

# IMU e TASI – Versamento seconda rata entro il 16 dicembre 2019

---

6 Dicembre 2019

È in scadenza il 16 dicembre 2019, il termine per il pagamento del saldo IMU/TASI per il periodo di imposta 2019.

Per quanto riguarda l'applicabilità di IMU e TASI sui "beni merce" [1] (aree e fabbricati) delle imprese del settore delle costruzioni, si ricorda che **l'IMU è dovuta per le sole aree fabbricabili** e che la base imponibile di tali aree è costituita dal "valore venale in comune commercio" al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, tenuto conto, altresì, dei seguenti elementi [2]:

- 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 [3]).

L'imposta 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.

Per completezza si ricorda che, ai sensi dell'art. 13, co.9-bis, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011, i "**beni merce**" delle imprese edili, ovvero i "*fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati*" sono esenti dall'IMU.

Questa 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) [\[4\]](#).

Va precisato che, a **pena di decadenza** dal suddetto regime di esenzione, è stato previsto l'**obbligo di presentare la dichiarazione IMU** entro il termine del **31 dicembre** (anziché 30 giugno) dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione che fa sorgere l'obbligo di invio della dichiarazione [\[5\]](#).

Sempre con riferimento al regime di esenzione IMU, 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 [\[6\]](#).

Per quanto concerne la TASI, ad oggi dovuta sia sulle aree che sui fabbricati, l'aliquota è **fissata** in misura pari all'**1 per mille**, con possibilità, da parte del Comune, di azzerarla o aumentarla fino al 2,5 per mille [\[7\]](#).

Per effetto di una disposizione contenuta nel DL 34/2019 (cd. *Decreto Crescita*) a decorrere dal **1° gennaio 2022**, i **fabbricati costruiti** e destinati dall'impresa costruttrice alla **vendita**, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, **saranno esenti anche** dalla **TASI**.

A riguardo, si precisa che il Disegno di Legge di Bilancio per il 2020, attualmente in discussione in Parlamento, (DDL 1586/S) contiene, tra l'altro, una disposizione volta a fissare la "nuova IMU" attraverso l'unificazione di TASI ed IMU.

La nuova disciplina prevede, per i fabbricati costruiti per la vendita e non locati, l'applicazione dell'imposta con aliquota dell'1 per mille (con possibilità di azzeramento o aumento sino al massimo del 2,5 per mille), così come attualmente previsto ai fini TASI.

Dal 1° gennaio 2022 viene, comunque, confermata l'esenzione totale dei fabbricati dalla "nuova IMU".

### **Dichiarazione IMU**

La Dichiarazione IMU va presentata, entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui si è verificata una variazione inerente [\[8\]](#):

- l'esistenza di **circostanze** che abbiano determinato **riduzioni d'imposta**;
- **la mancanza**, da parte del Comune, delle **informazioni necessarie** per verificare il **corretto versamento dell'imposta**.

Di seguito uno schema dei suddetti obblighi sulla base della tipologia di beni:

DICHIARAZIONE IMU	BENI
<b>PER RIDUZIONI D'IMPOSTA</b>	<b>"Magazzino"</b> ossia i <b>fabbricati costruiti e destinati alla vendita</b> , a condizione che <b>non</b> risultino <b>locati</b> <a href="#">[9]</a>
	<b>Fabbricati acquistati dall'impresa, sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero</b> <a href="#">[10]</a> , consistenti in: <ul style="list-style-type: none"> <li>• restauro e risanamento conservativo</li> <li>• ristrutturazione edilizia</li> <li>• ristrutturazione urbanistica</li> </ul>
	<b>Alloggi costruiti e non ancora assegnati ai soci</b> , dalle <b>cooperative edilizie</b> <a href="#">[11]</a>
	<b>Fabbricati di civile abitazione</b> destinati ad <b>alloggi sociali</b> , così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008
	<b>Fabbricati locati a canone concordato</b> , per i quali l'imposta è ridotta al 75%
	<b>Fabbricati di interesse storico-artistico</b> , di cui all'art.10 del D.Lgs. 42/2004 per i quali opera la riduzione "automatica" al 50% della base imponibile
	<b>Fabbricati dichiarati inagibili/inabitabili, e di fatto non utilizzati.</b> La dichiarazione è obbligatoria solo se, rispetto al periodo d'imposta precedente, il contribuente ha perso il diritto all'agevolazione riferita a tali fabbricati (riduzione del 50% della base imponibile), poiché esclusivamente in questo caso, il Comune non possiede le informazioni necessarie per verificare il venir meno della riduzione
	<b>Fabbricati</b> per i quali il <b>Comune</b> ha <b>stabilito</b> , con propria delibera, la <b>riduzione dell'aliquota IMU</b> <a href="#">[12]</a> , " <i>potenzialmente</i> " prevista dalla legislazione nazionale per i seguenti immobili: <ul style="list-style-type: none"> <li>• fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa</li> <li>• fabbricati posseduti da soggetti IRES</li> <li>• immobili locati, ovvero affittati <a href="#">[13]</a> (a prescindere che il locatore sia, o meno, titolare di reddito d'impresa)</li> </ul>

