

IMU
per le imprese edili
Saldo 2023

11 Dicembre 2023

■ Sommario

Determinazione della base imponibile IMU.....	3
<i>Fabbricati</i>	3
<i>Aree fabbricabili</i>	5
Aliquote	5
Saldo IMU per il 2023	8
Dichiarazione IMU per i “beni merce”	8

A partire dal **periodo d'imposta 2022**, i **"beni merce"** delle **imprese di costruzioni**, ovvero i beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (cd. *"magazzino"*) sono **esenti dall'IMU**. Si tratta dei fabbricati di proprietà di imprese edili, costruiti e destinati alla vendita, e non locati, finché permane tale condizione (cfr. l'art.1, co.751, legge n.160/2019 – legge di Bilancio 2020). Rientrano in tale definizione anche i **fabbricati** acquistati dall'impresa, ed **oggetto di interventi di incisivo recupero**.

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.

Sono, invece, soggetti ad IMU le altre tipologie di immobili delle imprese edili (ad es. fabbricati strumentali, aree edificabili, fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione).

Di seguito una sintesi della disciplina IMU, funzionale al versamento della seconda rata 2023 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

¹ Si ricorda che l'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.

ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti aggiornati annualmente con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze (*cf.* 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**.

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 2023, i coefficienti utili alla determinazione della rendita dei **fabbricati D** sono stati **determinati con il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 13 febbraio 2023 (GU Serie Generale n.49 del 27-02-2023)**.

Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente
2023	1,12	2002	1,89
2022	1,25	2001	1,93
2021	1,30	2000	2,00
2020	1,31	1999	2,03
2019	1,32	1998	2,06
2018	1,34	1997	2,11
2017	1,34	1996	2,18
2016	1,35	1995	2,24
2015	1,35	1994	2,31
2014	1,35	1993	2,36
2013	1,36	1992	2,38
2012	1,39	1991	2,43
2011	1,43	1990	2,54
2010	1,45	1989	2,66
2009	1,47	1988	2,78
2008	1,53	1987	3,01
2007	1,58	1986	3,24
2006	1,62	1985	3,47
2005	1,67	1984	3,70

2004	1,77	1983	3,93
2003	1,83	1982 e precedenti	4,16

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 mille⁵.

Per quel che riguarda la variazione delle aliquote, il MEF con il **decreto 7 luglio 2023**⁶ ha indicato le fattispecie sulle quali i Comuni possono intervenire, e ha definito le modalità di elaborazione e trasmissione del Prospetto che deve contenere le specifiche ipotesi selezionate dagli Enti locali (*cf.* la tabella alla fine del paragrafo).

I casi in cui i Comuni possono diversificare le aliquote IMU individuate dal decreto sono:

- abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9;

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*”.

⁵ Cfr. l’art.1, co.754, della legge 160/2019.

⁶ Pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n.172 del 25 luglio 2023, in attuazione dell’art.1, co.756, della legge 160/2019 – legge di Bilancio 2020.

- fabbricati rurali ad uso strumentale;
- fabbricati appartenenti al gruppo catastale D;
- terreni agricoli;
- aree fabbricabili;
- altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D).

Si ricorda, inoltre, che dal periodo d'imposta 2022, è stata confermata la piena deducibilità dell'IMU dalle imposte sui redditi relativa ai fabbricati strumentali nella misura del 100%.

IPOTESI RELATIVE ALLA DIFFERENZIAZIONE DELLE ALIQUOTE IMU

	ALIQUOTE STABILITE DAL COMUNE				LEGGE 160/2019
	ALIQUOTA DI BASE	ALIQUOTA MINIMA	ALIQUOTA MASSIMA	EX MAGGIORAZIONE TASI (0,8%)	
abitazione principale categoria A2-A3-A4- A5-A6- A7		esente		no	<i>art.1, co. 740</i>
abitazione principale categoria A1-A8-A9	5‰ <i>(detrazione 200 euro)</i>	0	6‰ <i>(detrazione 200 euro)</i>	no	<i>art.1, co.748-749</i>
alloggi sociali <i>(D.M. 22 aprile 2018)</i>		esente		no	<i>art.1, co.741</i>
alloggi sociali/di IACP o assimilati non abitazione principale prima di assegnazione	8,6‰	0	10,6‰	11,4‰	<i>art.1, co.754</i>
alloggi assegnati da IACP o assimilati	8,6‰ <i>(detrazione 200 euro)</i>	0	10,6‰ <i>(detrazione 200 euro)</i>	11,4‰	<i>art.1, co.749 e 754</i>
fabbricati rurali strumentali	1‰	0	1‰	no	<i>art.1, co.750</i>
fabbricati del gruppo catastale D	8,6‰	7,6‰	10,6‰	no	<i>art.1, co.748</i>
fabbricati "merce" delle imprese di costruzione non locati	0	0	0	no	<i>art.1, co.751</i>
fabbricati diversi dai precedenti	8,6‰	0	10,6‰	11,4‰	<i>art.1, co.754-755</i>
aree fabbricabili	8,6‰	0	10,6‰	11,4‰	<i>art.1, co.754-755</i>
terreni agricoli <i>(ove non esenti)</i>	7,6‰	0	10,6‰	no	<i>art.1, co.752</i>

