IMU – Le novità per le imprese edili

5 Settembre 2022

Aggiornato il modello di dichiarazione IMU. Previste specifiche indicazioni ai fini dell'esenzione IMU per i "beni merce" delle imprese edili. Il modello è utilizzabile anche ai fini della presentazione della dichiarazione per il 2021, il cui termine è stato prorogato dal 30 giugno al 31 dicembre 2022.

Lo prevede, in sostituzione del precedente D.M. 30 ottobre 2012, il **D.M. 29 luglio 2022** del Ministero dell'economia e finanze, disponibile sul sito internet del Dipartimento delle finanze – www.finanze.gov.it -, che approva il nuovo **Modello** di dichiarazione, corredato dalle relative **Istruzioni** e **Specifiche tecniche**.

Il nuovo modulo tiene conto delle modifiche apportate all'IMU dalla legge 160/2019 – legge di bilancio 2020, che ha previsto, altresì, a decorrere dal 2022 la completa esenzione dall'IMU per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fino a che permanga tale destinazione e non siano locati (cd. "beni merce" delle imprese edili).

Restano comunque valide le dichiarazioni già presentate per il 2021, utilizzando il modulo precedente, a patto che i dati esposti non differiscano da quelli richiesti nel Modello aggiornato.

In particolare, come indicato nelle Istruzioni, la **dichiarazione** IMU deve essere **presentata** nelle **seguenti ipotesi**:

- esistenza di **circostanze** che abbiano **determinato riduzioni d'imposta** (ad es. immobili di interesse storico/artistico, o inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati);
- **mancanza**, da parte del Comune, delle **informazioni necessarie** per verificare il **corretto versamento** dell'**imposta** (ad es. immobile oggetto di locazione finanziaria, o area agricola divenuta edificabile).

A tale **adempimento** sono **tenute** anche le **imprese** operanti nel **settore delle costruzioni**, per quel che riguarda i "***beni merce***", ovvero i **fabbricati costruiti e destinati alla vendita**, a condizione che non risultino locati (*cfr*. art.1, co.751 e 769, della legge di Bilancio 2020). Rientrano in tale definizione anche i **fabbricati** acquistati dall'impresa, ed **oggetto di interventi di incisivo recupero**.

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.

In particolare, per il **magazzino** delle **imprese edili**, nel **Modello** ai fini dell'individuazione dell'immobile, nella **casella 1 – "*Caratteristiche*"** deve essere utilizzato il **Codice n.7 – "*Beni merce*"**, e va barrata la **casella n.14 – "*Esenzioni*"**.

Come indicato nelle Istruzioni, l'**impresa deve attestare** che si tratta di un "***bene merce***" anche nelle "***Annotazioni***" in calce al Modello.

In via ordinaria, la **dichiarazione IMU deve essere presentata** (in forma cartacea o in via telematica mediante i canali Fisconline/Entratel), 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, e vale anche per gli anni successivi, in assenza di modifiche che comportino un diverso ammontare dell'IMU dovuta.

Ciò vale anche per i "**beni merce**" delle **imprese edili**, al fine di **usufruire** dell'**esenzione dall'IMU per il 2022** (con dichiarazione IMU da presentare entro il 30 giugno 2023).

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.

Tuttavia, in relazione alla nuova disciplina dell'IMU, tale adempimento non è più richiesto a pena di decadenza dal beneficio, ma comporta unicamente l'applicazione delle sanzioni per la violazione di tale obbligo dichiarativo (*cfr*. la Risposta del MEF nel corso della Manifestazione Telefisco 2020).

In via transitoria, e **solo per il periodo d'imposta 2021**, il **termine** per la **presentazione** della **dichiarazione IMU** è stato **prorogato** dal 30 giugno **al 31**

dicembre 2022 (*cfr*. l'art. 35, co. 4, del DL 73/2022, convertito in legge 122/2022 – cd. D.L. "*Semplificazioni*").

Per le **imprese edili**, la **proroga** vale anche per la **dichiarazione IMU** relativa ai "**beni merce**" **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 (art.1, co.751).

Tra le ulteriori novità del nuovo Modello IMU viene specificato che è stato eliminato l'obbligo di dichiarazione per le abitazioni locate a canone concordato, tenuto conto che i Comuni sono ora in grado di conoscere tali informazioni mediante l'Anagrafe tributaria.

Nel Modello è stata, altresì, recepita la modifica relativa all'applicabilità dell'esenzione IMU per una sola abitazione principale, nell'ipotesi in cui i coniugi abbiano stabilito la residenza e dimora abituale in immobili diversi, posti nello stesso comune o in comuni diversi (*cfr*. l'art.1, co.741, lett.*b*). Nel Modello va indicato l'immobile per il quale si è scelta l'esenzione IMU, da indicare sia nella casella 1 – "*Caratteristiche*", che nelle Annotazioni.

Infine, **è possibile specificare**, a seconda della modalità di trasmissione (cartacea, o in via telematica), **se si tratta della** prima **dichiarazione**, cd. "**nuova**" (solo nel formato on-line), "**sostitutiva**" della precedente (se tardiva, occorre rispettare i tempi stabiliti ai fini del ravvedimento operoso), **ovvero** "**multipla**" (solo nel formato on-line), nell'ipotesi in cui siano utilizzati diversi Modelli.