<b>PER MANCANZA DI INFORMAZIONI DA PARTE DEL COMUNE</b>	<p><b>Aree fabbricabili oggetto di contratti che ne hanno costituito, modificato, ovvero trasferito la proprietà o altro diritto reale.</b>  Il contribuente deve indicare il “<i>valore venale in comune commercio</i>” dell’area (che costituisce la base imponibile del tributo), ovvero le eventuali variazioni dello stesso a seguito del trasferimento, poiché tali informazioni non sono presenti nella banca dati catastale, ed il Comune non è in grado di conoscerle, a meno che non abbia predeterminato i valori venali in comune commercio delle aree edificabili. Ove il Comune abbia esercitato tale facoltà, il Modello IMU non deve essere presentato se il contribuente ha calcolato e versato l’imposta in base al valore deliberato dal Comune</p>
	<p><b>Aree oggetto di utilizzazione edificatoria e quelle considerate edificabili a seguito di demolizione, ovvero di interventi di recupero</b> (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica) del fabbricato posto sulle stesse <a href="#">[14]</a>.  In tali ipotesi, infatti, fino all’ultimazione dei lavori di costruzione o recupero del fabbricato, ovvero se antecedente, all’utilizzazione effettiva dello stesso, la base imponibile dell’imposta è costituita dal valore venale dell’area</p>
	<p><b>Terreni agricoli diventati aree fabbricabili</b></p>
	<p><b>Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D</b>, non iscritti in catasto, ovvero iscritti senza attribuzione di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, unicamente nell’ipotesi in cui siano stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione</p>
	<p><b>Immobili oggetto di locazione finanziaria</b>, anche da costruire o in corso di costruzione (in tal caso, l’obbligo di presentare il Modello IMU spetta al locatario del bene)</p>
	<p>gli <b>immobili assegnati</b> a soci di <b>cooperative edilizie</b> a proprietà indivisa <a href="#">[15]</a>, o per i quali è variata la destinazione ad abitazione principale dell’alloggio <a href="#">[16]</a>.</p>

[\[1\]](#) Beni alla cui produzione e scambio è diretta l’attività dell’impresa e classificati in bilancio tra le rimanenze.

[\[2\]](#) Cfr. l’art.5, comma 5, del D. Lgs. 504/1992, richiamato dallo stesso art.13 del D.L. 201/2012.

[\[3\]](#) Art.3, comma 1, lett. *c-d* ed *f*, D.P.R. 380/2001 – cd. “Testo unico dell’edilizia”.

[\[4\]](#) 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.

[\[5\]](#) Art.3-ter del DL 34/2019 convertito con modifiche nella legge 58/2019.

[\[6\]](#) Cfr. ANCE “*Immobili merce locati - No all’esenzione dall’IMU*” – ID n. 14761 del 03 febbraio 2014.

[\[7\]](#) ai sensi dell’art.1, co.14, lett.c, della legge 208/2015.

[\[8\]](#) Cfr. le Istruzioni al Modello IMU approvato con D.M. 30 ottobre 2012. Vedi anche ANCE “*IMU e TASI - Versamento seconda rata entro il 17 dicembre 2018*” – ID N.34534 del 10 dicembre 2018.

[\[9\]](#) Ai sensi dell’art.13, co.9-*bis*, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011. 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.

[\[10\]](#) Cfr. R.M. 11/DF/2013.

[\[11\]](#) Cfr. R.M. 9/DF/2015. In particolare, il Dipartimento delle finanze ha chiarito che i fabbricati non ancora assegnati ai soci dalle cooperative possono godere dell’esenzione IMU sulla base di due argomentazioni 1) qualificazione soggettiva di “*impresa costruttrice*” in capo alle cooperative edilizie; 2) assimilazione “*dell’assegnazione degli immobili ai soci*” al concetto di “*vendita*”.

[\[12\]](#) Tale facoltà è concessa dall’art. 13, co. 9 e 9-*bis*, del medesimo D.L. 201/2011.

[\[13\]](#) Cfr. la C.M. 3/DF/2012. Si precisa, inoltre, che tale obbligo, in ogni caso, non opera nell’ipotesi in cui siano stati comunicati all’Agenzia delle Entrate i dati catastali dell’immobile, il Comune abbia stabilito degli adempimenti specifici a

carico del contribuente per dimostrare il diritto a fruire della riduzione d'imposta (ad es. consegna del contratto di locazione, ovvero autocertificazione).

[\[14\]](#) Ai sensi dell'art.3, co.1, lett. *c, d, ed f*, del D.P.R. 380/2001 (cd. "*Testo unico dell'edilizia*").

[\[15\]](#) La dichiarazione IMU deve essere presentata, altresì, nell'ipotesi di assegnazione, a titolo provvisorio, dell'immobile al socio di cooperativa edilizia a proprietà divisa (*cfr.*, da ultimo, Sentenza della Cassazione n.22570/2004).

[\[16\]](#) Tale ipotesi si verifica nel caso in cui l'alloggio è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno.