperative, associazioni, enti, ...

LUOGO

Seleziona una o più regioni,
province, comuni, cap

Nome impresa

Nome impresa

oppure

Codice Fiscale/Partita Iva/Gruppo Iva

Codice Fiscale/Partita Iva/Gruppo Iva

oppure

Numero REA

Numero REA

e Provincia REA

TUTTE LE PROVINCE

☐ Solo Registro Imprese

☐ Solo non cancellate

☐ Solo Sedi d'impresa

AGGIUNGI AI CRITERI DI RICERCA >

H

N

De

M:

I controlli sui fabbricati senza rendita

2) Selezionare la voce “Atti e Bilanci”

Nome impresa [redacted]
Domicilio digitale/PEC **MOSTRA**
● Registrata Attiva

Sede Legale [redacted]

PER INFORMAZIONI ANAGRAFICHE COMPLETE
REA [redacted]
Codice Fiscale/Partita Iva [redacted]
Forma Giuridica SR - Società a responsabilità limitata
Descrizione Attività [redacted]
Classificazione ATECO [redacted]

I PROSPETTI UFFICIALI

- VISURA ORDINARIA
- VISURA D'IMPRESA IN INGLESE
- VISURA STORICA
- FASCICOLO
- FASCICOLO STORICO
- ULTIMO BILANCIO (2023)

oppure

- VISURE E BLOCCHI
- ATTI E BILANCI**

3) Indicare TUTTI

OTTIENI PROSPETTO

Tipo di documento:
ATTI E BILANCI

Cerca in:
☐ Atti ☒ Bilanci

Tipo bilancio:
TUTTI

Data documento:
da: 01/01/1993 a: 23/10/2024

AVVIA LA RICERCA

I controlli sui fabbricati senza rendita

4) Selezionare i bilanci di interesse, precedenti quello relativo all'annualità da verificare

Hai ricercato i bilanci dal 01/01/1993 al 23/10/2024
15 risultati trovati

- ▼ ☒ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2023
- ▼ ☒ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2022
- ▼ ☒ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2021
- ▼ ☒ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2020
- ▼ ☒ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2019
- ▼ ☒ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2018
- ▼ ☒ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2017
- ▼ ☒ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2016
- ▼ ☐ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2015
- ▼ ☐ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2014
- ▼ ☐ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2013
- ▼ ☐ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2012
- ▼ ☐ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2011
- ▼ ☐ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2010
- ▼ ☐ Bilancio ordinario d'esercizio del 31-12-2009

ESTRAI IN FORMATO PDF

I controlli sui fabbricati senza rendita

5) Individuare la sezione STATO PATRIMONIALE e NOTE INTEGRATIVE

Immobilizzazioni in corso ed acconti (voce BII5): € 36.751.220

	Immobilizzazioni materiali in corso
Costo storico	26.859.450
Fondo svalutazione	-991.153
Valore di bilancio al 31/12/21	25.868.297
Incrementi	11.061.562
Ripristini di valore	991.153
Riclassifiche	-1.169.792
Valore di bilancio al 31/12/22	36.751.220

Le immobilizzazioni in corso riguardano essenzialmente interventi di realizzazione e miglioramento degli **[redacted]** in corso di esecuzione e quindi non ultimati alla data di chiusura dell'esercizio.

Tale voce si incrementa complessivamente di € 10.882.923, per l'effetto congiunto di nuovi investimenti, principalmente relativi alle attività di **[redacted]** e posa delle **[redacted]**, pari complessivamente ad € 11.061.562, dei ripristini di valore, vista la ripresa della produzione avvenuta nel mese di gennaio 2023, delle attività svolte nei precedenti esercizi inerenti la **[redacted]** € 991.153, e della riclassifica alla

I controlli sui fabbricati senza rendita



Verificare se esiste una rendita attribuita

Applicabile dal momento della **richiesta di attribuzione**

Controlli fabbricati con rendita

Verificare/determinare la correttezza della base imponibile

- ☐ Recuperare **bilanci** per avere ordine di grandezza base imponibile
- ☐ Convocare il contribuente con **questionario/richiesta dati**
- ☐ Notificare **schema di atto** per contraddittorio preventivo (contenente rif. accertamento con adesione)
- ☐ Notificare **accertamento esecutivo** infedele/omessa dichiarazione

Locazione finanziaria

Art. 1, comma 743, Legge 160/2019

«(...) **Per gli immobili**, anche da costruire o in corso di costruzione, **concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario** a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.»

Contratto di locazione con cui il concedente (locatore) dà in godimento all'utilizzatore (locatario) un bene dietro corrispettivo e per un determinato periodo di tempo.

Alla scadenza, il locatario può restituirlo o **divenirne proprietario pagando la differenza tra quanto già versato ed il valore** del bene.

Attività creditizia del locatore.

