Esenzione IMU sul “magazzino” delle imprese edili – Dichiarazione

22 Giugno 2017

Dichiarazione entro il prossimo 30 giugno 2017 per fruire dell’esenzione dall’IMU, riferita al periodo d’imposta 2016, per gli immobili costruiti e ristrutturati delle imprese edili, rimasti invenduti.

Questa la scadenza che interessa le imprese operanti nel settore delle costruzioni, per non decadere dall’esenzione IMU sul “*magazzino*”, ai sensi dell’art.13, co.9-*bis*, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011[1].

Come noto, grazie ad una disposizione fortemente voluta dall’ANCE, «*sono* ***esenti*** *dall’i****mposta municipale propria*** *i* ***fabbricati costruiti*** *e* ***destinati*** *dall’impresa costruttrice alla* ***vendita****, fintanto che permanga tale destinazione e* ***non*** *siano in ogni caso* ***locati***».

L’**esenzione** dall’**IMU** è stata **estesa** anche ai **fabbricati** acquistati dall’impresa, sui quali la stessa procede ad **interventi di incisivo recupero** (*cfr*. R.M. 11/DF/2013)[2].

In sostanza, in conformità con quanto sostenuto dall’ANCE, è stato confermato che il concetto di “*fabbricati costruiti*” comprende anche quelli acquistati dall’impresa costruttrice e da questa ristrutturati per la successiva vendita.

Si ricorda che l’esclusione da IMU si applica solo a condizione che i lavori di costruzione o ristrutturazione siano ultimati e che il fabbricato resti classificato in Bilancio tra le “*Rimanenze*” e, quindi, destinato alla vendita e non locato.

Inoltre, l’**esenzione IMU** prevista per l’**invenduto delle imprese edili** è stata **riconosciuta** anche agli **alloggi costruiti, e non ancora assegnati ai soci,** dalle **cooperative edilizie** (*cfr.*R.M. 9/DF/2015).

A **pena di decadenza** dai citati **benefici**, è stato previsto l’**obbligo** di **presentare** la **dichiarazione IMU**, utilizzando l’**apposito Modello**(e relative **Istruzioni**)[3].

Si precisa che il **Modello attualmente disponibile non tiene conto delle modifiche intervenute dal secondo semestre 2013**, con le quali è stata prevista la completa esenzione dall’IMU per l’invenduto delle imprese edili.

Al riguardo, si evidenzia che, in mancanza di un Modello aggiornato di dichiarazione IMU, che includa anche l’ipotesi di esenzione per il “*magazzino*”, le **imprese possono attestare** il **possesso** dei **requisiti** nelle **annotazioni** poste **in calce all’attuale Modello** di **dichiarazione**[4].

In particolare, si ritiene che, nel **quadro** “***caratteristiche***” dell’immobile, possa essere **indicato** il **codice n.8** («*per i cosiddetti beni merce*»), come indicato nella nota 1 al medesimo Modello[5].

Inoltre, nel Modello devono essere indicati i dati catastali degli immobili per i quali si applica il beneficio.

Resta fermo che la dichiarazione IMU rimane efficace anche per i periodi d’imposta successivi a quello di presentazione, fino alla vendita del fabbricato o all’eventuale destinazione alla locazione.

La dichiarazione deve essere presentata entro il temine ordinario del «***30 giugno dell’anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti*** *ai fini della* ***determinazione dell’imposta***»[6].

In pratica, la **dichiarazione** va **presentata entro il 30 giugno 2017**, per quel che riguarda l’**esenzione** dall’**IMU** per il **2016**.

In merito, l’ANCE ha provveduto ad aggiornare la propria **Guida alla dichiarazione IMU**, con un *focus* specifico relativo all’obbligo di presentazione per il “*magazzino*” delle imprese edili.

Per completezza, si ricorda che, in caso di locazione di fabbricati posseduti dalle imprese costruttrici, destinati alla vendita e locati per una parte dell’anno, l’IMU è dovuta per l’intero periodo d’imposta, senza esenzione per il periodo residuo, nel quale l’immobile non viene locato[7].

******

L'ANCE sostiene da tempo l'urgenza di una riorganizzazione del prelievo fiscale locale, improntata alla semplificazione, oltreché ad un reale contenimento della tassazione sugli immobili, che deve basarsi sulla collaborazione e condivisione con le categorie rappresentative del mondo immobiliare.
In particolare, si auspica una reale razionalizzazione degli adempimenti necessari alla verifica dei requisiti per accedere all'esclusione da imposizione patrimoniale locale quantomeno per i fabbricati costruiti o ristrutturati per la successiva vendita, già fuori dall'ambito applicativo dell'IMU.
Più in generale, tuttavia, l'ANCE da tempo auspica che si giunga:
– all'esenzione integrale dal prelievo IMU/TASI per gli immobili "beni merce" (alla cui produzione e scambio è diretta l'attività delle imprese di costruzioni)
o alternativamente
– all'introduzione di un'imposta unica patrimoniale (IMU o TASI), stabile quanto meno per 3 anni ed integralmente destinata ai comuni per il finanziamento dei servizi ("service tax"), con esclusione da prelievo per gli "immobili merce"

[1] Si ricorda che l'esenzione IMU per il "*magazzino*" delle imprese edili è stata introdotta, a partire dalla seconda rata 2013, dall'art.2, co. 1 e co.2, lett.*a*, del D.L. 102/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 124/2013 (cd. "*Decreto casa*") – *Cfr. ANCE "Eliminazione dell'IMU sul magazzino – Legge 124/2013 di conversione del D.L. 102/2013" – ID n. 13563 del 31 ottobre 2013.*

[2] In particolare, si tratta dei lavori consistenti in:
– restauro e risanamento conservativo (art.3, co.1, lett.*c*, D.P.R. 380/2001),
– ristrutturazione edilizia (art.3, co.1, lett.*d*, D.P.R. 380/2001),
– ristrutturazione urbanistica (art.3, co.1, lett.*f*, D.P.R. 380/2001).

[3] Ai sensi dell'art.2, co.5-*bis*, del cd. "*Decreto casa*".

[4] Il Modello è stato approvato con il Decreto del Ministro dell'economia e finanze 30 ottobre 2012 – *Cfr. ANCE "IMU – Modello di dichiarazione ed altre novità" – ID n.9254 del 17 dicembre 2012*.

[5] Al riguardo, si ricorda che tale indicazione è stata inserita nel Modello in base alla previgente formulazione dell'art.13, co.9-*bis*, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011 (che riconosceva ai Comuni la facoltà di ridurre l'aliquota IMU fino allo 0,38% per il "magazzino" delle imprese edili, per un periodo non superiore a 3 anni dall'ultimazione dei lavori ed a condizione che l'immobile non fosse locato).

[6] *Cfr*. l'art.13, co.12-*ter*, del D.L. D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.

[7] *Cfr. ANCE "Immobili merce locati – No all'esenzione dall'IMU" – ID n. 14761 del 03 febbraio 2014.*

29072-Modello_ALL1.pdfApri

29072-Istruzioni_ALL2.pdfApri

29072-Guida alla dichiarazione IMU_ALL3.pdfApri