

## Nuova IMU– I “Beni Merce” e l’esonazione dal 2022

Sono definiti “**Beni Merce**” i fabbricati, ultimati e accatastati, costruiti o ristrutturati ai sensi dell'art.3, comma1, lettere c),d) e f), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 direttamente dall'impresa costruttrice e destinati alla vendita.

Per combattere la crisi del settore immobiliare che ha visto negli ultimi anni una considerevole aumento del numero degli immobili invenduti, sono previste delle agevolazioni IMU nel rispetto dei seguenti **requisiti** :

- 1) l'impresa proprietaria dei beni, deve avere personalità giuridica : sono escluse dal beneficio le persone fisiche;
- 2) l'impresa deve avere nel proprio statuto, come attività principale o secondaria, la costruzione di immobili : sono escluse dal beneficio le società di intermediazione immobiliare di gestione dei patrimoni immobiliari;
- 3) il “Bene Merce” oggetto di agevolazione, è quello costruito o ristrutturato dall'impresa di costruzioni : è escluso dall'agevolazione l'immobile acquistato (e quindi non costruito direttamente) per essere poi destinato alla vendita o alla locazione;
- 4) Il bene destinatario dell'agevolazione deve essere un fabbricato qualificato come “bene merce” destinato alla vendita (e pertanto nel Bilancio dell'impresa dovrà essere iscritto nell'attivo circolante tra le “Rimanenze Finali” e non tra le “Immobilizzazioni”);
- 5) Il bene destinatario dell'agevolazione non deve essere in ogni caso locato.

Con l'introduzione della Nuova Imu disciplinata dalla Legge 160/2019, per gli immobili come sopra definiti, l'art. 1, comma 751, ha previsto l'applicazione di una aliquota base pari allo 0,10% per gli anni di imposta 2020 e 2021 e ha nel contempo stabilito **l'esonazione IMU dei Beni Merce a decorrere dal 1° gennaio 2022**, fino al permanere dei requisiti.

**DICHIARAZIONE IMU** : ai sensi dell'art.1, comma 769, della L160/2019, **l'esonazione deve essere dichiarata attestando il possesso dei requisiti prescritti dalla norma**, attraverso la presentazione della Dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si manifestano i presupposti; la dichiarazione, che resterà valida fino al permanere dei requisiti, dovrà essere ripresentata solo in caso di modifica dei presupposti.