

Coefficienti IMU fabbricati D 2026: la guida al calcolo

SINTESI OPERATIVA

Per i fabbricati del gruppo catastale D non ancora iscritti in catasto, il decreto MEF 6 marzo 2026 fissa a 1,01 il coefficiente da applicare al valore contabile per determinare la base imponibile IMU dell'anno. Il parametro diminuisce rispetto all'1,03 del 2025 e va coordinato con le spese incrementative, la rendita catastale eventualmente attribuita e le regole del leasing, che incidono sull'individuazione del soggetto tenuto al versamento. Lo stesso criterio rileva anche per l'IMPI delle piattaforme marine, mentre gli immobili accatastati seguono la rendita.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Con il decreto del 6 marzo 2026 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha aggiornato i coefficienti per determinare la base imponibile IMU dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D che non risultano ancora iscritti al catasto. Il coefficiente fissato per l'anno d'imposta 2026 scende a 1,01, in lieve calo rispetto all'1,03 del 2025 e all'1,02 del 2024. Una variazione tutto sommato contenuta, ma che ogni impresa con immobili di questo tipo deve tenere d'occhio, perché sbagliare la base imponibile significa rischiare sanzioni anche significative.

IN BREVE

Con il decreto del 6 marzo 2026 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha aggiornato i coefficienti per il calcolo della base imponibile IMU dei fabbricati del gruppo catastale D non ancora iscritti al catasto, fissando a 1,01 il moltiplicatore per i costi sostenuti nel 2026. L'articolo guida il professionista attraverso tutti gli aspetti tecnici rilevanti: il metodo contabile riservato alle sole imprese, il corretto utilizzo del costo storico lordo senza detrarre gli ammortamenti – come prevede espressamente la legge –, il trattamento separato delle spese incrementative e il passaggio al metodo catastale al momento dell'attribuzione della rendita. Viene inoltre chiarito il regime del leasing finanziario, in cui soggetto passivo IMU è il locatario – non il locatore – e vengono illustrati i criteri applicativi dell'IMPI per le piattaforme marine, istituita dall'art. 38, comma 1, del DL 124/2019.

COSA SONO I FABBRICATI DEL GRUPPO D

Quando si parla di fabbricati del gruppo catastale D si fa riferimento a una categoria piuttosto ampia di immobili a destinazione speciale: capannoni industriali, alberghi, ospedali, opifici, palestre e strutture analoghe. Sono, insomma, immobili che per natura o dimensione difficilmente si prestano a una stima catastale ordinaria. Il tratto comune è che risultano integralmente posseduti da imprese e vengono registrati come tali nelle scritture contabili – secondo quanto prevede l'art. 1, comma 746, della L. 160/2019.

Il punto di partenza è proprio qui: queste strutture, pur essendo soggette all'IMU, spesso non hanno ancora una rendita catastale attribuita. E finché quella rendita non c'è, il calcolo dell'imposta segue un percorso diverso da quello applicato alla generalità degli immobili.

COME FUNZIONA IL CALCOLO PER I NON ACCATASTATI

Per i fabbricati D privi di rendita catastale, la base imponibile IMU si costruisce a partire dal **costo storico lordo** risultante dalle scritture contabili – costi di acquisto o di costruzione, a seconda dei casi. Un aspetto di fondamentale importanza, che discende direttamente dal testo dell'art. 1, comma 746, della L. 160/2019, riguarda il trattamento degli ammortamenti: la norma stabilisce espressamente che il coefficiente si applica al costo *“al lordo delle quote di ammortamento”*, vale a dire che si usa il **valore storico lordo del cespite senza detrarre il fondo ammortamento accumulato**. A quel costo lordo vanno poi aggiunte le spese incrementative contabilizzate negli esercizi precedenti – tra cui rientrano, ad esempio, i lavori di ampliamento o di ristrutturazione che abbiano incrementato il valore del bene.

