Novità fiscali – abolizione IMU sull'invenduto

29 Agosto 2013
Abolizione dell'IMU sul "*magazzino*" delle imprese edili e deducibilità dell'imposta ai fini del reddito d'impresa.
Queste le disposizioni fiscali di maggiore interesse per le imprese edili contenute nel decreto legge approvato il 28 agosto dal Consiglio dei Ministri, ora in attesa di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*.

Abolizione dell'IMU sul "magazzino" delle imprese edili

L'eliminazione dell'IMU sugli immobili invenduti rappresenta un importante risultato della politica associativa, portata avanti dall'ANCE sin dall'introduzione dell'imposta, ed in relazione alla quale è stata avviato anche un contenzioso tributario per denunciare i profili di incostituzionalità del prelievo.

Sulla base del testo a disposizione, in particolare, sono previste:

– l'**abolizione della seconda rata dell'IMU per il 2013** relativamente ai "*fabbricati .costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati*";

– l'**esenzione dall'IMU**, a decorrere **dal** 1° gennaio **2014**, dell'IMU dovuta per i medesimi fabbricati.

Come evidente, l'abolizione della seconda rata 2013 e l'esenzione a regime dal 2014 sono subordinate a 2 condizioni:

– la classificazione in bilancio dei fabbricati "*invenduti*" tra le Rimanenze (si tratta, quindi, dei soli "*beni merce*" e non anche dei fabbricati patrimonializzati);

– i suddetti fabbricati non devono essere in ogni caso locati.

A tal fine, l'esenzione è comunque riconosciuta a prescindere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione.

Deducibilità dell'IMU ai fini dell'imposte sui redditi

Con effetto già a partire **dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013**, è prevista la **deducibilità del 50% dell'IMU ai fini** della determinazione **del reddito d'impresa** e del reddito degli esercenti arti e professioni.

La deducibilità rileva ai soli fini IRPEF/IRES e non anche ai fini IRAP e si applica con riferimento a tutti gli immobili posseduti dall'impresa (sia aree che fabbricati), a partire dall'imposta già versata nel 2013.

In tal modo, viene in gran parte attenuata l'IMU dovuta sulle aree fabbricabili possedute dalle

imprese.

Altri contenuti fiscali

Sempre sulla base del testo a disposizione, inoltre, il provvedimento contiene:

– la **riduzione del prelievo sui redditi** derivanti dalla **locazione "a canoni concordati"** di immobili residenziali, per i quali il locatore abbia optato per la "***cedolare secca***". Per questi l'imposta sostitutiva si applicherà, già a partire dal periodo d'imposta 2013, nella misura del 15% (e non più del 19%).

La riduzione della percentuale d'imposta non riguarda le **locazioni "a canone libero"** di immobili residenziali, per i quali il locatore abbia optato per la "***cedolare secca***", che continua, quindi, ad applicarsi nella misura del 21%;

– il **ripristino dell'imponibilità IRPEF** per i **redditi derivanti da fabbricati non locati**. Viene meno, infatti, la sostituibilità dell'IMU relativamente alla componente immobiliare dell'**IRPEF** e delle relative addizionali sui redditi fondiari relativi ad "*immobili non locati*".

Entrambe le suddette misure vanno valutate positivamente, in un'ottica di incentivazione del comparto delle locazioni, che, nell'ultimo anno, ha subito pesanti contraccolpi dovuti alle modifiche al regime di imponibilità a queste applicato.

Le nuove disposizioni permettono quindi di introdurre regole di maggior equità in termini di trattamento fiscale tra gli immobili locati e quelli mantenuti a disposizione.

Per completezza si ricorda, infine, che il decreto contiene anche l'abolizione definitiva della prima rata dell'IMU, dovuta per l' "*abitazione principale*" non di lusso, e relative pertinenze, con l'esclusione degli immobili di lusso, iscritti in Catasto nelle categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi).

Le sorti della seconda rata dell'IMU sempre per tale tipologia di immobili e, in generale, il trattamento IMU dell' "*abitazione principale*" a partire dal 2014 saranno oggetto di regolamentazione nell'ambito dell'adozione del prossimo disegno di legge di Stabilità 2014.