

Prot. n. 161/C/2019

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

Ragusa, 27 Giugno 2019

Oggetto: **Entro il 1° luglio la dichiarazione per l'esenzione IMU dei "beni merce".**

*Si ricorda che scade il 1° luglio il termine di presentazione della dichiarazione per fruire dell'esenzione dall'IMU, riferita al periodo d'imposta 2018, per gli immobili costruiti e ristrutturati delle imprese edili e rimasti invenduti.*

Per quanto riguarda l'applicabilità di IMU e TASI sui "beni merce" (aree e fabbricati) delle imprese del settore delle costruzioni, si ricorda che:

· *l'acconto, da versare entro il 17 giugno è pari al 50% dell'imposta dovuta, sulla base delle aliquote stabilite dal Comune per il periodo d'imposta precedente.*

Il versamento della seconda rata, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, va eseguito, entro il 16 dicembre 2019, a conguaglio e sulla base delle delibere adottate dai Comuni e pubblicate sul sito del Ministero delle Finanze;

· l'IMU è dovuta per le aree fabbricabili, per i fabbricati strumentali con esclusione dei "beni merce", ossia i fabbricati destinati alla vendita e non locati (*fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati*);

· la TASI, invece, è dovuta su tutti gli immobili posseduti dalle imprese, ivi compresi i "beni merce".

Per questi ultimi, l'aliquota base della TASI è stata fissata all'1 per mille, con facoltà dei Comuni di aumentarla al massimo al 2,5 per mille o di ridurla fino ad azzerarla.

Per i fabbricati (non "beni merce"), la base imponibile è costituita dalla rendita catastale, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, rivalutata del 5%, e moltiplicata per specifici coefficienti, rivalutati ai soli fini IMU/TASI.

Per i **fabbricati classificabili nel gruppo catastale D**, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, il valore è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando, per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti

aggiornati annualmente con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze (cfr. anche C.M. 3/DF/2012).

La base imponibile delle **aree fabbricabili** è costituita dal "valore venale in comune commercio" al 1° gennaio dell'anno d'imposizione tenuto conto, altresì, dei seguenti elementi:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Come confermato dalla C.M. 3/DF/2012, il "*valore venale in comune commercio*" costituisce la base imponibile, ai fini IMU, anche nell'ipotesi di utilizzazione edificatoria dell'area, consistente nella demolizione di un preesistente fabbricato, ovvero di esecuzione, su edifici preesistenti, di interventi di recupero incisivo (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica).

L'IMU è dovuta sull'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

L'aliquota dell'IMU è stabilita nella misura del 7,6 per mille, con facoltà dei Comuni di variazione in aumento o diminuzione in misura pari a 3 punti. L'aliquota della TASI è stabilita nella misura dell' 1 per mille, con la possibilità di maggiorazione dello 0,8 per mille.

Tali aliquote-base, sia ai fini IMU che TASI, possono essere ulteriormente differenziate, in presenza di specifiche ipotesi stabilite normativamente (ad es. per i fabbricati locati e per le abitazioni di lusso). Per godere del regime di esenzione per i "beni merce" delle imprese edili è obbligatorio, a pena di decadenza, presentare la dichiarazione IMU, entro il termine del «**30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta**».

*Il termine di quest'anno cade il 1° luglio 2019 (il 30 giugno è domenica).*

L'esenzione è estesa anche ai fabbricati acquistati dall'impresa, sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero, mentre si rammenta che in caso di locazione dell'immobile destinato alla vendita, anche solo per una parte dell'anno, l'IMU è dovuta per l'intero periodo d'imposta, senza esenzione per il periodo residuo.

Si ricorda, inoltre, che l'esclusione dall'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, la Corte di Cassazione 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 dalla 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.

Per presentare la dichiarazione IMU è necessario utilizzare 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'inventuto 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.

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.

Cordialità

ANCE RAGUSA  
Il V. PRESIDENTE  
(Geom. Giovanni Bonometti)