



*Ministero  
dell'Economia e delle Finanze*

Roma, 6 novembre 2020

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE

DIREZIONE LEGISLAZIONE TRIBUTARIA E FEDERALISMO FISCALE

---

**OGGETTO:** Richiesta di chiarimenti in materia di dichiarazioni IMU concernente gli immobili merce. Quesito.

Con il quesito indicato in oggetto sono stati chiesti chiarimenti in merito alla dichiarazione, ai fini dell'imposta municipale propria (IMU), dei cosiddetti beni-merce, vale a dire i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, con particolare riferimento *"alla natura dell'adempimento assolto tramite i canali Entratel e Fisconline e se questo risultasse idoneo ai fini della fruizione dell'esenzione IMU prevista per gli immobili "merce", stante la vigenza delle disposizioni del DM 30 ottobre 2012 che prevedono che la dichiarazione deve essere effettuata al Comune"*.

Al riguardo, si deve innanzitutto premettere che la riforma della disciplina dell'IMU, di cui alla legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020) è intervenuta anche in materia di beni-merce, i quali sono esenti dall'IMU a decorrere dall'anno 2022 a norma del comma 751 dell'art. 1 della citata legge n. 160 del 2019. Detta disposizione prevede, altresì, che fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati in questione è pari allo 0,1 per cento.

Giova ricordare che, prima della citata riforma, i beni-merce in oggetto erano stati esentati dall'IMU per effetto della disposizione di cui all'art. 2 del D. L. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, richiamata nello stesso quesito, ma al contempo su tali beni poteva applicarsi, a decorrere dal 2014, il tributo per i servizi indivisibili (TASI), come disposto dal comma 678 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

Occorre evidenziare che quest'ultimo comma 678 della legge n. 147 del 2013 è stato oggetto di due modifiche normative, ad opera:

- dell'art. 1, comma 14 della legge 28 dicembre 2015, n. 208 il quale prevedeva per tale fattispecie l'aliquota ridotta allo 0,1 per cento e la possibilità per i comuni di modificarla, in aumento, sino allo 0,25 per cento o, in diminuzione, fino all'azzeramento;
- dall'art. 7-bis del D. L. n. 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, il quale aveva stabilito, a decorrere dal 1° gennaio 2022, l'esenzione anche dalla TASI per i suddetti i fabbricati, tributo eliminato a seguito della riforma recata dalla legge di bilancio 2020.

Nel quesito viene, altresì, precisato che per poter fruire dell'agevolazione in commento, il comma 5-bis del citato D. L. n. 102 del 2013, ha stabilito l'obbligo, a pena di decadenza dal beneficio, di presentare apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, approvato con il D.M. 30 ottobre 2012, il quale prevede che la presentazione della dichiarazione deve essere effettuata mediante consegna al comune sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati.

Per quanto attiene alle modalità di presentazione, l'art. 6 del citato D.M. prevede che *“la dichiarazione può essere presentata anche a mezzo posta, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, in busta chiusa recante la dicitura «Dichiarazione IMU 20\_ \_» e deve essere indirizzata all'ufficio tributi del comune competente. La dichiarazione può essere, altresì, trasmessa in via telematica con posta certificata”*.

A ciò deve aggiungersi che, successivamente, il comma 720 dell'art. 1 della legge n. 147 del 2013, ha previsto che i soggetti passivi IMU, ad eccezione di quelli che rivestono la qualifica di enti non commerciali, possono presentare la dichiarazione IMU, anche in via telematica, riconoscendo quindi pure alle persone fisiche e agli enti commerciali la possibilità di presentare la dichiarazione IMU anche in modalità telematica, ampliando così per il contribuente, in un'ottica di semplificazione, il ventaglio degli strumenti operativi allo stesso riconosciuti per adempiere ai propri oneri tributari.

Va precisato al riguardo che a decorrere dal 2016 il Dipartimento Finanze ha messo a disposizione dei contribuenti interessati il modulo di controllo per la trasmissione dei dati delle dichiarazioni IMU/TASI, tramite i canali Entratel e Fisconline (Comunicato del 1° ottobre 2016) e che con Comunicato del 5 ottobre 2016, il Dipartimento delle Finanze ha puntualizzato che la possibilità della trasmissione telematica delle dichiarazioni IMU/TASI *“non sostituirà l'attuale modalità di presentazione del modello cartaceo, ma costituirà un'ulteriore opzione a discrezione del contribuente”*.

Per cui, a partire da tale data l'obbligo dichiarativo IMU/TASI nei confronti del Comune competente può ritenersi validamente assolto attraverso il ricorso - indifferentemente e a scelta del dichiarante - o alla modalità tradizionale di trasmissione cartacea del modello dichiarativo approvato col D.M. 30 ottobre 2012 oppure, in alternativa, a quella telematica mediante l'utilizzo dei canali Entratel e Fisconline, con cui vengono trasmessi, sempre al comune competente, i dati risultanti dal medesimo modello dichiarativo IMU di cui al citato D.M. 30 ottobre 2012.

Del resto, l'equipollenza tra le due modalità di trasmissione (cartacea o telematica) della dichiarazione è riconosciuta anche dalla Corte di Cassazione. Al riguardo, infatti, è interessante richiamare l'ordinanza n. 13432 del 2012 con cui Giudici di legittimità hanno ritenuto applicabili, nell'ambito di un procedimento di trasmissione telematica, i principi propri della trasmissione cartacea e l'ordinanza n. 12107 del 2019, in cui la Suprema Corte, nel ribadire il valore della trasmissione telematica delle dichiarazioni tributarie rispetto a quella cartacea, statuisce che è nulla la dichiarazione fiscale annuale presentata tramite raccomandata all'Amministrazione competente, nel caso in cui il contribuente, sulla base di un obbligo di legge, avrebbe dovuto presentarla solo in via telematica.

Dal punto di vista normativo giova, poi, ricordare che il quadro delle disposizioni sopra delineato deve essere completato con il riferimento all'art. 1, comma 769, della legge n. 160 del 2019, il quale disciplina l'obbligo dichiarativo IMU, prevedendo che i soggetti passivi, ad eccezione degli enti non commerciali, devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI), 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.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il predetto decreto sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.

Nella medesima disposizione è previsto, inoltre, che restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'IMU e della TASI, in quanto compatibili e che nelle more dell'entrata in vigore del decreto sopra menzionato, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 30 ottobre 2012.

Per quanto qui di interesse è, infine, stabilito che, in ogni caso, ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al comma 751, terzo periodo, concernente appunto i beni-merce, il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme.

Il Direttore Generale delle Finanze  
Fabrizia Lapecorella  
*[Firmato digitalmente]*