

Prot. n. 345/C/2019

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

Ragusa, 9 Dicembre 2019

Oggetto: **IMU e TASI – Versamento seconda rata entro il 16 dicembre 2019.**

È in scadenza il 16 dicembre 2019, il termine per il pagamento del saldo IMU/TASI per il periodo di imposta 2019.

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'IMU è dovuta per le sole aree fabbricabili e che la base imponibile di tali aree 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'imposta 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.

Per completezza si ricorda che, ai sensi dell'art. 13, co.9-bis, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011, i "beni merce" delle imprese edili, ovvero i "fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati" sono esenti dall'IMU.

Questa esenzione è **estesa** anche ai **fabbricati** acquistati dall'impresa, sui quali la stessa procede ad **interventi di incisivo recupero** (cfr. R.M. 11/DF/2013). Va precisato che, a **pena di decadenza** dal suddetto regime di esenzione, è stato previsto l'**obbligo di presentare la dichiarazione IMU** entro il termine del **31 dicembre** (anziché 30 giugno) dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione che fa sorgere l'obbligo di invio della dichiarazione.

Sempre con riferimento al regime di esenzione IMU, 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.

Per quanto concerne la TASI, ad oggi dovuta sia sulle aree che sui fabbricati, l'aliquota è **fissata** in misura pari all'**1 per mille**, con possibilità, da parte del Comune, di azzerarla o aumentarla fino al 2,5 per mille. Per effetto di una disposizione contenuta nel DL 34/2019 (cd. Decreto Crescita) a decorrere dal **1° gennaio 2022**, i **fabbricati costruiti** e destinati dall'impresa costruttrice alla **vendita**, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, **saranno esenti anche dalla TASI**.

A riguardo, si precisa che il Disegno di Legge di Bilancio per il 2020, attualmente in discussione in Parlamento, (DDL 1586/S) contiene, tra l'altro, una disposizione volta a fissare la "nuova IMU" attraverso l'unificazione di TASI ed IMU. La nuova disciplina prevede, per i fabbricati costruiti per la vendita e non locati, l'applicazione dell'imposta con aliquota dell'1 per mille (con possibilità di azzeramento o aumento sino al massimo del 2,5 per mille), così come attualmente previsto ai fini TASI. Dal 1° gennaio 2022 viene, comunque, confermata l'esenzione totale dei fabbricati dalla "nuova IMU".

Dichiarazione IMU

La Dichiarazione IMU va presentata, entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui si è verificata una variazione inerente:

- l'esistenza di circostanze che abbiano determinato riduzioni d'imposta;
- la mancanza, da parte del Comune, delle informazioni necessarie per verificare il corretto versamento dell'imposta.

Di seguito uno schema dei suddetti obblighi sulla base della tipologia di beni:

DICHIARAZIONE IMU	BENI
<p><u>PER RIDUZIONI D'IMPOSTA</u></p>	<p>"Magazzino" ossia i fabbricati costruiti e destinati alla vendita, a condizione che non risultino locati</p>
	<p>Fabbricati acquistati dall'impresa, sui quali la stessa procede ad interventi di incisivo recupero, consistenti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • restauro e risanamento conservativo • ristrutturazione edilizia • ristrutturazione urbanistica
	<p>Alloggi costruiti e non ancora assegnati ai soci, dalle cooperative edilizie</p>
	<p>Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008</p>
	<p>Fabbricati locati a canone concordato, per i quali l'imposta è ridotta al 75%</p>
	<p>Fabbricati di interesse storico-artistico, di cui all'art.10 del D.Lgs. 42/2004 per i quali opera la riduzione "automatica" al 50% della base imponibile</p>
	<p>Fabbricati dichiarati inagibili/inabitabili, e di fatto non utilizzati.</p> <p>La dichiarazione è obbligatoria solo se, rispetto al periodo d'imposta precedente, il contribuente ha perso il diritto all'agevolazione riferita a tali fabbricati (riduzione del 50% della base imponibile), poiché esclusivamente in questo caso, il Comune non possiede le informazioni necessarie per verificare il venir meno della riduzione</p> <p>Fabbricati per i quali il Comune ha stabilito, con propria delibera, la riduzione dell'aliquota IMU, "potenzialmente" prevista dalla legislazione nazionale per i seguenti immobili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività d'impresa • fabbricati posseduti da soggetti IRES • immobili locati, ovvero affittati (a prescindere che il locatore sia, o meno, titolare di reddito d'impresa)
<p><u>PER MANCANZA DI INFORMAZIONI DA PARTE DEL COMUNE</u></p>	<p>Aree fabbricabili oggetto di contratti che ne hanno costituito, modificato, ovvero trasferito la proprietà o altro diritto reale.</p> <p>Il contribuente deve indicare il "valore venale in comune commercio" dell'area (che costituisce la base imponibile del tributo), ovvero le eventuali variazioni dello stesso a seguito del trasferimento, poiché tali informazioni non sono presenti nella banca dati catastale, ed il Comune non è in grado di conoscerle, a meno che non abbia predeterminato i valori venali in comune commercio delle aree edificabili. Ove il Comune abbia esercitato tale facoltà, il Modello IMU non deve essere presentato se il contribuente ha calcolato e versato l'imposta in base al valore</p>

deliberato dal Comune
Aree oggetto di utilizzazione edificatoria e quelle considerate edificabili a seguito di demolizione, ovvero di interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o urbanistica) del fabbricato posto sulle stesse. In tali ipotesi, infatti, fino all'ultimazione dei lavori di costruzione o recupero del fabbricato, ovvero se antecedente, all'utilizzazione effettiva dello stesso, la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore venale dell'area
Terreni agricoli diventati aree fabbricabili
Fabbricati classificabili nel gruppo catastale D , non iscritti in catasto, ovvero iscritti senza attribuzione di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, unicamente nell'ipotesi in cui siano stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione
Immobili oggetto di locazione finanziaria , anche da costruire o in corso di costruzione (in tal caso, l'obbligo di presentare il Modello IMU spetta al locatario del bene)
gli immobili assegnati a soci di cooperative edilizie a proprietà indivisa, o per i quali è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio.

Cordialità

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)