

L'esenzione da IMU per i fabbricati merce

di [Sandro Cerato](#)

Publicato il 18 Febbraio 2014

I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita non godono dell'esenzione IMU in caso di locazione o di utilizzazione, anche temporanea, da parte dell'impresa

L'art. 2 del DL 31.8.2013 n. 102 (conv. L. 28.10.2013 n. 124) contiene disposizioni che prevedono l'esclusione dall'IMU per

"i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati".

Nello specifico è stato previsto che, per detti immobili, non è dovuta la seconda rata (saldo) IMU relativa al 2013 e che gli stessi sono completamente esenti dall'imposta in argomento, a decorrere dal 01.01.2014.

Stante la locuzione della norma, l'agevolazione in argomento interessa tanto i fabbricati, porzioni di fabbricato o singole unità immobiliari destinati ad uso abitativo, quanto i fabbricati destinati ad altri usi, quali lo svolgimento di attività industriali, artigianali, commerciali e professionali.



Sotto il profilo soggettivo, risultano interessate dall'agevolazione in commento, le imprese che per attività statutaria costruiscono fabbricati per la vendita, vale a dire le c.d. "immobiliari di costruzione", per le quali tali fabbricati costituiscono tipicamente beni merce, tassati a costi e ricavi.

La norma non richiede, peraltro, che l'impresa costruttrice abbia come oggetto dell'attività propria la costruzione di fabbricati. Pertanto, si ritiene che l'esclusione da IMU possa essere usufruita da qualsiasi impresa che abbia costruito i fabbricati per la vendita anche come attività secondaria. Ad ogni modo, sono escluse dal beneficio IMU, le imprese immobiliari di gestione, ovvero quelle che acquistano i fabbricati finiti per destinarli alla vendita.

Con la ris. 11.12.2013 n. 11/DF, il Min. Economia e Finanze ha precisato che beneficiano del trattamento di favore previsto dall'art. 2 del DL 102/2013 non soltanto i fabbricati costruiti dall'impresa edile rimasti invenduti, ma anche quei fabbricati che sono stati dalla stessa acquistati e sui quali sono stati eseguiti incisivi interventi di recupero (interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica).

Di conseguenza, l'esclusione dal pagamento della seconda rata dell'IMU per l'anno 2013, nonché l'esenzione a decorrere dall'1.1.2014, oltre a riguardare gli immobili costruiti dalle imprese immobiliari di costruzione, deve estendersi anche agli immobili acquistati e recuperati dalle imprese immobiliari di costruzione a partire dalla data di ultimazione dei lavori.

Per poter fruire dell'esenzione da IMU a partire dal 2014 per gli immobili invenduti delle imprese di costruzione, è altresì necessaria la presentazione di un'apposita dichiarazione, a pena di decadenza dal beneficio stesso. Pertanto, l'abolizione della seconda rata 2013 e l'esenzione a regime dal 2014 risultano essere subordinate al ricorrere delle tre seguenti condizioni:

- la classificazione in bilancio dei fabbricati "invenduti" tra le Rimanenze;
- i suddetti fabbricati non devono essere in ogni caso locati;
- la presentazione della dichiarazione IMU per i predetti fabbricati, a pena di decadenza dall'esenzione.

La predetta disciplina è stata oggetto di chiarimenti da parte del Dipartimento dell'Economia e delle Finanze in occasione di un recente incontro con la stampa specializzata TELEFISCO 2014. In questa sede, è stato chiesto se l'esenzione dall'IMU operasse anche nel caso in cui il fabbricato fosse stato non locato per una parte dell'anno, oppure utilizzato temporaneamente dall'impresa costruttrice.

Sul punto, la risposta del Dipartimento delle Finanze è stata negativa nel senso che ha escluso l'applicazione del beneficio in argomento "in caso di locazione e utilizzazione, anche temporanea, da parte dell'impresa", poiché il tenore letterale della norma non consentirebbe una diversa interpretazione.

In altri termini, l'esenzione dall' IMU decade per l'intero periodo d'imposta in caso di temporanea locazione o di temporaneo utilizzo degli immobili invenduti da parte dell'impresa costruttrice.

Tale orientamento del Dipartimento delle Finanze è stato, però, recentemente criticato dall'*Associazione Nazionale Costruttori Edili* poiché non tiene conto delle modalità applicative generali dell'imposta: l'associazione ritiene, infatti, che, nell'ipotesi di immobile locato per una sola frazione dell'anno (es. 2 mesi su 12), l'esenzione in discorso debba comunque riconoscersi proporzionalmente per tutta la durata del periodo d'imposta in cui l'immobile non è stato locato, così come è previsto con riferimento al trattamento fiscale della cd. "abitazione principale". In tale ultima ipotesi, infatti, l'imponibilità ad IMU è limitata alla porzione d'anno nella quale l'immobile non risulta dimora abituale del contribuente.

Inoltre, l'associazione evidenzia che nulla è stato chiarito in merito all'esenzione dall'IMU nell'ipotesi di locazione di una sola porzione del fabbricato, composto da più unità immobiliari. Al riguardo, l'ANCE ritiene che l'esenzione in parola possa operare per le restanti unità non locate, sulla base del generale principio sotteso nel presupposto impositivo dell'IMU, per il quale oggetto dell'imposta sono gli immobili posseduti, intesi come singole unità immobiliari, individuate dalla relativa classificazione catastale.

18 febbraio 2014

Sandro Cerato