

Fiscalità Edilizia

DICHIARAZIONE IMU

- Termini e modalità di presentazione per le imprese edili -

Giugno 2017

SOMMARIO

PREMESSA	3
1. DICHIARAZIONE IMU PER RIDUZIONI D'IMPOSTA	3
1.1. <i>"Magazzino" delle imprese edili esente da IMU</i>	3
1.2. <i>Ulteriori Immobili che fruiscono di agevolazioni.....</i>	4
2. DICHIARAZIONE IMU PER MANCANZA DI INFORMAZIONI DA PARTE DEL COMUNE ..	6
3. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	7

PREMESSA

In presenza di variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, vi è l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU (*cfr.* l'art.13, co.12-*ter*, del D.L. D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011).

In particolare, la dichiarazione **deve essere presentata** nelle seguenti ipotesi¹:

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

Diversamente, la stessa **non deve essere presentata** quando:

- gli **elementi rilevanti** ai fini dell'**applicazione** dell'**imposta** dipendono da atti per i quali risultino applicabili le **procedure telematiche** riferite all'utilizzo del Modello unico informatico (cd. **MUI**)²;
- il **contribuente** ottemperi già a **specifiche procedure fissate** per il riconoscimento delle agevolazioni IMU stabilite **dal Comune** con proprio Regolamento.

Di seguito si riportano le principali ipotesi di presentazione della dichiarazione IMU, e si rinvia a quanto stabilito nelle Istruzioni al Modello per le ulteriori fattispecie, non di stretto interesse per il settore delle costruzioni, nonché per le modalità di compilazione e le sanzioni applicabili in caso di mancata, o infedele, dichiarazione.

Al riguardo, si evidenzia che, se presenti, nella dichiarazione IMU dovranno essere indicate, altresì, le pertinenze dell'immobile.

Resta fermo che la dichiarazione IMU rimane efficace anche per i periodi d'imposta successivi a quello di presentazione, a condizione che, per il medesimo immobile, non sorgano circostanze che diano luogo a modificazioni dei dati e delle altre informazioni ivi contenute, che incidano sulla misura dell'imposta dovuta³.

1. DICHIARAZIONE IMU PER RIDUZIONI D'IMPOSTA

1.1. "Magazzino" delle imprese edili esente da IMU

Come noto, occorre presentare la dichiarazione in presenza, tra l'altro, di circostanze che abbiano determinato riduzioni IMU rispetto al periodo d'imposta precedente.

A tale adempimento sono tenute anche le imprese operanti nel settore delle costruzioni, a **pena di decadenza** dall'**esenzione** dall'**IMU** per quel che riguarda:

¹ *Cfr.* le Istruzioni al Modello IMU approvato con D.M. 30 ottobre 2012.

² Ai sensi dell'art.3-*bis*, del D.Lgs. 463/1997. *Cfr.* anche l'art.37,co.53, del D.L. 223/2006, convertito nella legge 248/2006, che ha stabilito la soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI (di cui all'art.10, comma 4, del D.Lgs. 504/1992), a partire dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali.

³ *Cfr.* art.13, co.12-*ter*, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011 (cd. "Decreto Monti").

- ✓ il “**magazzino**”, ovvero i fabbricati costruiti e destinati alla vendita, a condizione che non risultino locati (ai sensi dell’art.13, co.9-*bis*, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011)⁴;
- ✓ i **fabbricati** acquistati dall’impresa, sui quali la stessa procede ad **interventi di incisivo recupero** (cfr. R.M. 11/DF/2013), 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);
- ✓ gli **alloggi costruiti, e non ancora assegnati ai soci**, dalle **cooperative edilizie** (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:

- **qualificazione** soggettiva di “**impresa costruttrice**” in capo alle **cooperative edilizie**⁵
- **assimilazione** “dell’assegnazione degli immobili ai soci” al concetto di “**vendita**”⁶.

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.

1.2. Ulteriori Immobili che fruiscono di agevolazioni

Nell’ipotesi in cui siano posseduti dalle imprese edili, il Modello IMU deve essere presentato, altresì, relativamente ai:

- ✓ **fabbricati di civile abitazione** destinati ad **alloggi sociali**, così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008⁷;

⁴ 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.

L’obbligo di presentazione della dichiarazione IMU per beneficiare dell’esenzione dal tributo per le imprese edili è stato previsto dall’art.2, co.5-*bis*, del cd. “*Decreto casa*”.

⁵ In merito, viene evidenziato che la stessa Agenzia delle Entrate, nella C.M. 182/E/1996, ha chiarito che rientrano nella categoria di imprese costruttrici “*le cooperative edilizie che costruiscono, anche avvalendosi di imprese appaltatrici, alloggi da assegnare ai propri soci*”. Tale orientamento risulta confermato sia da ulteriori documenti di prassi emanati dall’Agenzia delle Entrate, quali la C.M. 33/E del 16 novembre 2006 e la R.M. 163/E dell’11 luglio 2007, che dalla Corte di Cassazione, con la sent. 12675 del 5 giugno 2014.

