

Prot. n. 138/C/2014

Pregg.mi Sigg.
Titolari e/o legali rappresentanti
delle imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 20 maggio 2014

Oggetto: **Esenzione IMU sul “magazzino” delle imprese edili - Dichiarazione**

Dichiarazione IMU entro il prossimo 30 giugno 2014 per fruire dell'esenzione dall'IMU, riferita alla seconda rata 2013, per gli immobili costruiti e ristrutturati delle imprese edili, rimasti invenduti.

Questa la scadenza che interessa le imprese operanti nel settore delle costruzioni, per non decadere dall'esenzione IMU sul “magazzino”, introdotta dal D.L. 102/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 124/2013 (cd. “Decreto casa”).

Come noto, con una disposizione fortemente voluta dall'ANCE, che rappresenta un importante risultato della politica associativa, l'art.2 del “Decreto casa” stabilisce che, a partire dalla seconda rata 2013[1], ed in via permanente a decorrere dal 2014[2], «sono esenti dall'imposta municipale propria i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati»[3].

Sul tema, accogliendo le istanze dell'ANCE, è successivamente intervenuto il Dipartimento delle Finanze del MEF, che, con la R.M. 11/DF/2013 ha esteso l'esenzione dall'IMU anche ai fabbricati acquistati dall'impresa, sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero, consistenti in:

- restauro e risanamento conservativo (art.3, co.1, lett.c, D.P.R. 380/2001),
- ristrutturazione edilizia (art.3, co.1, lett.d, D.P.R. 380/2001),
- ristrutturazione urbanistica (art.3, co.1, lett.f, D.P.R. 380/2001).

In sostanza, in conformità con quanto sostenuto dall'ANCE, è stato confermato che il concetto di “fabbricati costruiti” comprende anche quelli acquistati dall'impresa costruttrice e da questa ristrutturati per la successiva vendita.

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.

Il medesimo “Decreto casa” impone, altresì, l'obbligo, a pena di decadenza dai citati benefici, di presentare la dichiarazione IMU[4], utilizzando l'apposito Modello(e relative Istruzioni), al quale, con Decreto del Ministero dell'economia e finanze verranno apportate le necessarie modifiche[5], ad oggi non ancora emanato.

La dichiarazione deve essere presentata entro il termine ordinario del «30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta»[6]. In pratica, la dichiarazione va presentata:

entro il 30 giugno 2014, per quel che riguarda l'abolizione della seconda rata dell'IMU per il 2013[7];

entro il 30 giugno 2015 relativamente all'esenzione dall'IMU per il 2014.

Pertanto, per confermare l'esenzione IMU relativamente alla seconda rata 2013, entro il prossimo 30 giugno il Modello di dichiarazione IMU deve essere presentato per gli immobili che al 31 dicembre 2013 risultavano:

- costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e non locati;
- acquistati dall'impresa e ristrutturati prima della loro vendita, e non locati.

Al riguardo, si evidenzia che, in attesa dell'emanazione del nuovo Modello di dichiarazione IMU, che includa anche l'ipotesi di esenzione per il "magazzino" delle imprese edili, le imprese possono attestare il possesso dei requisiti nelle annotazioni poste in calce all'attuale Modello di dichiarazione[8].

In particolare, si ritiene che, nel quadro "caratteristiche" dell'immobile, possa essere indicato il codice n.8 («per i cosiddetti beni merce»), come indicato nella nota 1 al medesimo Modello[9].

Inoltre, nel Modello devono essere indicati i dati catastali degli immobili per i quali si applica il beneficio.

Resta fermo che la dichiarazione IMU rimane efficace anche per i periodi d'imposta successivi a quello di presentazione, fino alla vendita del fabbricato o all'eventuale destinazione alla locazione.

Per completezza, 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 (cfr. la risposta del Dipartimento delle Finanze al quesito formulato dalla stampa specializzata in occasione dell'incontro "Telefisco 2014")[10].

Tale orientamento suscita perplessità, poiché non tiene conto delle modalità applicative generali dell'imposta.

Si ritiene, infatti, che, nell'ipotesi di immobile locato per una sola frazione dell'anno (es. 2 mesi su 12), anche l'esenzione debba riconoscersi proporzionalmente per tutta la durata del periodo d'imposta in cui l'immobile non è stato locato, così come era previsto con riferimento al trattamento fiscale della cd. "abitazione principale"[11].

Il Dipartimento non si è, invece, espresso sull'esenzione dall'IMU nell'ipotesi di locazione di una sola porzione del fabbricato, composto da più unità immobiliari.

Al riguardo, l'ANCE ritiene che l'esenzione dall'IMU possa operare per le restanti unità non locate, sulla base del generale principio sotteso nel presupposto impositivo

dell'IMU, per il quale oggetto dell'imposta sono gli immobili posseduti, intesi come singole unità immobiliari, individuate dalla relativa classificazione catastale.

In ogni caso, l'ANCE sta proseguendo nelle iniziative intraprese, anche in via giurisdizionale, dirette ad escludere l'applicazione dell'IMU per tutto il "magazzino" delle imprese edili, ivi compresi i fabbricati dati in locazione prima della vendita e le aree edificabili.

Distinti saluti.

ANCE | RAGUSA
Il Direttore
(Dot. Ing. Giuseppe Guglielmino)

