Circolare n°378/C/2022: IMU: nel nuovo modello di dichiarazione le indicazioni per richiedere l'esenzione per i beni merce delle 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.

Allegati

[Circolare_n°378_C_2022](#)

[Apri](#)

[DM_29_luglio_2022](#)

[Apri](#)

istruzioni

[Apri](#)

modello

[Apri](#)

specifiche_tecniche

Apri