

IMU e TASI – Versamento seconda rata entro il 17 dicembre 2018

11 Dicembre 2018

È in scadenza il termine per il pagamento del saldo IMU/TASI per il periodo di imposta 2018. Quest'anno la data entro cui effettuare il pagamento slitta al 17 dicembre 2018, poiché il 16 dicembre cade di domenica.

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 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 ordinario del «30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta».

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.

Sempre con riferimento ai "**beni merce**" (aree e fabbricati) delle imprese edili, si ricorda che la **l'aliquota TASI è fissata** in misura pari all'**1 per mille**, con possibilità, da parte del Comune, di azzerarla o di aumentarla fino al 2,5 per mille (ai sensi dell'art.1, co.14, lett.c, della legge 208/2015).

^[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.