

## IMU E TRIBUTI LOCALI

---

### ***Immobili-merce: per l'esenzione IMU attenti all'obbligo di dichiarazione***

di **Giancarlo Falco**

L'art. 13, comma 9 *bis*, D.L. n. 201 del 2011, dispone, nella versione così riformata dall'art.2, comma 2, del D.L. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 ottobre 2013, n. 124, che ***“a decorrere dal 1° gennaio 2014 sono esenti dall'imposta municipale propria i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati”***.

Si tratta di una previsione, in buona sostanza, analoga a quella già operante per il secondo semestre 2013. Infatti, il primo comma del già citato art. 2 già aveva previsto, per le imprese edili, l'**esonero**, per l'anno 2013, dal pagamento ***“della 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 [comunque] dovuta fino al 30 giugno”***.

In altre parole, in presenza di specifiche condizioni, il decreto esclude, dagli obblighi di versamento dell'Imu previsti per il secondo semestre 2013, nonché per gli anni a partire dal 2014, i beni merce presenti nel cd. ***“magazzino”*** delle imprese edili.

L'attuale formulazione delle suindicate disposizioni è apparsa, fin da subito, incerta sotto taluni specifici aspetti, in particolare, sulla corretta individuazione circa le fattispecie di fabbricati destinatari del beneficio fiscale in questione.

A suscitare non pochi dubbi circa l'ambito applicativo della norma, ad esempio, l'utilizzo da parte del legislatore del termine ***“costruiti”***, che lasciava intendere un'interpretazione tutt'altro che estensiva della disposizione *de qua*, in base alla quale il beneficio fiscale riguardava i soli fabbricati di nuova costruzione e non anche, per contro, quelli oggetto di interventi di recupero pesante, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001 e, prima ancora, dall'art. 31 della L. n. 457 del 1978 – restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

La **risoluzione del Dipartimento delle Finanze 11 dicembre 2013, n. 11/DF**, resa in risposta ad

un quesito avanzato a tal riguardo dall'Ance (Associazione nazionale dei costruttori edili), ha chiarito ogni dubbio, asserendo che debba ritenersi ascritto al concetto di “*fabbricati costruiti*” anche il fabbricato acquistato dall'impresa costruttrice e sul quale la stessa abbia proceduto “*a interventi di incisivo recupero, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*”.

Infatti, “*dal contenuto della norma in commento, si evince che il legislatore ha operato un'equiparazione tra i fabbricati oggetto degli interventi di incisivo recupero di cui al citato art. 3, comma 1, lett. c), d) e f), del D.P.R. n. 380 del 2001 e i fabbricati in corso di costruzione. I primi, infatti, sono, alla stregua dei secondi, considerati, ai fini della determinazione della base imponibile IMU, area fabbricabile fino all'ultimazione dei lavori*”.

È chiaro, dunque, che il beneficio dell'esenzione dal pagamento dell'Imu previsto per il secondo semestre 2013, nonché a partire dal 1° gennaio 2014, riguarda entrambe le categorie di fabbricati, quelli di nuova costruzione e quelli derivanti da interventi di recupero pesante, che, del resto, una volta ultimati, si ritrovano nella medesima situazione economica e giuridica dei primi, per cui sarebbe ingiustificata una scelta legislativa tale da creare disparità nel trattamento fiscale ad essi riservato.

Ai fini dell'esenzione è, dunque, necessario che:

- **i lavori di costruzione ovvero di recupero pesante siano ultimati;**
- **il fabbricato ultimato sia destinato dall'impresa costruttrice alla vendita;**
- **l'unità immobiliare non sia locata.**

Ulteriore condizione necessaria per l'ottenimento del beneficio fiscale in oggetto è **l'obbligo dichiarativo** previsto dal comma 5 *bis* del già più volte citato art. 2, D.L. n. 102 del 2013, ai sensi del quale “*ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al presente articolo, il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale propria, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze sono apportate al predetto modello le modifiche eventualmente necessarie per l'applicazione del presente comma*”.

Pertanto, **entro il prossimo 30 giugno**, i titolari dei beni merce oggetto della normativa in esame, dovranno, in via obbligatoria, presentare l'apposita **dichiarazione IMU** per certificare il possesso dei requisiti previsti ai fini dell'agevolazione riconosciuta, nonché per illustrare dettagliatamente **quali tra gli immobili posseduti abbiano diritto all'esenzione**.

Qualora tale adempimento venisse disatteso, decadendo il regime di esonero, il contribuente risulterebbe **accertabile** per il mancato pagamento dell'IMU sia per **l'anno 2014** che per la **seconda rata 2013**.