Un aspetto che merita attenzione riguarda il costo del terreno: anche quello va incluso nel valore di riferimento. La prassi amministrativa – si veda la risoluzione del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 28 marzo 2013, n. 6/DF – ha chiarito che il costo del terreno su cui insiste il fabbricato non può essere scorporato ai fini di questo calcolo.

La formula corretta è pertanto la seguente:

PUNTO CHIAVE

(costo storico lordo + spese incrementative) × coefficiente ministeriale

Il coefficiente serve ad attualizzare quel valore storico all'anno in corso, tenendo conto dell'andamento del costo di costruzione rilevato dall'ISTAT. È per questo che viene aggiornato ogni anno con decreto ministeriale. Le spese incrementative degli anni diversi dall'anno di acquisizione vanno moltiplicate per il coefficiente relativo all'anno in cui sono state contabilizzate.

I COEFFICIENTI IMU FABBRICATI D 2026: LA TABELLA STORICA

Il DM 6 marzo 2026 fissa il coefficiente per l'anno in corso a 1,01 e riporta l'intera serie storica dei valori da applicare agli immobili in base all'anno in cui i costi sono stati sostenuti. La logica è semplice: un capannone acquistato nel 1990 ha un costo storico che, se non attualizzato, non rifletterebbe minimamente il suo valore attuale. Il coefficiente corregge questa distorsione.

ANNO COSTI	COEFFICIENTE 2026	ANNO COSTI	COEFFICIENTE 2026
2026	1,01	2003	1,72
2025	1,03	2002	1,78
2024	1,02	2001	1,82
2023	1,00	2000	1,88
2022	1,15	1999	1,91
2021	1,25	1998	1,93
2020	1,25	1997	1,98
2019	1,25	1996	2,05
2018	1,28	1995	2,11
2017	1,31	1994	2,17
2016	1,29	1993	2,22
2015	1,28	1992	2,24
2014	1,27	1991	2,28



ANNO COSTI	COEFFICIENTE 2026	ANNO COSTI	COEFFICIENTE 2026
2013	1,27	1990	2,39
2012	1,29	1989	2,50
2011	1,35	1988	2,61
2010	1,37	1987	2,83
2009	1,38	1986	3,04
2008	1,44	1985	3,26
2007	1,48	1984	3,48
2006	1,52	1983	3,70
2005	1,57	1982	3,91
2004	1,66		

PUNTO CHIAVE

Un esempio pratico: un'impresa possiede un capannone acquistato nel 2015 per un costo storico lordo di 800.000 euro (iscritto nell'attivo al costo originario), con un fondo ammortamento accumulato di 120.000 euro e spese incrementative di 30.000 euro contabilizzate nello stesso esercizio 2015. Poiché la norma impone di utilizzare il costo **al lordo delle quote di ammortamento** (art. 1, comma 746, L. 160/2019), il fondo ammortamento non va sottratto. Il valore da attualizzare è pari a $800.000 + 30.000 = 830.000$ euro. Applicando il coefficiente 1,28 (relativo all'anno 2015), si ottiene una base imponibile di **1.062.400 euro**, su cui applicare poi l'aliquota comunale.

LE SPESE INCREMENTATIVE: UN CASO DA TRATTARE A PARTE

C'è un dettaglio tecnico che spesso crea confusione, soprattutto nella prassi: le spese incrementative sostenute nel corso dell'anno. Per queste ultime non vale il coefficiente riferito all'anno in cui il costo principale è stato iscritto. Occorre invece fare riferimento all'anno di contabilizzazione della spesa incrementativa stessa. Poiché il valore rilevante ai fini IMU è quello risultante dalle scritture contabili al 1° gennaio di ciascun anno, le spese incrementative sostenute e contabilizzate nel corso dell'anno d'imposta rileveranno nella base imponibile dell'anno successivo.

Il che significa, in concreto, che se un'impresa sostiene lavori di ampliamento nel 2026, questi rileveranno ai fini IMU solo a partire dall'anno d'imposta 2027, e il coefficiente da applicare sarà quello dell'anno 2026 (anno della loro contabilizzazione).

