

Imprese immobiliari di costruzione e ristrutturazione: IMU (sempre) inapplicabile per gli immobili merce

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Pubblicato il 22 Febbraio 2024

In vista della scadenza straordinaria di fine febbraio 2024 proponiamo un ripasso delle agevolazioni ed esenzioni IMU a favore degli immobili merce (rimanenze di magazzino) delle società immobiliari. L'esenzione vale anche per gli immobili locati in attesa della vendita?

Non scontano l'IMU i cosiddetti **immobili merce**, ossia i **fabbricati delle imprese di costruzioni destinati alla vendita anche se in passato sono stati concessi in locazione**. È questa la soluzione giurisprudenziale offerta dalla **Corte di Giustizia Tributaria di Secondo grado della Lombardia**, con la sentenza n. 949 pronunciata il 9 marzo 2023.

Ambito normativo: esenzione IMU immobili merce società immobiliari

Gli immobili merce costruiti e/o ristrutturati dalle imprese di costruzione sono stati esentati totalmente - a partire dalla data di ultimazione dei lavori - dal versamento dell'IMU, a decorrere dal 1° gennaio 2014, per effetto della disposizione di cui all'art. 2 del D.L. 31.08.2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla L. 28.10.2013, n. 124. In particolare, l'art. 2, del D.L. n. 102/13, ha previsto la non applicazione dell'imposta comunale per *"...i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati..."*, 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. Quest'ultimo **comma 678 della L. n. 147 del 2013** è stato **oggetto di due modifiche normative**, ad opera:



- dell'art. 1, comma 14 della L. 28.12.2015, 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. 30.04. 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 28.06.2019, 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.

La **riforma della disciplina dell'IMU**, di cui alla **L. 27.12.2019. n. 160** (legge di bilancio 2020) è intervenuta nuovamente in materia di beni-merce, ove è stata ribadita l'esenzione dall'IMU a decorrere

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento