Esenzione Imu sul “magazzino” delle imprese edili: entro il 30 giugno la dichiarazione

15 Giugno 2018
Dichiarazione entro il prossimo 30 giugno 2018 per fruire dell’esenzione dall’IMU, riferita al periodo d’imposta 2017, 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].

Si ricorda che il prossimo 18 giugno 2018 scadono i termini per il versamento dell’IMU anche per gli immobili posseduti dalle imprese del settore delle costruzioni (aree e fabbricati) diversi dai fabbricati costituenti beni merce delle imprese edili.

Va precisato che per le aree fabbricabili in ogni caso l’IMU è dovuta sulla base del valore venale in comune commercio delle stesse.

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.

Circa il momento dal quale il fabbricato s’intende ultimato, si osserva che la Corte di Cassazione ha avuto modo di pronunciarsi più volte nell’ambito della previgente ICI, formulando un orientamento da considerarsi oramai consolidato e valevole anche ai fini dell’attuale IMU.

In particolare, **la Corte ha ravvisato nell’accatastamento del fabbricato il verificarsi della condizione essenziale per considerare lo stesso “ultimato”** ed esistente ai fini dell’imposta locale, a prescindere dall’intervenuta, o meno, dichiarazione “ufficiale” di fine costruzione all’Ente locale competente. Quest’ultima, invece, assume valore, agli effetti del tributo comunale, solo se preventiva rispetto all’accatastamento dell’immobile di nuova costruzione[3].
Né in tal senso rileva, per il fabbricato di nuova costruzione, la mancanza dell’allacciamento ai servizi pubblici (quali luce, gas, acqua, fognature, etc.) e del conseguente certificato di agibilità[4].

Pertanto, il fabbricato s’intende “ultimato” dalla data di accatastamento o, se preventiva, da quella di

comunicazione della fine lavori all'Ente locale competente, a prescindere dal rilascio del certificato di agibilità.

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).

Dunque a **pena di decadenza** dai citati **benefici**, è stato previsto l'**obbligo** di **presentare** la **dichiarazione IMU**, utilizzando l'**apposito Modello**(e relative **Istruzioni**)[5].

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**[6].

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[7].

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***»[8].

In pratica, la **dichiarazione** va **presentata entro il 30 giugno 2018**, per quel che riguarda l'**esenzione** dall'**IMU** per il **2017**.

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[9].

---

[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] In tal senso, nella Sentenza n.24924 del 10 ottobre 2008, la Corte di Cassazione ha precisato che «*l'iscrizione nel catasto edilizio dell'"unità immobiliare" …… costituisce di per sé presupposto sufficiente perché l'unità sia considerata "fabbricato" e, di conseguenza, assoggettata all'imposta prevista per tale specie di immobile*». Diversamente, prosegue la medesima pronuncia giurisprudenziale, la dichiarazione di fine lavori resa al Comune competente «*assume rilievo solo per l'ipotesi in cui il "fabbricato di nuova costruzione" non sia ancora iscritto al catasto perché tale iscrizione realizza, di per sé, il presupposto principale ("unità immobiliare iscritta") considerato dalla norma sufficiente per assoggettare l'immobile all'imposta comunale dovuta per i fabbricati*». In senso conforme, nella medesima pronuncia, vengono richiamati anche altri precedenti giurisprudenziali della stessa Corte di Cassazione, Sezione tributaria (*Sent. n. 22808 del 23 ottobre 2006 e n. 14673 del 23 giugno 2006*). Tale orientamento ha, poi, trovato conferma anche in più recenti pronunce della medesima Corte di Cassazione, che hanno contribuito a rendere univoca, e quindi consolidata, la posizione giurisprudenziale sul punto (*Cfr. Sent. n.16208 del 9 luglio 2010 e n.15177 del 23 giugno 2010*).

[4] Come evidenziato sempre dalla Corte di Cassazione, infatti, tale circostanza non è idonea a far considerare la costruzione accatastata ancora "*in corso d'opera*", non legittimando quindi l'applicazione dell'imposta locale sul valore dell'area sottostante e non su quello del fabbricato medesimo. In tal senso, la Sentenza n.24924/2008 afferma che presupposto del tributo comunale è unicamente il possesso degli immobili, a nulla rilevando, ai fini dell'assoggettamento alla medesima imposta, «*l'idoneità dell'immobile a produrre reddito (e, di conseguenza, del rilascio del certificato di abitabilità)*» (*Cfr., in tal senso, anche Corte di Cassazione, Sez. Tributaria, Ordinanza n.5372 del 05 marzo 2009*).

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

[6] 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*.

[7] 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).

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

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

32987-Guida alla dichiarazione IMU.pdfApri

32987-Istruzioni.pdfApri

32987-Modello.pdfApri