

---

**IMU E BENI MERCE – Ufficio Tributi 26/06/2015**

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 costruttrici.

**L'esenzione vale anche per i fabbricati già costruiti, oggetto di recupero edilizio?**

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

**Responsabile del procedimento: dott.ssa Paola Bruzzone – tel. 02/61903242 fax 02/61903301**  
e-mail: [p.bruzzone@comune.cusano-milanino.mi.it](mailto:p.bruzzone@comune.cusano-milanino.mi.it)

---

**IMU E BENI MERCE – Ufficio Tributi 26/06/2015**

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.**

Per delimitare il **perimetro dell'agevolazione**, la norma fa riferimento ai **fabbricati costruiti**.

L'**esclusione dall'imposta spetta, quindi, al costruttore**, cioè al soggetto titolare del permesso di costruzione del fabbricato e non ad altri.

La norma non richiede che l'impresa costruttrice abbia come oggetto dell'attività propria la costruzione di fabbricati, pertanto l'esclusione da imposta può essere usufruita da qualsiasi impresa che abbia costruito i fabbricati per la vendita, anche come attività secondaria.

Essi devono essere **destinati alla vendita**, dunque si ritiene che l'unica modalità di individuazione di tali fabbricati sia di natura contabile: di conseguenza, i **fabbricati devono essere classificati fra le merci e indicati quindi fra le rimanenze** nell'attivo circolante dello stato patrimoniale, ovvero nel libro Iva acquisti per i contribuenti in contabilità semplificata.

**Sono escluse dal beneficio:**

1. le **imprese immobiliari di gestione**, cioè quelle che acquistano i fabbricati finiti per destinarli alla vendita; questi soggetti pertanto, nelle more della vendita, devono assolvere l'Imu anche per i fabbricati sfitti;
2. le **cooperative edilizie a proprietà indivisa** per le abitazioni non assegnate ai soci, in quanto la cooperativa edilizia non è un'impresa costruttrice e le abitazioni non sono destinate alla vendita, bensì all'assegnazione ai soci (si veda a questo proposito il comunicato IFEL del 28/08/2015).

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 e-mail: [p.bruzzo@comune.cusano-milanino.mi.it](mailto:p.bruzzo@comune.cusano-milanino.mi.it)

---

**IMU E BENI MERCE – Ufficio Tributi 26/06/2015**

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 30 giugno dell’anno successivo**, 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**.