

IMU
per le imprese edili
Prima rata 2022

10 Giugno 2022

Sommario

Determinazione della base imponibile IMU	3
<i>Fabbricati</i>	3
<i>Aree fabbricabili</i>	5
Aliquote	5
Acconto IMU per il 2022	5
Dichiarazione IMU	6

A partire dal periodo d'imposta 2022, i "beni merce" delle imprese di costruzioni sono esenti dall'IMU. Si tratta dei fabbricati di proprietà di imprese edili, costruiti e destinati alla vendita, e non locati, finché rientrano in questa condizione (cfr. l'art. 1, co. 751, legge n. 160/2019 – legge di Bilancio 2020).

Sono, invece, soggetti ad IMU le altre tipologie di immobili delle imprese edili (ad es. fabbricati strumentali ed aree edificabili).

Di seguito una sintesi della disciplina IMU, funzionale al versamento della prima rata 2022 per le imprese edili.

Determinazione della base imponibile IMU

Fabbricati

Per i **fabbricati (ad esclusione dei "beni merce")¹**, la **base imponibile** è costituita dalla **rendita catastale**, vigente al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, **rivalutata del 5%²**, e moltiplicata per specifici coefficienti, riportati di seguito:

COEFFICIENTE	FABBRICATO
160	gruppo catastale A abitazioni – ad esclusione di categoria A/10 categorie catastali: - C/2 magazzini e locali di deposito - C/6 rimesse, autorimesse - C/7 tettoie chiuse od aperte
140	gruppo catastale B categorie catastali: - C/3 laboratori per arti e mestieri - C/4 fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5 stabilimenti balneari e di acque curative
80	categorie catastali: - A/10 uffici e studi privati - D/5 istituti di credito
65	gruppo catastale D -ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5
55	categoria catastale C/1 negozi e botteghe

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).

In sostanza, tali **coefficienti** si applicano **all'ammontare dei costi** risultanti dalle **scritture contabili al 1° gennaio** dell'anno di imposizione (o, se successiva, alla data di acquisizione), **al lordo degli ammortamenti**.

¹ Si ricorda che la nuova IMU non è dovuta per l'abitazione principale non di lusso, accatastata in una categoria diversa da A/1, A/8 ed A/9.

² In base all'art.3, co.48, della legge 662/1996.

I costi sono classificati per anno di formazione al fine di applicare i diversi coefficienti in relazione all'anno di sostenimento.

Inoltre, restano confermati i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate (R.M. 6/DF del 28 marzo 2013), che precisa che nei costi devono essere considerati:

- il costo originario di acquisto/costruzione compreso il costo del terreno;
- le rivalutazioni sia economiche che fiscali;
- gli interessi passivi capitalizzati;
- le spese incrementative.

Per il 2022, i coefficienti utili alla determinazione della rendita dei fabbricati D sono stati determinati con il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 9 maggio 2022 (GU Serie Generale n.116 del 19-05-2022).

Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente
2022	1,04	2001	1,61
2021	1,08	2000	1,66
2020	1,09	1999	1,68
2019	1,09	1998	1,71
2018	1,11	1997	1,75
2017	1,11	1996	1,81
2016	1,12	1995	1,86
2015	1,12	1994	1,92
2014	1,12	1993	1,96
2013	1,13	1992	1,98
2012	1,15	1991	2,02
2011	1,19	1990	2,11
2010	1,21	1989	2,21
2009	1,22	1988	2,30
2008	1,27	1987	2,50
2007	1,31	1986	2,69
2006	1,35	1985	2,88
2005	1,38	1984	3,07
2004	1,47	1983	3,26
2003	1,51	1982 e precedenti	3,45
2002	1,57		

Aree fabbricabili

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 elementi³:

- 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.

Si ricorda che 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)⁴.

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.

Aliquote

Per gli altri immobili delle imprese edili (aree e fabbricati strumentali), diversi dai fabbricati “beni merce”, l’IMU si applica con l’aliquota di base, fissata all’8,6 per mille, con facoltà dei Comuni di azzeramento o innalzamento fino al 10,6 per mille.

Acconto IMU per il 2022

Il termine per il **pagamento della prima rata dell’IMU scade il 16 giugno 2022**.

Il versamento della seconda rata, a saldo dell’imposta dovuta per l’intero anno, va eseguito, entro il 16 dicembre 2022, a conguaglio e sulla base delle delibere adottate dai Comuni e pubblicate sul sito del Ministero delle Finanze.

Dal periodo d’imposta 2022, i fabbricati “*beni merce*” delle imprese edili sono esenti dall’imposta. Per i medesimi immobili, ai fini dell’esenzione dall’IMU, occorre presentare la relativa dichiarazione.

³Cfr. l’art.5, co. 5, del D. Lgs. 504/1992.

⁴ Art.3, co. 1, lett. c-d ed f, D.P.R. 380/2001 – cd. “*Testo unico dell’edilizia*”.

Dichiarazione IMU

Anche ai fini della nuova IMU, introdotta dal 2020, viene confermato che la dichiarazione deve essere presentata o trasmessa telematicamente «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»⁵ (quindi 30 giugno 2023), e vale anche per gli anni successivi, in assenza di modificazioni che comportino un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Ciò **vale anche** per i fabbricati "**beni merce**" delle imprese edili, al fine di usufruire dell'**esenzione** dall'IMU per il 2022 (mediante l'**apposito Modello** e relative **Istruzioni**, in allegato)⁶.

Tuttavia, in relazione alla nuova disciplina dell'IMU, in vigore dal 1° gennaio 2020, tale **adempimento non è più richiesto a pena di decadenza** dal beneficio dell'**esenzione IMU**, ma comporta unicamente l'applicazione delle sanzioni per la violazione di tale obbligo dichiarativo (cfr. la Risposta del MEF nel corso della Manifestazione Telefisco 2020)⁷.

Si ricorda che con Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze dovranno essere approvate le modalità di presentazione della nuova dichiarazione IMU (quindi in sostituzione del D.M. 30 ottobre 2012 che ha approvato l'attuale Modello di dichiarazione, il quale resta valido fino all'adozione del nuovo Decreto).

⁵ Cfr. l'art.1, co.769, della legge 160/2019.

⁶ 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.

⁷ Ciò deriva dalla diversa formulazione della disposizione relativa all'obbligo di presentare la dichiarazione IMU, in vigore dal 2020, rispetto a quella previgente che, invece, prevedeva espressamente la presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza dai benefici.

La sanzione per l'omessa dichiarazione IMU va dal 100% al 200% dell'imposta, con un minimo di 50 euro, ferma restando la possibilità di effettuare il ravvedimento operoso in caso di presentazione tardiva (cfr. l'art.1, co.775, della legge 160/2019 e l'art.13 del D.Lgs. 472/1997).