

IMPOSTE E TASSEdi **STEFANO NATALI****Esenzione Imu su beni immobili-merce***Riproposta dalla legge di Bilancio 2020 nel caso siano costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita.*

L'art. 2 D.L. 102/2013, modificando il comma 9- bis dell'art. 13 D.L. 201/2011 (decreto istitutivo dell'Imu), ha introdotto dal 1.01.2014 una **precisa causa di esenzione** dal tributo per i c.d. " *beni immobili-merce* ". Tale esenzione, dopo le modifiche della legge di Bilancio 2020, che ha ridisegnato il tributo, unificando Imu e Tasi, è stata sostanzialmente riproposta con l' **art. 1, c. 751, L. 160/2019** , almeno fino all'anno **2021** . I fabbricati costruiti dall'impresa costruttrice per la successiva rivendita e non locati sono tenuti esclusivamente all'obbligo di pagare un'aliquota corrispondente alla vecchia Tasi, sebbene a titolo di Imu. Tali fabbricati, infatti, seppure esenti da Imu, fino a tutto l'anno 2019, erano comunque soggetti al pagamento della Tasi.

Per beneficiare dell'agevolazione è necessario rispettare una serie di requisiti e condizioni. In primo luogo, occorre un requisito soggettivo: il bene in questione deve essere di **proprietà di un'impresa costruttrice** , ossia di un'impresa che per statuto svolge, anche occasionalmente, attività di costruzione di fabbricati per la successiva rivendita. Rientrano in tale fattispecie anche le **cooperative edilizie** , le **imprese edili** in genere e le **immobiliari di costruzione** . Sono invece da ritenersi **escluse** le immobiliari di compravendita e quelle di mera gestione.

E' necessario inoltre che i fabbricati in questione siano **correttamente contabilizzati** secondo il principio OIC 13 e pertanto allocati alla voce " **rimanenze** ". La risoluzione del MEF n. 11/DF/2013 ha precisato che beneficiano dell'esenzione anche i fabbricati acquistati da un'impresa di costruzioni e sui quali sono stati eseguiti gli **incisivi interventi di recupero** contemplati dall'art. 3, lett. c), d) e f), D.P.R. 380/2011 (interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ristrutturazione urbanistica).

Il documento di prassi ha altresì precisato che l'esenzione si applica a partire dalla **data di ultimazione dei lavori** . Quindi, per esempio, in caso di acquisto di area fabbricabile, l'Imu è dovuta sul valore dell'area fino alla fine dei lavori. Da quel momento, il fabbricato (costruito o ristrutturato e rimasto invenduto) sarà esente da Imu.

Altro requisito necessario per ottenere il trattamento di favore riguarda la sussistenza della **condizione di non locazione** : i fabbricati, costruiti o ristrutturati e rimasti invenduti non devono essere locati e nemmeno utilizzati, anche temporaneamente, dall'impresa costruttrice. La norma, infatti, recita testualmente: " *fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati* ".

Da prestare particolare attenzione a un adempimento che riveste carattere formale e sostanziale: la presentazione della **dichiarazione Imu** dove segnalare la condizione di esenzione. Tale adempimento è richiesto a pena di decadenza, in quanto permette al Comune di essere messo preventivamente a conoscenza della richiesta di esenzione ed effettuare controlli.

Si segnala che alcuni Comuni continuano a negare l'esenzione, limitandola ai soli fabbricati costruiti e non a quelli ristrutturati, ignorando la risoluzione MEF n. 11/DF/2013 che, è bene ricordare, seppure non fonte primaria di diritto e non vincolante per il contribuente, in quanto atto interno alla pubblica amministrazione, riveste invece carattere vincolante per gli uffici amministrativi.