Saldo IMU per il 2023

Il termine per il **pagamento della seconda rata dell'IMU**, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, **scade il 18 dicembre 2023** (ciò perché il 16 dicembre, termine di scadenza ordinario, cade di sabato). La prima rata è invece scaduta il 16 giugno 2023.

Il versamento della seconda rata va eseguito a conguaglio rispetto alla prima rata 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, a pena di decadenza dal beneficio, come di seguito specificato.

Dichiarazione IMU per i "beni merce"

Il D.M. 29 luglio 2022, disponibile sul sito internet del Dipartimento delle finanze - www.finanze.gov.it, ha approvato il nuovo Modello di dichiarazione IMU (e relative Istruzioni), utilizzabile anche ai fini dell'esclusione dall'IMU per i "*beni merce*" delle imprese operanti nel **settore delle costruzioni**, ovvero i **fabbricati costruiti e destinati alla vendita**, a condizione che non risultino locati⁷.

Si evidenzia che tale **adempimento è richiesto a pena di decadenza** dal beneficio (*cfr.* la Risposta del MEF nel corso della Manifestazione Telefisco 2023)⁸, e la **mancata presentazione** della **dichiarazione** comporta l'applicazione della **sanzione** 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 tardiva⁹.

In particolare, per il **magazzino delle imprese edili**, nel **Modello** ai fini dell'individuazione dell'immobile, nella **casella 1 - "Caratteristiche"** deve essere utilizzato il **Codice n.7 - "Beni merce"**, e va barrata la **casella n.14 - "Esenzioni"**.

Come indicato nelle Istruzioni, **l'impresa deve attestare** che si tratta di un "*bene merce*" anche nelle "**Annotazioni**" in calce al Modello.

La **dichiarazione IMU** 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»*¹⁰ (quindi **per il 2023, 30 giugno 2024**), e vale anche per gli anni successivi, in assenza di modificazioni che comportino un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Questa scadenza opera **anche** per i "*beni merce*" delle **imprese edili**.

⁷ *Cfr.* art.1, co.751 e 769, della legge di Bilancio 2020.

⁸ Questo chiarimento suscita perplessità, tenuto conto della 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.

⁹ *Cfr.* l'art.1, co.775, della legge 160/2019 e l'art.13 del D.Lgs. 472/1997.

¹⁰ *Cfr.* l'art.1, co.769, della legge 160/2019.

In particolare, ai fini dell'esenzione IMU relativamente al 2023, **entro il prossimo 30 giugno 2024** la **dichiarazione IMU** deve essere **presentata per gli immobili** che risultavano:

- **costruiti**, con **fine lavori** nel corso del **2023**, e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (o assegnazione) e non locati;
- **acquistati** dall'impresa **e ristrutturati**, con **fine lavori** nel corso del **2023**, prima della loro vendita, e non locati.

In linea generale, invece, si ricorda che la **dichiarazione IMU** deve essere **presentata** nelle **seguenti ulteriori ipotesi**:

- esistenza di **circostanze** che abbiano **determinato riduzioni d'imposta** (ad es. immobili di interesse storico/artistico, o inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati);
- **manca**za, da parte del Comune, delle **informazioni necessarie** per verificare il **corretto versamento** dell'**imposta** (ad es. immobile oggetto di locazione finanziaria, o area agricola divenuta edificabile).

Infine, nel Modello IMU è **possibile specificare**, a seconda della modalità di trasmissione (cartacea, o in via telematica), **se si tratta della prima dichiarazione**, cd. "**nuova**" (solo nel formato on-line), "**sostitutiva**" della precedente (se tardiva, occorre rispettare i tempi stabiliti ai fini del ravvedimento operoso), **ovvero "multipla"** (solo nel formato on-line), nell'ipotesi in cui siano utilizzati diversi Modelli.