COME SI CALCOLA L'IMU PER I FABBRICATI D ACCATASTATI

Appena viene attribuita la rendita catastale – e questo può avvenire o su iniziativa dell'impresa tramite la procedura DOCFA o d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate – il metodo contabile cessa di applicarsi. Da quel momento in poi, la base imponibile si determina con le regole ordinarie: rendita catastale rivalutata del 5%, moltiplicata per il coefficiente fisso previsto dalla legge.

Per il gruppo D, il moltiplicatore è stabilito all'art. 1, comma 745, della L. 160/2019 ed è pari a **65**, con la sola eccezione della sottocategoria D/5 (banche e istituti di credito) per la quale si applica invece il coefficiente **80**.

PUNTO CHIAVE

Formula per i fabbricati D accatastatati: **rendita catastale $\times$ 1,05 $\times$ 65** (oppure $\times$ 80 per D/5) = base imponibile IMU

Applicando questa logica a un esempio: un albergo con rendita catastale di 20.000 euro avrà una base imponibile di $20.000 \times 1,05 \times 65 = 1.365.000$ euro. Applicando un'aliquota deliberata dal Comune del 10,6 per mille (massimo consentito per gli immobili diversi dall'abitazione principale), si ottiene un'IMU annua di circa 14.469 euro.

SITUAZIONE	METODO DI CALCOLO	RIFERIMENTO NORMATIVO
Fabbricato D non accatastato – impresa	Costo storico lordo $\times$ coeff. ministeriale annuale	Art. 1, c. 746, L. 160/2019 + DM 6/3/2026
Fabbricato D accatastato (escluso D/5)	Rendita $\times 1,05 \times 65$	Art. 1, c. 745, L. 160/2019
Fabbricato D/5 accatastato	Rendita $\times 1,05 \times 80$	Art. 1, c. 745, L. 160/2019
Fabbricato D in leasing finanziario	Scritture contabili del locatore $\times$ coeff. – soggetto passivo: locatario	Art. 1, c. 743 e 746, L. 160/2019

E I PRIVATI? POSSONO AVERE UN FABBRICATO D?

Qui occorre una precisazione importante, che non sempre emerge chiaramente nella letteratura professionale. Il metodo contabile – quello che si applica in assenza di rendita catastale e che richiede i coefficienti ministeriali – non riguarda i privati. La norma, netta sul punto, lo riserva ai soli fabbricati “interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati”. Un privato che possiede un immobile classificabile nel gruppo D – si pensi a chi ha ereditato un piccolo opificio o un garage industriale – dovrà necessariamente richiedere l'attribuzione della rendita catastale e, una volta ottenuta, calcolare l'IMU con il metodo ordinario (rendita $\times 1,05 \times 65$).

In assenza di rendita, e non ricorrendo le condizioni per il metodo contabile, il soggetto si trova in una situazione di incertezza che può esporre a contestazioni in sede di controllo. La soluzione più prudente, in questi casi, è quella di presentare quanto prima la dichiarazione DOCFA e procedere all'accatastamento.

SOGETTO	FABBRICATO D NON ACCATASTATO	FABBRICATO D ACCATASTATO
Impresa (contabilità ordinaria o semplificata)	Metodo contabile: costo storico lordo $\times$ coeff. MEF	Rendita $\times 1,05 \times 65$ (o 80 per D/5)
Privato / persona fisica	Non applicabile: obbligo di accatastamento tramite DOCFA	Rendita $\times 1,05 \times 65$ (o 80 per D/5)
Ente non commerciale	Non applicabile: obbligo di accatastamento tramite DOCFA	Rendita $\times 1,05 \times 65$ – valutare eventuale esenzione parziale

IL CASO DEL LEASING: CHI PAGA E COME SI CALCOLA

Un'ipotesi che ricorre con una certa frequenza nella pratica è quella del fabbricato D concesso in leasing finanziario. In questo caso il soggetto passivo IMU è il **locatario** – cioè l'impresa che utilizza l'immobile – e non il locatore (la società di leasing). Lo stabilisce in modo inequivocabile l'art. 1, comma 743, della L. 160/2019: “*per gli immobili concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.*” La soggettività passiva torna in capo al locatore solo in caso di risoluzione anticipata del contratto.

