

IMU E TRIBUTI LOCALI

Esenzione IMU anche per gli immobili ristrutturati

di Fabio Garrini

A pochi giorni dalla scadenza del **versamento a saldo**, il Dipartimento Fiscale del Ministero dell'Economia e delle Finanze interviene pubblicando una risposta ad un quesito posto dall'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili (ANCE): con la [Risoluzione 11 dell'11 dicembre 2013](#) si afferma che la fattispecie di recupero degli edifici debba considerarsi assimilata alla costruzione al fine di beneficiare dell'esonero dal pagamento dell'IMU introdotto dal DL 102/13, a partire dalla imminente scadenza del saldo 2013.

L'agevolazione e l'estensione

Il DL 102/13 introduce l'esenzione a favore dei “*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 molto interessante che però deve essere attentamente esaminata per evitare una applicazione errata (e molte volte i valori in campo sono importanti).

Lo stesso DL 102/13 già da subito aveva previsto l'efficacia a regime. L'esenzione infatti si applica tanto in relazione alla seconda rata 2013 (art. 2 c. 1 DL 102/13), quanto per l'intero periodo d'imposta a partire dal 2014 (art. 2 c. 2 lett. a) DL 102/13).

L'agevolazione è indirizzata ai soli **fabbricati** (di ogni tipologia catastale), quindi nessun beneficio spetta alle aree fabbricabili e ai terreni agricoli.

Spetta alle **imprese costruttrici**: questo significa che una volta alienato l'immobile, non sarà più possibile beneficiare dell'esenzione. Si ricorda che secondo l'Agenzia delle Entrate ([CM 22/E/13](#)) si intendono imprese costruttrici, oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, anche quelle che lo fanno tramite **appalti** a terzi. Allo stesso modo è qualificato costruttore non solo chi fa della costruzione di immobili la propria attività tipica, ma anche chi lo fa solo **occasionalmente**.

L'agevolazione è concessa purché il fabbricato sia **destinato alla vendita**: detto immobile **non deve essere locato**, nel qual caso si ritiene che l'esenzione dovrebbe venire meno a partire dalla data di decorrenza del contratto.

Rimaneva scoperta una questione: come comportarsi nel caso di fabbricati ristrutturati (*rectius*, fabbricati sui quali sono stati effettuati **interventi di cui all'art. 3 c. 1 lett c), d) ed e) del DPR**

380/01)? Vista la crisi del settore e visti gli incentivi per il recupero del patrimonio edilizio, negli ultimi tempi le imprese spesso preferiscono dedicarsi al recupero di edifici piuttosto che alla nuova edificazione. Nel caso in cui tali immobili, recuperati dall'impresa, restassero **invenduti**, a questi spetterebbe l'esenzione?

Già da subito avevamo proposto tale assimilazione sulle pagine del presente quotidiano ([**Dal decreto Imu una boccata d'ossigeno per le immobiliari**](#)) giustificandola col fatto che l'Agenzia da sempre, sotto il profilo IVA, considera equiparato il costruttore a chi fa interventi di recupero.

Oggi il Ministero arriva alla medesima conclusione (quella dell'assimilazione), ma per un via diversa: poiché l'art. 5 c. 6 del D.Lgs. 504/92 equiparata la fase di costruzione "da zero" a quella di recupero sotto il profilo del trattamento IMU (li considera aree edificabili e la base imponibile è data dal valore venale del suolo), nei fatti **il prodotto finale deve essere equiparato**, quindi i fabbricati risultanti sono da considerarsi esenti.

Allo stesso tempo viene precisato (con considerazioni egualmente condivisibili) che **nel corso dei lavori il bene oggetto dell'intervento non può certo considerarsi esentato**: poiché l'immobile in corso di recupero ai fini IMU è inquadrato nella fattispecie delle aree edificabili, sino al termine dei lavori, l'imposta deve essere corrisposta in maniera del tutto ordinaria (sul valore venale).

Vale la pena di ricordare che gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (rispettivamente lettere a) e b) dell'art. 3 c. 1 del DPR 380/01 – non sono idonee a "trasformare" ai fini IMU il fabbricato in area edificabile, quindi l'imposta va corrisposta sulle rendite catastali. La questione non è trascurabile visto che, come ci insegnano i tecnici del settore edile, il discriminio tra manutenzione straordinaria e ristrutturazione, in alcuni casi, può essere piuttosto labile.

Attenzione al conguaglio

La legge di conversione interviene per **precisare l'effetto sul 2013** di tale disposizione.

La versione originaria del decreto si limitava a sopprimere la seconda rata, lasciando dovuto il versamento in scadenza lo scorso giugno. La **legge di conversione** aggiunge, al termine dell'art. 2 c. 1, la seguente previsione: "*Per il medesimo anno l'imposta municipale propria resta dovuta fino al 30 giugno*".

Che conclusione dobbiamo trarre? A parere di chi scrive, la seguente: poiché rimane dovuta l'imposta per i primi sei mesi del 2013, questa sarà necessariamente dovuta con riferimento alla aliquote approvate nel 2013, quindi si tratterà di effettuare il **necessario conguaglio**, qualora il Comune abbia **variato l'aliquota rispetto al 2012**, entro la scadenza di dicembre.

Il presupposto del conguaglio è integrato per l'incremento di aliquota rispetto al 2012, non

rispetto a quella standard (0,76%): pertanto se l'aliquota 2013 fosse, ad esempio, il 1,06%, ma fosse la medesima rispetto al 2012, non vi sarebbe alcun conguaglio a saldo (proprio perché l'acconto già era stato calcolato con l'aliquota del 1,06%).

Nei casi descritti, quindi, per i costruttori / ristrutturatori occorrerà quindi valutare gli eventuali obblighi di versamento del saldo.