Funzione di finanziamento:

- ✓ la spesa per l'acquisto è sostenuta dal locatore,
- ✓ il locatario beneficia di una dilazione del pagamento

Locazione finanziaria e **risoluzione anticipata**

Corte di Cassazione, Sentenza 22 maggio 2019, n. 13793

Nel caso di risoluzione anticipata del contratto di leasing, la soggettività passiva ai fini IMU si determina in capo alla società di leasing, anche nel caso in cui essa non abbia ancora acquisito la materiale disponibilità del bene a causa della mancata riconsegna dello stesso da parte dell'utilizzatore.

Interpretazione letterale dell' art. 9 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23: non rileva la consegna del bene concesso in locazione finanziaria, quindi la detenzione materiale, bensì **l'esistenza di un vincolo contrattuale** che legittima la detenzione qualificata dell'utilizzatore.

Interpretazione confermata dall'art. 9: soggettività passiva dell'utilizzatore anche nel caso in cui il bene concesso in locazione non esista ancora (immobili da costruire o in corso di costruzione).

Corte di Cassazione, sentenza n. 25249 del 09/10/2019
Corte di Cassazione, ordinanza n. 25017 del 16/09/2021
Corte di Cassazione, sentenza n. 36078 del 9/12/2022
Corte di Cassazione, ordinanza n. 14487 del 23/05/2024

Locazione finanziaria e **risoluzione anticipata**

Segno opposto

Corte di Cassazione , sentenza n. 19166 del 17 luglio 2019

nel caso di locazione finanziaria, IMU sarebbe dovuta dal locatario per il periodo intercorrente dalla data della stipula del contratto a quella di riconsegna del bene al locatore.

Analogia con la Tasi

Art. 1, comma 672, L 147/2013:

In caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto; per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna.

Nozione di possesso prevista per IMU avrebbe contenuto più ampio di quella di cui all'art. 1140 del codice civile (proprietà/diritti reali).

Si qualificherebbero come possessori anche detentori qualificati.

Locazione finanziaria

Base imponibile sulla base delle scritture contabili

Art. 1, comma 746, L. 160/2019

*«In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle **scritture contabili del locatore**, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.»*

I controlli della locazione finanziaria

**Dove troviamo l'informazione della locazione finanziaria,
quindi del locatario?**

Banche dati:

- **Anagrafe Tributaria – Punto Fisco**

Fornitura locazioni, Atti del Registro

- **Catasto – Ispezioni Ipotecarie**

Compravendita locatore - Presenza titolo telematico

I controlli della locazione finanziaria

Anagrafe Tributaria – Punto Fisco

Forniture massive

Accedere a Siatel2 – PuntoFisco:

Servizi disponibili



Servizi di consultazione

Consultazioni sul contribuente >

Consultazioni massive >



Altri servizi

Gestione coordinate bancarie >

Download forniture >

Segnalazioni ai comuni >

Dal menù "ALTRI Servizi" selezionare Download forniture:


Siatel v2.0 - Punto Fisco
 Servizio di consultazione delle Forniture

Utente connesso:
 Ufficio di lavoro:

Funzionalità Forniture
 Home Punto Fisco
 Home
 Documentazione
 Forniture Disponibili

Servizio di consultazione delle Forniture

Istat	Denominazione	Tipologia	Provincia	Codice Catastale
037006	BOLOGNA	COMUNI	BO	A944

Forniture Disponibili ^

Addizionale Comunale

Versamenti TASI

Dichiarazioni "Sintetiche"

Contratti di locazione

Articolo 69

Dichiarazioni IMU-TASI
Enti non Commerciali

Versamenti F24, ICI, IMU,
IMIS, Tributi Comunali

Versamento TARES

Dichiarazione Tassa di
Soggiorno

Studi di Settore

Dichiarazioni di
successione

Temporary Framework

Dichiarazioni IMU-TASI
Enti Commerciali e
Persone Fisiche

Dichiarazioni "Analitiche"

Dati Alloggiati

Accertamento ai
Comuni v

I contratti di locazione nel menu **Forniture Disponibili** sono forniture che non vengono più aggiornate.

Usare voce

"Accertamento ai Comuni":