⁶ Anche in tale ipotesi, il Dipartimento delle Finanze evidenzia, che sia l’Agenzia delle Entrate che la giurisprudenza di Cassazione sono concordi nel ritenere che le assegnazioni ai soci sono, a tutti gli effetti, “*cessioni di beni*” e, pertanto, realizzano un trasferimento della proprietà a titolo oneroso. In tal senso si sono espresse le sentenze n. 7684 del 25 maggio 2002 e n. 5724 del 23 marzo 2004, nonché la R.M. n. 163 dell’11 luglio 2007.

- ✓ **fabbricati locati a canone concordato**, per i quali l'imposta è ridotta al 75%⁸;
- ✓ **fabbricati di interesse storico-artistico**, di cui all'art.10 del D.Lgs. 42/2004 per i quali opera la riduzione "automatica" al 50% della base imponibile.
- ✓ **fabbricati dichiarati inagibili/inabitabili, e di fatto non utilizzati**.

Con riferimento a tale ipotesi, 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 riduzione⁹;

⁷ Cfr. l'art. 1, co.707, della legge 147/2013 (Stabilità 2014) che, a decorrere dal 1° gennaio 2014, ha modificato l'art.13 del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.

In particolare, ai sensi dell'art.1 del D.M. 22 aprile 2008, per alloggio sociale si intende «l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente, che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo, nei confronti di coloro che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Rientrano, tra questi, anche gli alloggi realizzati, o recuperati, da operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed anche alla proprietà».

Tale definizione deve essere, poi, coordinata con la nozione di alloggio contenuta nell'art.10, co.3, del D.L. 47/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 80/2014, in base alla quale:

«Si considera alloggio sociale, ai fini del presente articolo, l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato. Si considera altresì alloggio sociale l'unità abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita, per un periodo non inferiore ad otto anni. Le aree o gli immobili da destinare ad alloggio sociale non si computano ai fini delle quantità minime inderogabili di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968».

⁸ Tale fattispecie è stata inserita dall'art.1, co.53, della legge 208/2015 (legge di Stabilità 2016), a decorrere dal 1° gennaio 2016, che ha introdotto il co.6-bis all'art.13 del D.L. 201/2011.

⁹ Di contro, il rispetto delle condizioni che legittimano l'applicazione dell'agevolazione, legate all'inagibilità/inabitabilità del fabbricato, sono comunque conosciute dall'Ente locale, dovendo essere oggetto di apposita attestazione o perizia comunale.

Come noto, infatti, per tali fabbricati viene stabilita la riduzione del 50% della base imponibile IMU, a condizione che, congiuntamente, sussistano l'inagibilità/inabitabilità e l'assenza di utilizzo dell'immobile (art.12, co.3, lett.b, D.L. 201/2011), dove per "inagibilità" deve intendersi lo stato di degrado fisico sopravvenuto (ad es. perché diroccato, pericolante, ecc.), ovvero l'obsolescenza funzionale, non superabile con interventi di manutenzione.

Lo stato dell'edificio deve essere accertato in base ad apposita perizia effettuata dal Comune (con spese a carico del contribuente), ovvero, in alternativa, ad una dichiarazione sostitutiva di atto notorio presentata dal proprietario dell'immobile (fermo restando, comunque, il potere dell'Ente locale di accertare il reale stato dell'immobile).

A tal riguardo, il proprietario deve allegare idonea documentazione alla dichiarazione IMU.

In ogni caso, l'agevolazione spetta per il periodo dell'anno corrispondente all'inagibilità/inabitabilità ed all'assenza di utilizzo dell'immobile.

In considerazione, quindi, della citata procedura, il Comune è già a conoscenza dell'applicabilità delle riduzioni IMU, mentre in caso di ripristino dell'agibilità e di effettiva utilizzazione dell'immobile, che rideterminano l'applicabilità del tributo in misura piena, il Comune non sempre

- ✓ **fabbricati** per i quali il **Comune** ha **stabilito**, con propria delibera, la **riduzione dell'aliquota IMU**¹⁰, *“potenzialmente”* prevista dalla legislazione nazionale per i seguenti immobili:
 - fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa;
 - fabbricati posseduti da soggetti IRES;
 - immobili locati, ovvero affittati¹¹ (a prescindere che il locatore sia, o meno, titolare di reddito d'impresa). Tale obbligo, in ogni caso, non opera nell'ipotesi in cui:
 - siano stati comunicati all'Agenzia delle Entrate i dati catastali dell'immobile¹²;
 - 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).

Relativamente agli immobili *“potenzialmente”* agevolati, è bene evidenziare che la dichiarazione IMU deve essere presentata solo se l'Ente locale abbia effettivamente deliberato riduzioni di aliquote, mentre la stessa non è dovuta laddove non siano state previste specifiche agevolazioni.

