Al 17 giugno 2019 l'acconto IMU/TASI, entro il 1º luglio la dichiarazione IMU

10 Giugno 2019

Scade il **17 giugno il termine per il pagamento dell'acconto IMU/TASI 2019, mentre cade il 1º luglio il termine di presentazione della dichiarazione per fruire dell'esenzione dall'IMU**, riferita al periodo d'imposta 2018, per gli immobili costruiti e ristrutturati delle imprese edili e rimasti invenduti.

Per quanto riguarda l'applicabilità di IMU e TASI sui "beni merce" (aree e fabbricati) delle imprese del settore delle costruzioni, si ricorda che:

- l'**acconto**, da **versare** entro il **prossimo 17 giugno** è pari al **50%** dell'imposta dovuta, sulla base delle aliquote stabilite dal Comune per il periodo d'imposta precedente.

Il versamento della seconda rata, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, va eseguito, entro il 16 dicembre 2019, a conguaglio e sulla base delle delibere adottate dai Comuni e pubblicate sul sito del Ministero delle Finanze;

- l'**IMU** è dovuta per le **aree fabbricabili**, per i **fabbricati strumentali** [1] **con esclusione dei** "**beni merce**", ossia i **fabbricati destinati alla vendita e non locati** (*fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati*) [2] ;
- la **TASI**, invece, è dovuta su **tutti** gli **immobili posseduti** dalle imprese, ivi compresi i "**beni merce**".

Per questi ultimi, l'**aliquota base** della **TASI** è stata fissata all'1 per mille, con facoltà dei Comuni di aumentarla al massimo al 2,5 per mille o di ridurla fino ad azzerarla [3] .

Per i fabbricati (non "beni merce") [4] , la base imponibile è costituita dalla rendita catastale, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutata del 5% [5] , e moltiplicata per specifici coefficienti, rivalutati ai soli fini IMU/TASI [6] .

Per i **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D**, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, 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 coefficienti aggiornati annualmente con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze (*cfr*. anche C.M. 3/DF/2012) [7] .

La base imponibile delle **aree fabbricabili** è costituita dal "valore venale in comune commercio" al 1° gennaio dell'anno d'imposizione tenuto conto, altresì, dei seguenti elementi [8] :

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Come confermato dalla C.M. 3/DF/2012, il "*valore venale in comune commercio*" costituisce la base imponibile, **ai fini IMU**, **anche nell'ipotesi di utilizzazione edificatoria dell'area**, consistente nella demolizione di un preesistente fabbricato, ovvero di esecuzione, su edifici preesistenti, di interventi di recupero incisivo (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) [9] .

L'IMU è dovuta sull'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

L'**aliquota** dell'**IMU** è stabilita nella **misura del 7,6 per mille**, con facoltà dei Comuni di **variazione in aumento o diminuzione in misura pari a 3 punti**.

L'**aliquota** della **TASI** è stabilita nella misura dell' **1 per mille**, con la possibilità di **maggiorazione** dello **0,8 per mille** [10] .

Tali aliquote-base, sia ai fini IMU che TASI, possono essere ulteriormente differenziate, in presenza di specifiche ipotesi stabilite normativamente (ad es. per i fabbricati locati e per le abitazioni di lusso).

Per godere del regime di esenzione per i "beni merce" delle imprese edili è **obbligatorio**, **a pena di decadenza, presentare** la **dichiarazione IMU**, entro il temine del «***30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta***».

Il termine di quest'anno cade il **1° luglio 2019** (il 30 giugno è domenica).

L'esenzione è **estesa** anche ai **fabbricati** acquistati dall'impresa, sui quali la stessa procede ad **interventi di incisivo recupero** (*Cfr*. R.M. 11/DF/2013), mentre si rammenta che **in caso di locazione dell'immobile destinato alla vendita, anche solo per una parte dell'anno, l'IMU è dovuta per l'intero periodo d'imposta**, senza esenzione per il periodo residuo[11].

Si ricorda, inoltre, che l'esclusione dall'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, la Corte di Cassazione **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 dalla 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[12].

Per presentare la dichiarazione IMU è necessario utilizzare l'**apposito Modello** (e relative **Istruzioni**) [13] .

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**.

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 [14] .

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.

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.

---

[1] Il DL 34/2019 (cd. "*Decreto Crescita*") attualmente in fase di conversione in Parlamento, ha previsto **un incremento della quota di IMU pagata sugli immobili strumentali deducibile** dal reddito di impresa imponibile (IRPEF/IRES) ad oggi pari al 40%, nella misura del: **50%** per il periodo di imposta **2019, 60%** per i periodi di imposta **2020 e 2021, 70%** dal periodo d'imposta **2022**.

[2] Ai sensi dell'art. 13, co.9-*bis*, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.

[3] *Cfr*. l'art.1, co.14, lett.*c*, della legge208/2015 – legge di Stabilità 2016.

[4] Si ricorda che l'IMU/TASI non è dovuta per l'abitazione principale non di lusso, accatastata in una categoria diversa da A/1, A/8 ed A/9.

[5] In base all'art.3, co.48, della legge 662/1996.

[6] I coefficienti sono fissati in misura pari a:

- **160** per i fabbricati classificati nel **gruppo catastale A** (abitazioni) e nelle **categorie** catastali **C/2** (magazzini e locali di deposito), **C/6** (rimesse, autorimesse) e **C/7** (tettoie chiuse od aperte), con **esclusione** della **categoria** catastale **A/10** (uffici e studi privati);
- **140** per i fabbricati classificati nel **gruppo catastale B** e nelle categorie catastali **C/3** (laboratori per arti e mestieri), **C/4** (fabbricati e locali per esercizi sportivi) e **C/5** (stabilimenti balneari e di acque curative);
- **80** per i fabbricati classificati nelle categorie catastali **A/10** (uffici e studi privati) e **D/5** (istituti di credito);
- **65** per i fabbricati classificati nel **gruppo** catastale **D**, ad **eccezione** dei fabbricati classificati nella **categoria** catastale **D/5** (istituti di credito);
- **55** per i fabbricati classificati nella categoria catastale **C/1** (negozi e botteghe).

[7]
___*Cfr. ANCE "IMU e TASI 2019 – Coefficienti per i fabbricati D" – ID n.36059 del 22 maggio 2019*.

[8] *Cfr*. l'art.5, comma 5, del D. Lgs. 504/1992, richiamato dallo stesso art.13 del D.L. 201/2012.

[9]
___Art.3, comma 1, lett. *c-d* ed *f*, D.P.R. 380/2001 – cd. "Testo unico dell'edilizia".

[10]
____*Cfr*. art.1, co.677, della legge 147/2013 (legge di Stabilità 2014).

[11]
____*Cfr. ANCE "**Immobili merce locati – No all'esenzione dall'IMU**" – ID n. 14761 del 03 febbraio 2014*.

[12] 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*).

[13]
____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*.

[14]
____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).

36266-ID_IMU Acconto e Dichiarazione 2019_ALL3.pdfApri

36266-ID_IMU Acconto e Dichiarazione 2019_ALL2.pdfApri

36266-ID_IMU Acconto e Dichiarazione 2019_ALL1.pdfApri