Il calcolo della base imponibile presenta però una particolarità: quando il fabbricato D non è ancora accatastato, l'art. 1, comma 746, della L. 160/2019 prevede che la base imponibile si determini sulla base delle **scritture contabili del locatore**, che è tenuto a fornire tempestivamente i dati necessari al locatario affinché questi possa assolvere correttamente il proprio obbligo tributario. Nella sostanza, la logica non cambia: si parte dal costo storico lordo del cespite nelle scritture del proprietario (la finanziaria), si applica il coefficiente ministeriale di competenza e si ottiene la base imponibile su cui il locatario calcola e versa l'imposta.

■ COSA CAMBIA QUANDO ARRIVA LA RENDITA CATASTALE

Un aspetto operativo su cui non bisogna farsi cogliere impreparati: nel momento in cui viene attribuita la rendita catastale – anche su iniziativa d'ufficio – per un fabbricato D fino a quel momento tassato con il metodo contabile, le modalità di calcolo cambiano automaticamente. Non si tratta di una scelta. Dal 1° gennaio dell'anno successivo all'attribuzione della rendita, la base imponibile si determina esclusivamente con il metodo ordinario ($\text{rendita} \times 1,05 \times 65$).

C'è poi un profilo di attenzione ulteriore: se la rendita viene attribuita con decorrenza retroattiva – cosa che accade quando l'ufficio rileva un'omessa o tardiva dichiarazione catastale – il contribuente potrebbe trovarsi a dover ricalcolare l'IMU degli anni precedenti, con potenziali conseguenze in termini di imposta non versata e interessi.

■ L'ESTENSIONE ALL'IMPI: STESSI CRITERI PER LE PIATTAFORME MARINE

Dal 2020 i coefficienti ministeriali si applicano anche per calcolare la base imponibile dell'IMPI, l'imposta immobiliare sulle piattaforme marine. Si tratta di un'imposta istituita dall'art. 38, **comma 1**, del DL 124/2019, che sostituisce tutte le altre imposizioni immobiliari locali per le strutture utilizzate nella coltivazione di idrocarburi in mare. I criteri di determinazione della base imponibile – disciplinati dal comma 2 del medesimo art. 38 – mutuano il riferimento al valore contabile proprio come avviene per i fabbricati D non accatastati, con applicazione dei medesimi coefficienti del decreto ministeriale annuale.

Non si tratta di una norma di frequente applicazione, ma per le poche imprese del settore energetico coinvolte è un adempimento da non sottovalutare, considerando i valori patrimoniali in gioco.

■ RIEPILOGO OPERATIVO PER IL 2026

Per l'anno d'imposta 2026 occorre verificare innanzitutto se il fabbricato D è già accatastato o meno. Se lo è, si usa il metodo della rendita catastale rivalutata e il moltiplicatore 65 (o 80 per D/5). Se non lo è, e il fabbricato è interamente posseduto da un'impresa che lo ha distintamente contabilizzato, si applica il metodo dei costi storici aggiornati con i coefficienti del DM 6 marzo 2026.

Il coefficiente per i costi sostenuti nel 2026 è 1,01. Per i costi di anni precedenti si consulta la tabella storica del decreto. Il valore su cui applicare il coefficiente è sempre il **costo storico lordo** (al lordo delle quote di ammortamento), a cui si aggiungono le spese incrementative moltiplicate per il coefficiente dell'anno della loro contabilizzazione. E, soprattutto, non va dimenticato che la rendita catastale – una volta ottenuta – chiude definitivamente la porta al metodo contabile.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (12/03/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO