

IMU E TRIBUTI LOCALI

Dal decreto IMU una boccata d'ossigeno per le immobiliari

di **Fabio Garrini**

Con l'approvazione (in *extremis* al 31 agosto) del [decreto n.102/2013](#) viene scongiurata la **scadenza del 16 settembre** della **prima rata IMU** per le **abitazioni principali, pertinenze, fabbricati assimilati, terreni agricoli e fabbricati rurali** (scadenza rinviata dal D.L. n.54/13).

Buone notizie quindi per i **possessori di abitazioni principali** e **soggetti operanti nel campo agricolo**; questi ultimi, in particolare, si vengono a trovare in una situazione addirittura **migliore** rispetto a quella conosciuta sino al 2011 ai fini ICI (allora i terreni agricoli erano tassati, seppure con congrue riduzioni). **Nessuna novità** invece, ad oggi, per **imprese e professionisti**, per i quali si era in attesa della deducibilità dell'IMU dalle imposte dirette, disposizione che non è presente nella versione definitiva del decreto; allo stesso modo non si è intervenuti sulla tassazione fondiaria degli immobili a disposizione non locati.

Si tratta comunque di una **situazione "fluida"** dato che, **prima della scadenza di dicembre**, sono attesi **ulteriori interventi**, per consolidare/ritoccare l'esonero sulla prima rata concesso agli immobili indicati nel D.L. n.54/13.

Il decreto appena approvato contiene anche alcune **disposizioni di sicuro interesse** quali **l'assimilazione all'abitazione principale** per gli **immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa**, per il **personale delle Forze Armate e di Polizia**, ma soprattutto **l'esenzione per i fabbricati invenduti delle immobiliari**.

Proprio questo ultimo intervento pare il più interessante e quindi merita un approfondimento.

Gli **immobili invenduti delle immobiliari di costruzione** saranno esentati da IMU:

- sia per quanto riguarda la seconda rata 2013 (art. 2, co.1, D.L. n.102/13)
- che a regime a partire dal 2014 (art.2, co.2, lett.a) D.L. n.102/13). Viene eliminata la possibilità per il Comune di introdurre per questi immobili una specifica aliquota ridotta (sino 0,38%), opportunità che comunque pochissimi Enti hanno utilizzato.

Rimane invece **dovuto il versamento effettuato lo scorso giugno** e quindi, chi non vi avesse provveduto causa difficoltà economiche (non rare nel settore edile) dovrà regolarizzarsi, magari azionando il ravvedimento operoso. Alcuni hanno osservato che, considerato che la prima rata è stata versata prendendo a riferimento le aliquote 2012, nel caso in cui il Comune

abbia variato le aliquote, tali soggetti potrebbero trovarsi a dover conguagliare quanto già versato. A parere di chi scrive **tale eventualità dovrebbe essere fugata** dalla constatazione che il conguaglio viene operato in sede di versamento della seconda rata e il legislatore ne ha escluso il versamento. Su questo punto, evidentemente, si attendono **chiarimenti**.

L'agevolazione riguarda *“i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati”*. Vi sono quindi diversi requisiti da verificare:

- prima di tutto va notato che **non vi è un limite temporale**: in passato l'aliquota agevolata poteva essere riconosciuta solo fino ad un massimo di tre anni. La presente norma invece consente l'esonero fintanto che si mantengono le condizioni richieste.
- si deve trattare di **fabbricati costruiti**. Il riferimento ai fabbricati esclude ogni agevolazione per le aree fabbricabili e per le unità non ancora accatastate (in quanto non possono ancora considerarsi fabbricati in ambito IMU). La norma non distingue circa la tipologia di fabbricati, quindi sarebbero esenti non solo le abitazioni, ma anche uffici, negozi, capannoni, ecc.
- con l'utilizzo dell'accezione **costruiti** la norma pare implicitamente escludere i fabbricati ottenuti dalla ristrutturazione di un immobile preesistente (fattispecie frequente visto che permette all'acquirente di beneficiare della detrazione per il recupero del patrimonio edilizio); si tratta di una distinzione piuttosto strana visto che in ambito IVA dette fattispecie sono nella sostanza assimilate. Si auspica che, almeno in sede interpretativa, possa essere avallata la lettura più ampia.
- l'agevolazione è riconosciuta alle **imprese costruttrici**. Questo significa che una volta alienato, anche se l'acquirente non lo loca e lo intende destinare alla vendita, l'immobile comunque non potrà beneficiare dell'esenzione. Occorre in particolare indagare la nozione di impresa costruttrice: sul punto si ricorda che, come peraltro anche recentemente chiarito dalla [C.M. n.22/E/13](#), si intendono imprese costruttrici, oltre che le imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori. Allo stesso modo è qualificato costruttore non solo chi fa della costruzione di immobili la propria attività tipica, ma anche chi si cimenta in tale affare in maniera occasionale.

L'agevolazione è concessa purché il fabbricato sia **destinato alla vendita**, aspetto sul quale risulta piuttosto difficile porre un discrimine: si deve considerare escluso dall'esenzione l'immobile destinato in modo durevole all'esercizio dell'attività. Più agevole la verifica circa il fatto che l'immobile **non deve essere locato**, nel qual caso si ritiene che l'esenzione dovrebbe venire meno a partire dalla data di decorrenza del contratto. Non sono però escluse utilizzazioni diverse: in particolare si ritiene che l'esenzione dovrebbe permanere per gli uffici vendite. Non è raro che le immobiliari che costruiscono complessi immobiliari importanti destinino un ufficio di tale complesso ad accogliere i clienti interessati alla vendita, locale che comunque sarà venduto una volta che il complesso risulterà del tutto (o quasi) alienato: anche questo fabbricato va considerato comunque esente.