
IMU sugli immobili merce: chiarita la platea delle esenzioni

di [Luca Bianchi](#)

Pubblicato il 13 Dicembre 2013

con scarso tempismo il Dipartimento delle Finanze ha chiarito come vanno valutate le esenzioni IMU sugli immobili merce delle società immobiliari di costruzione: il caso dei fabbricati ristrutturati

Con scarso tempismo, il Dipartimento delle Finanze ha emanato l'11 dicembre una risoluzione (n. 11/2013) che chiarisce alcuni aspetti dell'esenzione Imu che spetta agli "immobili merce" di proprietà delle società immobiliari di costruzione.

Come è noto il DL 102/2013 aveva esonerato dal pagamento della seconda rata Imu gli immobili merce rimasti nelle disponibilità delle società immobiliari di costruzione ancora da vendere (*"Per l'anno 2013 non è dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, relativa ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Per il medesimo anno l'imposta municipale propria resta dovuta fino al 30 giugno"*, art. 2 c. 1 DL 102/2013). Il comma 2 del medesimo articolo fa entrare a regime tale esenzione dall'anno 2014.

Erano sorti dubbi su quali fossero i "fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita"; a tale dubbio risponde la tardiva risoluzione 11/2013 del Dipartimento delle Finanze. In particolare l'esenzione non riguarda solo i fabbricati materialmente costruita *ex novo*, ma anche i fabbricati acquistati dalla società immobiliare su cui sono stati effettuati "interventi di incisivo recupero".

La ricostruzione ministeriale è così riassumibile: in base all'art. 5, c. 6, D.Lgs. 504/92 che determina i valori per le basi imponibili dell'IMU (come prima li determinava per l'ICI), i fabbricati acquistati per lo svolgimento di incisivo recupero urbanistico ai fini della rivendita, sono equiparati ad aree fabbricabili; tale equiparazione vale fino all'ultimazione dell'intervento di recupero urbanistico.

Gli interventi di "incisivo recupero" edilizio sono quelli identificati dall'art. 3. c. 1, lett. c - d - f, DPR 380/2001 (Testo unico dell'edilizia).

La Risoluzione ministeriale giunge alla conclusione che i fabbricati soggetti agli interventi di incisivo recupero edilizio (dato che sono equiparabili ad aree fabbricabili nella fase di ristrutturazione) godono

dell'esenzione dal pagamento dell'IMU (seconda rata 2013) in quanto equiparati agli immobili di nuova costruzione. Tale esenzione scatta, ovviamente, solo al momento di ultimazione dei lavori di recupero edilizio.

Ovviamente, tale agevolazione spetta **solo** per quei fabbricati che fanno parte del cosiddetto magazzino di immobili merce in attesa di essere venduti.

13 dicembre 2013

Luca Bianchi