Esenzione IMU sul “magazzino” delle imprese edili – Dichiarazione

15 Maggio 2014

Dichiarazione IMU entro il prossimo 30 giugno 2014 per fruire dell’esenzione dall’IMU, riferita alla seconda rata 2013, per gli immobili costruiti e ristrutturati delle imprese edili, rimasti invenduti.

Questa la scadenza che interessa le imprese operanti nel settore delle costruzioni, per non decadere dall’esenzione IMU sul “*magazzino*”, introdotta dal D.L. 102/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 124/02013 (cd. “*Decreto casa*”).

Come noto, con una disposizione fortemente voluta dall’ANCE, che rappresenta un importante risultato della politica associativa, l’art.2 del “*Decreto casa*” stabilisce che, a partire dalla seconda rata 2013[1], ed in via permanente a decorrere dal 2014[2], «*sono **esenti** dall’**imposta municipale propria** i **fabbricati costruiti** e **destinati** dall’impresa costruttrice alla **vendita**, fintanto che permanga tale destinazione e **non** siano in ogni caso **locati***»[3].

Sul tema, accogliendo le istanze dell’ANCE, è successivamente intervenuto il Dipartimento delle Finanze del MEF, che, con la R.M. 11/DF/2013 ha **esteso** l’**esenzione** dall’**IMU** anche ai **fabbricati** acquistati dall’impresa, sui quali la stessa procede ad **interventi di incisivo recupero**, 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).

In sostanza, in conformità con quanto sostenuto dall’ANCE, è stato confermato che il concetto di “*fabbricati costruiti*” comprende anche quelli acquistati dall’impresa costruttrice e da questa ristrutturati per la successiva vendita.

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.

Il medesimo “*Decreto casa*” impone, altresì, l’**obbligo**, **a pena di decadenza** dai citati **benefici**, di **presentare** la**dichiarazione IMU**[4], utilizzando l’**apposito Modello**(e relative **Istruzioni**), al quale, con Decreto del Ministero dell’economia e finanze verranno apportate le necessarie modifiche[5], ad oggi non ancora emanato.

La dichiarazione deve essere presentata entro il temine ordinario del «*30 giugno dell’anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell’imposta*»***[6]***. In pratica, la **dichiarazione** va **presentata**:

- **entro il 30 giugno 2014**, per quel che riguarda l’**abolizione** della **seconda rata** dell’**IMU** per

il **2013**[7];
- **entro il 30 giugno 2015** relativamente all'**esenzione** dall'**IMU** per il **2014**.

Pertanto, per confermare l'**esenzione** IMU relativamente alla **seconda rata 2013**, entro il **prossimo 30 giugno** il **Modello**di **dichiarazione IMU** deve essere **presentato** per gli **immobili che al 31 dicembre 2013** risultavano:

– **costruiti** e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati;

– acquistati dall'impresa e **ristrutturati** prima della loro vendita, e non locati.

Al riguardo, si evidenzia che, in attesa dell'emanazione del nuovo Modello di dichiarazione IMU, che includa anche l'ipotesi di esenzione per il "*magazzino*" delle imprese edili, le **imprese possono attestare** il **possesso** dei **requisiti**nelle **annotazioni** poste **in calce all'attuale Modello** di **dichiarazione**[8].

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[9].

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.

Per completezza, 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 (*cfr*. la risposta del Dipartimento delle Finanze al quesito formulato dalla stampa specializzata in occasione dell'incontro "Telefisco 2014")[10].

Tale orientamento suscita perplessità, poiché non tiene conto delle modalità applicative generali dell'imposta.

Si ritiene, infatti, che, nell'ipotesi di immobile locato per una sola frazione dell'anno (es. 2 mesi su 12), anche l'esenzione debba riconoscersi proporzionalmente per tutta la durata del periodo d'imposta in cui l'immobile non è stato locato, così come era previsto con riferimento al trattamento fiscale della cd. "abitazione principale"[11].

Il Dipartimento non si è, invece, espresso sull'esenzione dall'IMU nell'ipotesi di locazione di una sola porzione del fabbricato, composto da più unità immobiliari.

Al riguardo, l'ANCE ritiene che l'esenzione dall'IMU possa operare per le restanti unità non locate, sulla base del generale principio sotteso nel presupposto impositivo dell'IMU, per il quale oggetto dell'imposta sono gli immobili posseduti, intesi come singole unità immobiliari, individuate dalla relativa classificazione catastale.

In ogni caso, l'ANCE sta proseguendo nelle iniziative intraprese, anche in via giurisdizionale, dirette ad escludere l'applicazione dell'IMU per tutto il "*magazzino*" delle imprese edili, ivi compresi i fabbricati dati in locazione prima della vendita e le aree edificabili.

[1] Per il 2013, quindi, l'imposta è rimasta dovuta fino al 30 giugno 2013.
[2] Ai sensi dell'art.2, co.2, lett.*a*, del D.L. 102/2013, che modifica l'art.13, co.9-*bis*, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.
L'esenzione dall'IMU dal 1° gennaio 2014 è, infatti, una norma a regime, applicabile ai fabbricati invenduti, senza nessun'altra condizione temporale relativa all'ultimazione dei lavori di costruzione.
[3] *Cfr. ANCE "Eliminazione dell'IMU sul magazzino – Legge 124/2013 di conversione del D.L. 102/2013" – ID n. 13563 del 31 ottobre 2013.*
[4] Nella dichiarazione verrà attestato il possesso dei requisiti e saranno indicati i dati catastali degli immobili ai quali si applica il beneficio.
[5] Ai sensi dell'art.2, co.5-*bis*, del D.L. 102/2013.
[6] Ai sensi dell'art.13, co.12-*ter*, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.
[7] Infatti, per effetto dell'esenzione IMU relativa all'invenduto delle imprese edili, la seconda rata IMU, scaduta lo scorso 16 dicembre 2013, non è stata versata.
[8] 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.*
[9] 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).
[10] *Cfr. ANCE "Immobili merce locati – No all'esenzione dall'IMU" – ID n. 14761 del 03 febbraio 2014.*
[11] Si ricorda che l'IMU si è resa applicabile, per tutte le "abitazioni principali", fino al 31 dicembre 2012. A partire dal 2013, l' "abitazione principale" non di lusso è stata esclusa dall'ambito applicativo dell'IMU, ad eccezione delle abitazioni di lusso, censite nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) ed A/9 (castelli e palazzi).

16198-Istruzioni.pdfApri

16198-Modello.pdfApri