Accertamento ai Comuni v

Atti di locazione manuali

Bonifici Bancari per Ordinante

Utenze Energia Elettrica

Bonifici Bancari per Beneficiario

Contratti di locazione

Contratti di locazione manuali

Utenze Idriche

Dichiarazioni di successione

Utenze Gas

I controlli della locazione finanziaria

Anagrafe Tributaria – Punto Fisco

campo vuoto			38	AN
DESCRIZIONE DELLE AREE RECORD DI DETTAGLIO				
area record di dettaglio tipo A: dati contratto				
tipo record	ufficio	tipo record = A	1	AN
estremi contratto	anno	ufficio presso il quale è stato registrato il contratto di locazione	3	AN
	serie	anno di registrazione della locazione	4	N
	numero	serie di registrazione della locazione	2	AN
	sottosnumero	numero di registrazione della locazione	6	N
	progressivo negozio	sottosnumero di registrazione della locazione	3	N
		progressivo del negozio cui si riferisce la locazione	3	N
data di registrazione		data di registrazione del contratto di locazione nel formato aaaa-mm-gg	10	AN
data di stipula		data di stipula del contratto di locazione nel formato aaaa-mm-gg	10	AN
codice oggetto		oggetto della locazione (inpostato solo per serie 3T e 3P) -per decodifica si veda tabella allegata	2	AN

pag. 1 di 7

codice negozio	codice negozio locazione (inpostato per serie diversa da 3T e 3P) -per decodifica si veda tabella	4	AN
importo del canone	importo del canone (espresso in lire se valuta=L, o in centesimi di euro se valuta=E)	15	N
valuta del canone	vale E o L	1	AN
tipo canone	vale A (canone annuale)	1	AN
	M (canone mensile)		
	I (intera durata)		
	K (corrispettivo non interamente determinato annuale)		
	L (corrispettivo non interamente determinato mensile)		
	J (corrispettivo non interamente determinato intera durata)		
data di inizio	data di inizio della locazione nel formato aaaa-mm-gg	10	AN
data fine	data di fine della locazione nel formato aaaa-mm-gg	10	AN
campo vuoto		115	AN

Codice negozio	Descrizione negozio
7102	Locazione finanziaria di fabbricato
7103	Locazione finanziaria di costruzione commerciale
7108	Locazione finanziaria di veicoli a motore e rimorchi
7109	Locazione finanziaria di imbarcazione
7110	Locazione finanziaria di aeromobile
7111	Locazione finanziaria di macchinari
7117	Locazione finanziaria di beni mobili vari
7201	Locazione non finanziaria di terreno agricolo
7202	Locazione non finanziaria di fabbricato
7203	Locazione non finanziaria di costruzione commerciale
7204	Locazione non finanziaria di cava
7208	Locazione non finanziaria di autoveicolo

I controlli della locazione finanziaria

Catasto – Ispezioni Ipotecarie Ricerca per immobile

Ricerca per immobili

Comune:

Catasto: Sezione censuaria:

☒ Identificativo definitivo

Sezione urbana: Foglio: Particella: Subalterno:

☐ Identificativo provvisorio

Tipo denuncia: Numero: Anno:

Restrizione per dati delle formalità

Dal: al:

Trascrizioni: ☒ Iscrizioni: ☒ Annotazioni: ☒

☐ Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate ☐ Esclusione trascrizioni non rinnovate

Richiedente

Richiesta effettuata per conto di:

Motivazione

Protocollo: Motivo:

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 245451** del: **23/10/2024** Note individuate: **3**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **[REDACTED]**

Catasto: **F** Foglio: **[REDACTED]** Particella: **[REDACTED]**

Motivazione: **Accertamento fiscale**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Presenza graffiati
2	☒	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Presenza graffiati
3	☐	TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. [REDACTED]

I controlli della locazione finanziaria

Catasto – Ispezioni Ipotecarie

PREMESSO CHE:

a) la società [REDACTED] è proprietaria di un locale ad uso ristorante sito in [REDACTED]

[REDACTED], meglio descritto al successivo art. 1);

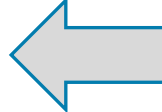
b) che la società [REDACTED] come sopra rappresentata, acquista il predetto immobile al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla società [REDACTED] che ha trattato e definito direttamente con il venditore prezzo e condizioni tutte della compravendita, avendo verificato, anche a mezzo di tecnici di sua fiducia, l'idoneità dell'immobile, e relative pertinenze ed accessori, ad essere utiliz-

«Presenza di titolo telematico» è disponibile da annualità 2015-2016

ATTENZIONE!

Successivamente all'acquisto dell'immobile, potrebbe essere variato il locatario.

Parcheggi a raso e interrati a servizio esclusivo di centro commerciale
individuati da verifica su tipologia D/8,
con sovrapposizione di cartografia catastale e immagine aeree



WEBLAB
TARI
Utenze Non
Domestiche
3/12/2024

- 11.065mq Parcheggio a raso: categoria **F1(area urbana)**
- 13.026mq Parcheggio a raso: categoria F1 (area urbana)
- 4.015 mq Parcheggio a raso: categoria F1 (area urbana)
- 10.883 mq parcheggio a raso
- 10.138 mq parcheggio interrato

Fabbricato = l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano.

Unità immobiliare = costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un **insieme di fabbricati** ovvero **da un'area**, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.

Verificati requisiti per applicazione base imponibile «a scritture contabili»:

- La mancata iscrizione in catasto;
- La classificabilità in categoria D;
- Il possesso da parte di imprese;
- La distinta contabilizzazione.

