

# Circolare n°197/C/2024: Approvato il nuovo modello di dichiarazione IMU: focus operativo ai fini dell'esenzione per i "beni merce" delle imprese edili.

---

2 Maggio 2024

Con il **D.M. 24 aprile 2024** del Ministero dell'economia e finanze, disponibile sul sito internet del Dipartimento delle finanze [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it), è stato approvato il nuovo **Modello** di dichiarazione IMU, corredata dalle relative **Istruzioni e Specifiche tecniche**.

Il nuovo modello dichiarativo IMU/IMPI andrà, dunque, a sostituire il precedente modello, recato dal DM 29 luglio 2022.

Come noto - e come altresì ribadito nelle Istruzioni - in linea generale 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).

Già con l'approvazione del precedente Modello si era provveduto a chiarire e definire quali fossero gli adempimenti dichiarativi in capo alle imprese costruttrici per consentire alle stesse di fruire dell'esenzione IMU prevista dall'art.1, commi 751 e 769, della Legge di Bilancio 2020. Trattasi di norma di favore che ha introdotto - a decorrere dal 2022 - un regime di esenzione dall'imposta 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).

Esenzione da IMU che 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.

Al ricorrere delle condizioni previste, per beneficiare dell'esenzione le imprese operanti nel settore delle costruzioni hanno comunque l'onere di presentare la dichiarazione IMU, in tal modo attestando il possesso dei requisiti richiesti per l'accesso al regime di favore.

Venendo alle modalità pratiche di compilazione, nel nuovo Modello, ai fini dell'individuazione dell'immobile, nella casella 1 - "Caratteristiche" deve essere utilizzato il Codice n. 7 - "Beni merce", e va poi barrata la casella n. 15 - "Esenzioni".

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 2023 andrà presentata la relativa dichiarazione entro il 30 giugno 2024.

Quindi, sulla base della disciplina complessivamente considerata, ai fini dell'esenzione IMU relativamente al 2023, entro il prossimo 30 giugno 2024 la dichiarazione IMU deve essere presentata per gli immobili che risultavano:

- costruiti, con fine lavori nel corso del 2023, e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (o assegnazione) e non locati;

acquistati dall'impresa e ristrutturati, con fine lavori nel corso del 2023, prima della loro vendita, e non locati.

#### **Allegati**

[Circolare\\_n°197\\_C\\_2024](#)

[Apri](#)

[DM\\_24\\_APRILE\\_2024](#)

[Apri](#)

[Istruzioni\\_e\\_specifiche\\_tecniche](#)

[Apri](#)

[Modello](#)

[Apri](#)