Nuova IMU – Scadenza della prima rata il 16 giugno

12 Giugno 2020

Scade il 16 giugno 2020 il termine per il pagamento della prima rata della nuova IMU, risultante dall'unificazione di IMU e TASI, che vale anche per i "*beni merce*" (aree e fabbricati) delle imprese operanti nel settore edile.

Come noto, la nuova IMU è stata disciplinata, a decorrere dal 1° gennaio 2020, dall'art.1, co.4-5 e 738-783, della legge 27 dicembre 2020, n.160 – legge di Bilancio 2020 ed i primi chiarimenti sulla nuova imposta, che ricalca sostanzialmente le regole previgenti, sono stati forniti con la Circolare n.1/DF del 18 marzo 2020[1].

L'aliquota di base è fissata all'8,6 per mille, con facoltà dei comuni di azzeramento o innalzamento fino al 10,6 per mille.

Per quanto riguarda gli immobili di stretto interesse delle imprese del settore, viene confermato che i fabbricati costruiti per la vendita e non locati ("*beni merce*"), continuano a scontare l'imposta con aliquota dell'1 per mille (con possibilità di variazione dallo 0 al massimo 2,5 per mille), così come già previsto ai fini TASI.

Dal 1° gennaio 2022, invece, viene confermata l'esenzione totale dei suddetti immobili merce dalla nuova IMU, così come è stato previsto dal *DL crescita* (art.7-*bis* DL 34/2019, convertito nella legge 58/2019).

Si ricorda, altresì, che è stata confermata la deducibilità dell'IMU dalle impose sui redditi relativa ai fabbricati strumentali nella misura del:

- 50% per il periodo d'imposta 2019;
- 60% per i periodi 2020 e 2021,
- 100% a decorrere dal periodo 2022.

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IMU

Resta fermo che per i **fabbricati** (**ivi compresi i** "***beni merce***")[2], la base imponibile è costituita dalla **rendita catastale**, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, **rivalutata** del **5%**[3], e moltiplicata per specifici coefficienti[4].

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, che si ritiene applicabile anche ai fini della nuova IMU).

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[5]:

- 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.

Si ricorda che 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)[6].

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.

ACCONTO IMU PER IL 2020

Il termine per il **pagamento della prima rata** della **nuova IMU scade il 16 giugno 2020**.

Il versamento della seconda rata, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, va eseguito, entro il 16 dicembre 2020, a conguaglio e sulla base delle delibere adottate dai Comuni e pubblicate sul sito del Ministero delle Finanze.

L'art.1, co.762, della legge di Bilancio 2020 prevede che in «*sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019*»***[7]***.

Al riguardo, in base a quanto chiarito dal Dipartimento delle Finanze nella citata C.M. 1/DF/2020 sono state definite, tra le altre, le modalità di **pagamento dell'acconto IMU 2020 nelle ipotesi di *"beni merce"*** (fabbricati costruiti per la vendita e non locati) delle imprese di costruzioni.

Come noto, tali immobili nel 2019 erano esenti da IMU, ma assoggettati alla TASI, con aliquota dello 0,1%[8]. Di conseguenza, il Dipartimento delle finanze chiarisce che **con riferimento all'acconto 2020 si può, alternativamente**:

- **non versare alcun acconto**, tenuto conto che, per i "*beni merce*", nel 2019 mancava il presupposto impositivo IMU;
- **versare l'acconto IMU in base all'aliquota dello 0,1%** applicabile, nel 2019, ai fini TASI e confermata anche con la nuova IMU[9].

Per gli altri immobili delle imprese edili (aree e fabbricati strumentali) si applicano le aliquote

della nuova IMU (quella di base è fissata all'8,6 per mille, con facoltà dei Comuni di azzeramento o innalzamento fino al 10,6 per mille).

Dichiarazione IMU

Come per la disciplina IMU originaria, anche ai fini della nuova IMU viene confermato che la dichiarazione debba essere presentata o trasmessa telematicamente *«entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta»*[10].

Sul punto, la C.M. 1/DF/2020 rileva che il D.L. 34/2019, convertito, con modificazioni, nella legge 58/2019 (art.3-*ter*) aveva posticipato tale termine al 31 dicembre dell'anno successivo[11].

Alla luce della nuova IMU, quindi, il Dipartimento precisa che **il termine del 31 dicembre** per la presentazione della dichiarazione **vale unicamente nell'ipotesi in cui il possesso dell'immobile ha avuto inizio o sono intervenute variazioni nel corso del 2019**.

Pertanto, **solo per il 2019** il **termine** per la **presentazione** della **dichiarazione IMU** è fissato **al 31 dicembre 2020**, e ciò **vale anche** per i fabbricati "***beni merce***" delle imprese edili, per **non incorrere** nella **decadenza** riferita all'**esenzione** dall'IMU per il 2019 (mediante l'**apposito Modello** e relative **Istruzioni**)[12].

Si ricorda che con Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze dovranno essere approvate le modalità di presentazione della nuova dichiarazione IMU. (quindi in sostituzione del D.M. 30 ottobre 2012 che ha approvato l'attuale Modello di dichiarazione, il quale resta valido fino all'adozione del nuovo Decreto).

---

[1] *Cfr. ANCE "Legge di Bilancio 2020 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale – Misure fiscali di interesse" – ID n.38132 dell'8 gennaio 2020* e "*Nuova IMU – I primi chiarimenti della C.M. n.1/DF del 18 marzo 2020" – ID n.39254 del 31 marzo 2020.*

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

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

[4] 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).

[5]*Cfr*. l'art.5, comma 5, del D. Lgs. 504/1992.

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

[7] Al riguardo, il Dipartimento chiarisce che tale principio vale anche in caso di mutamento della percentuale di possesso nel 2020.

[8] *Cfr*. l'art.1, co.14, lett.*c*, della legge 208/2015 – legge di Stabilità 2016.

[9] *Cfr*. l'art.1, co.751, della legge 160/2019 – *legge di Bilancio 2020*. Si ricorda che ove gli "*immobili merce*" fossero classificati nella categoria catastale D, non opera la riserva statale relativamente al gettito, tenuto conto che i Comuni possono ridurre l'aliquota fino all'azzeramento.

[10] *Cfr*. l'art.1, co.769, della legge 160/2019 e l'originaria formulazione dell'art.13, co.12-*ter*, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.

[11] *Cfr. ANCE "D.L. 34/2019 – cd. D.L. Crescita – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale" – ID n.36496 del 1° luglio 2019*.

[12] 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*.

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.

40522-istruzioni.pdfApri

40522-modello.pdfApri