

IMU e TASI – Versamento seconda rata entro il 16 dicembre 2019

9 Dicembre 2019

È in scadenza il 16 dicembre 2019, il termine per il pagamento del saldo IMU/TASI per il periodo di imposta 2019.

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 sole 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 del **31 dicembre** (anziché 30 giugno) dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione che fa sorgere l'obbligo di invio della dichiarazione ^[5].

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 ^[6].

Per quanto concerne la TASI, ad oggi dovuta sia sulle aree che sui fabbricati, l'aliquota **è fissata** in misura pari all'**1 per mille**, con possibilità, da parte del Comune, di azzerarla o aumentarla fino al 2,5 per mille [\[7\]](#).

Per effetto di una disposizione contenuta nel DL 34/2019 (cd. *Decreto Crescita*) a decorrere dal **1° gennaio 2022**, i **fabbricati costruiti** e destinati dall'impresa costruttrice alla **vendita**, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, **saranno esenti anche** dalla **TASI**.

A riguardo, si precisa che il Disegno di Legge di Bilancio per il 2020, attualmente in discussione in Parlamento, (DDL 1586/S) contiene, tra l'altro, una disposizione volta a fissare la "nuova IMU" attraverso l'unificazione di TASI ed IMU.

La nuova disciplina prevede, per i fabbricati costruiti per la vendita e non locati, l'applicazione dell'imposta con aliquota dell'1 per mille (con possibilità di azzeramento o aumento sino al massimo del 2,5 per mille), così come attualmente previsto ai fini TASI.

Dal 1° gennaio 2022 viene, comunque, confermata l'esenzione totale dei fabbricati dalla "nuova IMU".

Dichiarazione IMU

La Dichiarazione IMU va presentata, entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui si è verificata una variazione inerente [\[8\]](#):

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

Di seguito uno schema dei suddetti obblighi sulla base della tipologia di beni:

dichiarazione IMU

Beni

"Magazzino" ossia i **fabbricati costruiti e destinati alla vendita**, a condizione che **non risultino locati** [\[9\]](#)

Fabbricati acquistati dall'impresa, sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero [\[10\]](#), consistenti in:

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

Alloggi costruiti e non ancora assegnati ai soci, dalle **cooperative edilizie** [\[11\]](#)

Fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali**, così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008

per riduzioni d'imposta

Fabbricati locati a canone concordato, per i quali l'imposta è ridotta al 75%

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.

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 riduzione

Fabbricati per i quali il **Comune** ha **stabilito**, con propria delibera, la **riduzione dell'aliquota IMU** [\[12\]](#), *"potenzialmente"* prevista dalla legislazione nazionale per i seguenti immobili:

Aree fabbricabili oggetto di contratti che ne hanno costituito, modificato, ovvero trasferito la proprietà o altro diritto reale.

Il contribuente deve indicare il “*valore venale in comune commercio*” dell’area (che costituisce la base imponibile del tributo), 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 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 ha calcolato e versato l’imposta in base al valore deliberato dal Comune

per mancanza di informazioni da parte del Comune

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) del fabbricato posto sulle stesse ^[14].

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

Terreni agricoli diventati aree fabbricabili

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

Immobili 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 indivisa ^[15], o per i quali è variata la destinazione ad abitazione principale dell’alloggio ^[16].

[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.

[5] Art.3-ter del DL 34/2019 convertito con modifiche nella legge 58/2019.

[6] Cfr. ANCE “Immobili merce locati – No all’esonero dall’IMU” – ID n. 14761 del 03 febbraio 2014.

[7] ai sensi dell’art.1, co.14, lett.c, della legge 208/2015.

[8] Cfr. le Istruzioni al Modello IMU approvato con D.M. 30 ottobre 2012. Vedi anche ANCE “IMU e TASI – Versamento seconda rata entro il 17 dicembre 2018” – ID N.34534 del 10 dicembre 2018.

[9] Ai sensi dell’art.13, co.9-bis, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.

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.

[10] Cfr. R.M. 11/DF/2013.

[11] 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 1) qualificazione soggettiva di "impresa costruttrice" in capo alle cooperative edilizie; 2) assimilazione "dell'assegnazione degli immobili ai soci" al concetto di "vendita".

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

[13] Cfr. la C.M. 3/DF/2012. Si precisa, inoltre, che tale obbligo, in ogni caso, non opera nell'ipotesi in cui siano stati comunicati all'Agenzia delle Entrate i dati catastali dell'immobile, 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).

[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] 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).

[16] 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.