
Imprese di costruzione: l'esenzione dall'IMU per i fabbricati invenduti

di [Sandro Cerato](#)

Pubblicato il 27 Maggio 2014

le imprese di costruzione che hanno goduto dell'esenzione dalla seconda rata dell'IMU 2013 degli immobili merce previa presentazione della dichiarazione IMU entro il prossimo 30 giugno

L'art. 2 del DL 31.8.2013 n. 102 (conv. L. 28.10.2013 n. 124) contiene, come noto, talune disposizioni che prevedono l'esclusione dall'IMU per *"i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati"*: per effetto della suddetta disposizione, gli immobili merce delle imprese di costruzione non hanno scontato la seconda rata (saldo) IMU relativa al 2013 e sono stati esentati dal pagamento dall'imposta in argomento a decorrere dal 01.01.2014.

Per poter beneficiare dell'agevolazione in esame è necessario, però, il rispetto di determinate condizioni.

In primo luogo, gli immobili invenduti delle imprese edili non devono essere concessi in locazione a terzi soggetti, ovvero utilizzati temporaneamente delle stesse imprese costruttrici. Si rammenta, al riguardo, che, basta locare l'immobile, anche per un solo giorno, per perdere il beneficio dell'esenzione IMU per tutto il periodo di imposta: secondo i tecnici delle Finanze, infatti, l'esenzione dall'IMU decade per l'intero periodo d'imposta in caso di temporanea locazione o di temporaneo utilizzo degli immobili invenduti da parte della stessa impresa costruttrice.

Ulteriore condizione prevista, è il rispetto di quanto prescritto al comma 5 bis dell'art. 2, D.L. n.102 del 2013 secondo cui è necessario presentare l'apposita dichiarazione IMU per indicare quali, tra gli immobili posseduti, hanno diritto all'esenzione. A tal proposito, è bene ricordare i termini di presentazione della predetta dichiarazione IMU che, per effetto di quanto previsto dall'art. 10 c. 4 del decreto legge 8 aprile 2013, n. 85 (che ha modificato il comma 12-ter dell'articolo 13 del decreto legge n. 201 del 2011), deve essere presentata entro la fine del prossimo mese di giugno: *"i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione 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, utilizzando il modello approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23"*.

Entro il prossimo 30.6.2014, dunque, le imprese di costruzioni, che hanno beneficiato dell'esenzione dal pagamento della seconda rata del 2013 sull'invenduto, devono presentare l'apposita dichiarazione IMU, pena la decadenza dell'agevolazione fruita per il periodo d'imposta scorso (anno 2013).

Di contro, invece, per beneficiare dell'esenzione IMU per il 2014, la dichiarazione dovrà essere presentata entro il prossimo 30.06.2015. Sul punto, è bene precisare che *“la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta”*. In buona sostanza, quindi, le imprese che presenteranno la dichiarazione IMU 2013, per l'esenzione dal pagamento della seconda rata del 2013, non saranno tenute a presentare la dichiarazione IMU 2014 (entro 30.06.2015) per gli immobili che nel 2014 continueranno a soddisfare le condizioni già indicate nella dichiarazione IMU 2013 da presentarsi entro il prossimo 30.06.2014.

Dovranno, invece, presentare la dichiarazione IMU 2014 (entro il 30.6.2015) le imprese che hanno ultimato la costruzione/ristrutturazione di *“immobili merce”* nel corso del 2014, nonché le imprese che nella dichiarazione IMU 2013 hanno indicato immobili che nel 2014 non risultano più avere le caratteristiche per poter usufruire dell'esenzione: questo è il caso, ad esempio, dell'immobile che è stato concesso in locazione oppure è stato utilizzato quale bene strumentale dall'impresa costruttrice, nel corso del corrente periodo d'imposta. Non si dovrà, invece, presentare la dichiarazione IMU 2014 (entro il termine del 30.05.2015), al fine di indicare i dati identificativi degli immobili che, sebbene esentati dal versamento dell'IMU nel 2014, siano stati ceduti nel corso del corrente anno, essendo la variazione in esame rilevabile dalla banca dati catastale.

Si rammenta, infine, che, il modello di dichiarazione IMU da utilizzare è, alla data odierna, quello contenuto nell'Allegato al DM 30.10.2012, pubblicato nella G.U. del 5.11.2012 n. 258. Analizzando le istruzioni alla compilazione del predetto modello, non viene contemplata la fattispecie di esonero dall'IMU prevista per i *“fabbricati costruiti e destinati alla vendita, fintanto permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati”* (fattispecie di esonero che potrebbe, peraltro, essere inserita attraverso una modifica al suddetto modello dichiarativo per il tramite di un apposito decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze annunciato dalla norma istitutiva l'esenzione, ma alla data non ancora pubblicato). Ad ogni modo, nell'attesa del suddetto aggiornamento si ritiene possibile compilare la dichiarazione IMU riportando, oltre ai dati catastali degli immobili nei campi dedicati, anche una frase (da inserire nello spazio dedicato alle annotazioni della dichiarazione IMU) del seguente tenore: *“Le unità immobiliari indicate costituiscono 'beni merce' per i quali a norma dell'art. 2, comma 1, DL n. 102/2013, convertito dalla Legge n. 124/2013, è prevista l'esenzione dall'IMU”*.

27 maggio 2014

Sandro Cerato