2. DICHIARAZIONE IMU PER MANCANZA DI INFORMAZIONI DA PARTE DEL COMUNE

Il Modello IMU deve essere, altresì, presentato nelle ipotesi in cui il Comune non disponga di tutte le informazioni necessarie a verificare il corretto versamento dell'IMU.

In sostanza, con riferimento a quanto di più stretto interesse per il settore edile, la dichiarazione IMU deve essere inviata per:

- le **aree fabbricabili oggetto di contratti** che ne hanno costituito, modificato, ovvero **trasferito la proprietà o altro diritto reale**.

In tal caso, il contribuente deve indicare il *“valore venale in comune commercio”* dell'area (che costituisce la base imponibile del tributo)¹³, 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

viene a conoscenza di tale nuova situazione. Per tale ragione, l'invio del Modello IMU si rende necessario solo nell'ipotesi in cui l'immobile perda i requisiti per fruire della riduzione della base imponibile.

¹⁰ Tale facoltà è concessa dall'art. 13, co. 9 e 9-bis, del medesimo D.L. 201/2011.

¹¹ Cfr. la C.M. 3/DF/2012.

¹² Al riguardo, si precisa che, per gli immobili registrati dopo il 30 giugno 2010, nella richiesta di registrazione devono essere indicati i dati catastali (art.19, co.15-16, D.L. 78/2010 convertito, con modificazioni, nella legge 122/2010).

¹³ Si tratta del valore dell'area determinato, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, tenendo conto degli specifici elementi già previsti, ai fini ICI, dall'art.5, co.5, del D.Lgs. 504/1992: 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.

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 abbia calcolato e versato l'imposta in base al valore deliberato dal Comune;

- le **aree** oggetto di **utilizzazione edificatoria** e quelle considerate edificabili a seguito di demolizione, ovvero di interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica)¹⁴ del fabbricato posto sulle stesse.

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 (cfr. anche l'Appendice alle Istruzioni ministeriali);

- i **terreni agricoli diventati aree fabbricabili**;
- i **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D**, 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 (che possono variare – in aumento o diminuzione – il valore venale del bene)¹⁵;
- gli **immobili** che sono stati **oggetto di locazione finanziaria**, anche da costruire o in corso di costruzione (in tal caso, l'obbligo di presentare il Modello IMU spetta al locatario del bene);
- gli **immobili assegnati** a soci di **cooperative edilizie** a proprietà indivisa¹⁶, o per i quali è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio¹⁷.

3. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

La dichiarazione IMU deve essere presentata entro il termine ordinario del «30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta»¹⁸.

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 Si ricorda infatti che, per tali immobili, fino all'anno nel quale gli stessi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione (art.5, comma 3, del D.Lgs. 504/1992). In tale ipotesi, come chiarito dalla C.M. 3/DF/2012 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 (emanato, per l'anno 2016, in data 29 febbraio 2016).

¹⁶ 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).

¹⁷ 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.

¹⁸ Cfr. l'art.13, co.12-ter, del D.L. D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.

In pratica, la **dichiarazione** va **presentata entro il 30 giugno 2017**, per quel che riguarda l'**esenzione** dall'**IMU** per il **2016**.

Pertanto, per confermare l'**esenzione** IMU relativamente al **2016**, entro il **prossimo 30 giugno** la **dichiarazione IMU** deve essere **presentata** per gli **immobili** che risultavano:

- **costruiti, con fine lavori nel corso del 2016**, e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (o assegnazione) e non locati;
- acquistati dall'impresa e **ristrutturati, con fine lavori nel corso del 2016**, prima della loro vendita, e non locati.

Inoltre, nella dichiarazione 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.

Circa le modalità operative connesse a tale adempimento, già con il **Decreto del Ministro dell'economia e finanze 30 ottobre 2012** è stato approvato lo specifico Modello di dichiarazione (disponibile anche sul sito internet del Dipartimento delle finanze - www.finanze.it), corredato delle relative **Istruzioni** alla compilazione.

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**" delle imprese edili¹⁹, 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 Modello²⁰.

Circa le procedure, si evidenzia che il **Modello** deve essere **inviato, in duplice copia**, con le **seguenti modalità**:

- **presentazione diretta** al **Comune** in cui è posto l'immobile, che deve rilasciare apposita ricevuta;
- **spedizione** mediante **raccomandata senza ricevuta** di ritorno all'Ufficio tributi del Comune interessato, riportando sulla busta la dicitura "**Dichiarazione IMU**" e l'anno di riferimento. In tale ipotesi, la data di presentazione coincide con quella di invio all'Ufficio postale;
- **invio telematico** mediante **posta elettronica certificata**.

¹⁹ Ai sensi dell'art.2, co.5-bis, del D.L. 102/2013.

²⁰ 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).