I parcheggi a servizio di attività commerciali di tali dimensioni rientrano fra gli immobili a cui va attribuita la categoria catastale D8.

Corte di Cassazione: sentenze 2204/2015 e 2422/2021

E' corretto attribuire all'immobile destinato a parcheggio la categoria catastale D8 (parcheggi funzionali ad immobili già censiti in categoria D8).

Quantificazione della base imponibile

Dati certi disponibili:

- ☐ Le **superfici**
- ☐ **Più probabile valore di acquisizione del suolo** (limitatamente alle porzioni di parcheggio a raso), in mancanza di un dato contabile puntuale, è stato desunto da **atto di compravendita** avente ad oggetto l'acquisizione di aree con analoga destinazione.
- ☐ **Più probabile costo di realizzazione** delle opere edilizie e di sistemazione del suolo necessarie per approntare i beni in esame all'uso: il dato indicato dal **prezzario «Tipologie Edilizie» DEI**, in particolare la **scheda D5 “Centro Commerciale”**, da cui si rileva un costo di costruzione pari ad € €/mq xxx,00 per l'interrato, nonché la **scheda H3 “Parcheggi a raso”**, da cui si rileva un costo di sistemazione pari ad € €/mq xx.

Quale approccio

Invito a comparire per definizione di accertamento con adesione

Art. 5, Decreto Legislativo n. 218/1997: gli inviti a comparire per l'avvio d'ufficio del procedimento di accertamento con adesione, emanati dal Comune, vengono motivati in relazione ai periodi di imposta suscettibili di accertamento, al giorno e al luogo della comparizione, alle maggiori imposte, sanzioni ed interessi dovuti in caso di definizione agevolata ed ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati.

Oggi: **Schema di atto per contraddittorio preventivo** (contiene invito accertamento con adesione – Art. 1 D.Lgs 13/2024 ha introdotto comma 2-bis all'art. 1 D. Lgs 218/1997)

Com'è finita

Il Contribuente ha presentato variazione catastale al classamento già presente
L'ufficio ha utilizzato rendite proposte.

Incasso: € 403.463,00 (7 annualità)

n. 1 Gasdotto terrestre e n.2 depositi di stoccaggio individuati da verifica sovrapposizione di cartografia catastale e immagine aeree

Notificato **invito a comparire** accertamento con adesione:

- Richieste le scritture contabili
- Ipotizzata base imponibile applicabile in caso di mancata risposta all'invito a comparire:
 - Deposito di stoccaggio GPL: costi sostenuti l'anno precedente dell'entrata in esercizio del bene, individuati dall'esame delle Note Integrative ai bilanci d'esercizio 2021 e 2022, quali importi di realizzazione di altri manufatti simili
 - Gasdotto terrestre: prezziario Dei «Impianti e reti distribuzione gas», pari a €/mq xx.

Com'è finita?

Il contribuente ha prodotto le scritture contabili e una perizia tecnica
Quantificata base imponibile su base scritture contabili

Totale incassato: € 413.000 (7 annualità)

CAVE ESTRATTIVE – Corte di Cassazione

sentenza n. 22574 del 09/08/2024,

sentenza n. 1404 del 18/01/2022,

sentenza n. 22300 del 15/07/2022

un terreno adibito a cava estrattiva non può essere qualificato come agricolo.

La cava rappresenta **un'area dotata di una autonomia funzionale e reddituale** e, pertanto, deve essere escluso che terreni urbanisticamente destinati allo svolgimento di attività industriale, come quella estrattiva, possano considerarsi agricoli; pertanto essa deve essere qualificata:

- come **area fabbricabile** dato che, seppure adibita ad attività estrattiva secondo lo strumento urbanistico, è altresì suscettibile di edificazione, ancorché limitata alla realizzazione di fabbricati strumentali (orientamento già confermato con le sentenze 14409/2017, 3267/2019 e 30752/2021) ovvero
- come **fabbricato di categoria D/1**, secondo quanto previsto nella nota dell'Agenzia delle Entrate n. 75779/2008, nella quale è riconosciuto che i redditi derivanti dall'attività di sfruttamento di miniere, cave, torbiere, saline, laghi, stagni e altre acque interne sono qualificati dall'ordinamento come **redditi d'impresa** (D.Lgs. n. 344 del 2002, art. 55, lett. b) la cui tassazione avviene sulla base del reddito effettivamente prodotto, e non sull'attitudine del bene a produrre reddito, con esclusione, quindi, della rilevanza degli estimi catastali.

Grazie per l'attenzione

Francesca Ventura
francesca.ventura.bo@eng.it

Scuola
iFEL

A cura di

Scuola IFEL

formazione@fondazioneifel.it

elearning.fondazioneifel.it

