

Prot. n°60/C/2023

Pregg.mi Sigg.
Soci Ordinari
LORO SEDI

Ragusa, 31 Gennaio 2023

OGGETTO: **Esenzione IMU: la mancata dichiarazione comporta la perdita del beneficio.**

La presentazione della dichiarazione necessaria per poter fruire dell'esenzione dall'IMU per i "beni merce" delle imprese edili non locati, è un adempimento da effettuarsi a pena di decadenza.

Sebbene la "nuova" disciplina dell'IMU, introdotta dalla legge di Bilancio 2020 non lo abbia espressamente previsto (Cfr. art.1, co.751 e 769 160/2019), come invece accadeva nella formulazione previgente, la **mancata presentazione della dichiarazione IMU comporta, comunque, la non spettanza del beneficio.**

È quanto chiarito nel corso dell'incontro "**Telefisco 2023**" dal MEF che, discostandosi da quanto ritenuto nel 2020, ha invece sposato l'orientamento che la Corte di Cassazione ha espresso, anche di recente, nell'ordinanza n. 37385 dello scorso 21 dicembre 2022.

In questo atto viene affermato che "**il principio della decadenza da un beneficio fiscale in assenza del compimento di un onere di comunicazione espressamente previsto dalla legge è un principio generale del diritto tributario** (v. Cass. n. 21465 del 2020; Cass. n. 5190 del 2022)". Pertanto, conclude la Cassazione, l'obbligo dichiarativo relativamente all'esenzione dal versamento dell'IMU è condizione necessaria per l'ottenimento del beneficio fiscale, e l'**omessa presentazione della dichiarazione comporta la non spettanza del beneficio.**

A tal riguardo si ricorda che il D.M. 29 luglio 2022, disponibile sul sito internet del Dipartimento delle finanze – www.finanze.gov.it, ha approvato il nuovo Modello di dichiarazione IMU (e relative Istruzioni), utilizzabile anche ai fini dell'esclusione dall'IMU per i "beni merce" delle imprese operanti nel settore delle costruzioni, ovvero i fabbricati costruiti e destinati alla vendita, a condizione che non risultino locati.

La dichiarazione IMU deve 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 (quindi per il 2022, 30 giugno 2023)», e vale anche per gli anni successivi, in assenza di modificazioni che comportino un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

In particolare, ai fini dell'esenzione IMU relativamente al 2022, entro il prossimo 30 giugno 2023 la dichiarazione IMU deve essere presentata per gli immobili che risultavano:

- costruiti, con fine lavori nel corso del 2022, e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (o assegnazione) e non locati;
- acquistati dall'impresa e ristrutturati, con fine lavori nel corso del 2022, prima della loro vendita, e non locati.

In via transitoria, e **solo per il periodo d'imposta 2021**, il termine per la presentazione della dichiarazione IMU è stato prorogato al 30 giugno 2023 (Cfr. Art.3 comma 1, DL 198/2022 in corso di conversione in legge).

Per le imprese edili, la proroga vale anche per la dichiarazione IMU relativa ai "**beni merce**" ([nostra circolare n°378/C/2022](#)) ultimati nel 2021, che hanno usufruito della riduzione dell'imposta in misura pari allo 0,1%, in base a quanto previsto dalla legge di Bilancio 2020.

Cordiali saluti

Il Direttore

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino
