IMU e TASI: i beni merce di società di costruzione

di

Pubblicato il 13 Maggio 2016

l'impresa potrà fruire della detassazione ai fini dell'IMU a condizione che i "beni merce" non siano locati neanche per un solo giorno dell'anno; inoltre è necessario che i predetti fabbricati siano destinati alla vendita...

Il Legislatore ha prestato particolare attenzione nei confronti dei costruttori escludendo, dall'applicazione dell'IMU, sia pure in presenza di determinate condizioni, i fabbricati costruiti dalle imprese a condizione che siano **iscritti tra le rimanenze**. Viceversa se l'impresa possiede immobili iscritti tra le immobilizzazioni, l'imposta municipale propria sarà dovuta secondo i criteri ordinari.

L'impresa potrà fruire della detassazione ai fini dell'IMU a condizione che i "beni merce" **non siano locati neanche per un solo giorno dell'anno**. Inoltre è necessario che i predetti fabbricati siano **destinati alla vendita**. Pertanto se un immobile, precedentemente iscritto tra le rimanenze, dovesse essere indicato in bilancio tra le immobilizzazioni, a seguito di una variazione della destinazione, da questo momento in avanti l'imposta municipale propria sarà dovuta.

L'agevolazione è in vigore dal 1° gennaio 2014 secondo le indicazioni di cui all'art. 13, comma 9 – bis del D.L. n. 201/2011. Tuttavia anche la seconda rata dell'IMU per il 2013 non era dovuta in base all'art. 2, comma 1, del D.L. n. 102/2013.

Il perimetro applicativo della "detassazione" è ampio. In *primis* interessa i **fabbricati (nuovi)**, cioè costruiti dalla stessa impresa che decide di destinarli alla vendita. Il beneficio fiscale si applica anche ai fabbricati oggetto di acquisto a condizione che la stessa impresa abbia effettuato successivamente interventi di **restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia o anche di tipo urbanistico**.

Sotto il profilo temporale l'esenzione dall'IMU si applica a decorrere **dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o dell'intervento.** Precedentemente risulterà dovuta l'IMU con riferimento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

all'area edificabile. Da questo punto di vista la soluzione scelta dal legislatore non è omogenea.

Le aree fabbricabili, sui cui insisteranno i fabbricati oggetto di costruzione, hanno natura di "beni merce" iscritti tra le rimanenze nell'attivo di bilancio. In questo caso, nonostante i predetti beni facciano parte del magazzino, il tributo **sarà dovuto**. Invece, una volta ultimata la costruzione i fabbricati, che continueranno ancora ad essere iscritti tra le rimanenze, saranno esclusi dall'applicazione dell'IMU.

E' dunque necessario distinguere la composizione della "voce" rimanenze iscritta nell'attivo di bilancio. **Le aree fabbricabili saranno soggette ad imposizione. Invece i fabbricati saranno esentati.** L'imposta sarà però dovuta dai fabbricati compresi nelle rimanenze oggetto di locazione anche per un solo giorno dell'anno. A tal proposito il dipartimento delle Finanze ha negato la possibilità di riconoscere l'esenzione proporzionalmente al periodo di non locazione del fabbricato (cfr le risposte fornite al Telefisco 2014). L'interpretazione è stata fortemente criticata in quanto fondata esclusivamente sul dato letterale della disposizione. Tuttavia, se la locazione termina nel corso del periodo di imposta, il fabbricato tornerà ad essere esente con decorrenza dal periodo di imposta successivo a condizione, però, che continui ad essere iscritto tra le rimanenze e che per l'intero anno non sia oggetto di locazione. Invece l'esenzione non viene meno nell'ipotesi in cui il fabbricato sia concesso in comodato a terzi.

Per ciò che riguarda le formalità l'esenzione è subordinata alla presentazione della dichiarazione IMU con la quale si dichiara la sussistenza delle condizioni necessarie al fine di fruire del beneficio fiscale.

L'agevolazione in rassegna riguarda esclusivamente l'IMU; invece continua ad essere **dovuta la TASI.** Con decorrenza dal 1° gennaio 2016 è però possibile fruire di un'altra agevolazione per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fin quando permanga tale destinazione e laddove non siano oggetto di locazione. In tale ipotesi **la TASI è ridotta** con l'applicazione dell'aliquota dell''1 per mille. I comuni possono aumentarla fino al 2,5 per mille o diminuirla fino all'azzeramento.

13 maggio 2016

Nicola Forte

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D