

Prot. n. 196/C/2018

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 20 Giugno 2018

Oggetto: **Esenzione Imu sul “magazzino” delle imprese edili: entro il 30 giugno la dichiarazione – IMPORTANTE.**

Dichiarazione entro il prossimo **30 giugno 2018** per fruire dell'esenzione dall'IMU, riferita al periodo d'imposta 2017, 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*”, ai sensi dell'art.13, co.9-bis, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.

Si ricorda che il prossimo 18 giugno 2018 scadono i termini per il versamento dell'IMU anche per gli immobili posseduti dalle imprese del settore delle costruzioni (aree e fabbricati) diversi dai fabbricati costituenti beni merce delle imprese edili. Va precisato che per le aree fabbricabili in ogni caso l'IMU è dovuta sulla base del valore venale in comune commercio delle stesse.

Come noto, grazie ad una disposizione fortemente voluta dall'ANCE, *«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»*.

L'esenzione dall'IMU è stata estesa anche ai fabbricati acquistati dall'impresa, sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero.

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.

Circa il momento dal quale il fabbricato s'intende ultimato, si osserva che la Corte di Cassazione ha avuto modo di pronunciarsi più volte nell'ambito della previgente ICI, formulando un orientamento da considerarsi oramai consolidato e valevole anche ai fini dell'attuale IMU.

In particolare, la Corte ha ravvisato nell'accatastamento del fabbricato il verificarsi della condizione essenziale per considerare lo stesso "ultimato" ed esistente ai fini dell'imposta locale, a prescindere dall'intervenuta, o meno, dichiarazione "ufficiale" di fine costruzione all'Ente locale competente. Quest'ultima, invece, assume valore, agli effetti del tributo comunale, solo se preventiva rispetto all'accatastamento dell'immobile di nuova costruzione.

Né in tal senso rileva, per il fabbricato di nuova costruzione, la mancanza dell'allacciamento ai servizi pubblici (quali luce, gas, acqua, fognature, etc.) e del conseguente certificato di agibilità.

Pertanto, il fabbricato s'intende "ultimato" dalla data di accatastamento o, se preventiva, da quella di comunicazione della fine lavori all'Ente locale competente, a prescindere dal rilascio del certificato di agibilità.

L'esenzione IMU prevista per l'invenduto delle imprese edili è stata riconosciuta anche agli alloggi costruiti, e non ancora assegnati ai soci, dalle cooperative edilizie. Dunque a pena di decadenza dai citati benefici, è stato previsto l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU, utilizzando l'apposito Modello (e relative Istruzioni). Si precisa che il Modello attualmente disponibile non tiene conto delle modifiche intervenute dal secondo semestre 2013, con le quali è stata prevista la completa esenzione dall'IMU per l'invenduto delle imprese edili.

Al riguardo, si evidenzia che, in mancanza di un Modello aggiornato di dichiarazione IMU, che includa anche l'ipotesi di esenzione per il "magazzino", le imprese possono attestare il possesso dei requisiti nelle annotazioni poste in calce all'attuale Modello di dichiarazione.

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. 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. 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». In pratica, la dichiarazione va presentata entro il 30 giugno 2018, per quel che riguarda l'esenzione dall'IMU per il 2017.

In merito, l'ANCE ha provveduto ad aggiornare la propria Guida alla dichiarazione IMU, con un *focus* specifico relativo all'obbligo di presentazione per il "magazzino" delle imprese edili. 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.

Cordialità

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)