

IMU E TRIBUTI LOCALI

Gli immobili invenduti non devono pagare la TASI

di **Fabio Garrini**

Si è da poco conclusa la tornata degli acconti 2014 (l'acconto TASI nella maggioranza dei Comuni è stato versato il 16 ottobre) e già per gli Studi professionali è tempo di tornare a lavorare sulle **scadenze di versamento dei tributi locali**: la scadenza di dicembre vede infatti allineati IMU e TASI, dopo che l'acconto è stato caratterizzato da momenti di versamento diversi. Entro il prossimo **16 dicembre** si tratterà infatti di conguagliare i versamenti dell'imposta dovuta per il periodo d'imposta 2014.

Uno degli aspetti da tenere sotto controllo è quello riguardante l'applicazione dell'esenzione a favore degli **immobili costruiti (o ristrutturati) e invenduti**, importantissima agevolazione che il D.L. n. 102/2013 aveva introdotto con esplicito riferimento all'IMU, ma che pare logico applicare anche alla TASI.

Ma andiamo con ordine.

L'esenzione IMU

Il D.L. n. 102/2013, come detto, ha introdotto 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 evitarne un'applicazione errata:

- Prima di tutto va ricordato che l'agevolazione è indirizzata ai soli **fabbricati** (di ogni tipologia catastale), quindi nessun beneficio spetta alle aree fabbricabili e ai terreni agricoli.
- Essa spetta alle **imprese costruttrici**: questo significa che una volta alienato l'immobile, non sarà più possibile beneficiarne. Facendo riferimento a quanto già stabilito ai fini IVA, 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** ed una eventuale locazione, anche temporanea, fa perdere ogni diritto all'esenzione.
- Come chiarito dal Ministero dell'Economia (Circolare n. 11/DF/2013), tale esenzione

spetta anche a favore dei fabbricati che siano stati oggetto di **interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d) ed e) del D.P.R. n. 380/2001** e che le imprese che hanno eseguito tali interventi non sono riuscite a collocare sul mercato. Tale esenzione spetta dalla data di fine dei lavori. **Nessuna esenzione**, invece, spetta a favore dei fabbricati che siano stati solo oggetto di interventi di **manutenzione** (ordinaria o straordinaria).

L'estensione alla TASI

Una volta stabilito l'esonero ai fini IMU, occorre chiedersi come i fabbricati invenduti debbano essere trattati ai fini del tributo sui servizi indivisibili. **La norma si riferisce esclusivamente al tributo comunale maggiore**, ma va altresì segnalato che, al momento dell'emanazione del D.L. n. 102/2013, ancora la TASI non esisteva. Mancano tuttavia chiarimenti ufficiali al riguardo e neppure le FAQ del 3 giugno 2014, pubblicate sul sito del Ministero delle Finanze, intervengono sul punto.

Ciò posto, va osservato come tale fattispecie non possa che essere **equiparata in relazione alle due imposte** in quanto, va ricordato, esse sono ancorate alla **medesima base imponibile**: si ricordi sul punto l'estensione alla TASI della riduzione al 50% della base imponibile per gli immobili inagibili e per quelli vincolati.

A ben vedere, l'agevolazione in commento è un'esenzione e non una particolare modalità di determinazione della base imponibile, ma accantonando questi formalismi e andando nella **sostanza**, non avrebbe alcun senso applicare asimmetricamente le due imposte alla medesima fattispecie.

Va notato infatti che l'esonero IMU è stato introdotto per attenuare il carico tributario in relazione a queste situazioni delicate, alla luce della pesante crisi economica che interessa il settore edilizio; d'altro canto ha poco senso che si fissi un prelievo a favore del Comune per **immobili che non vengono utilizzati**.

Sotto questo profilo, va proposto l'elemento centrale a sostegno dell'esenzione TASI: se il Legislatore ha introdotto l'esenzione IMU, imposta che risulta essere piuttosto simile ad un prelievo patrimoniale, **a maggior ragione dovrebbe intendersi applicabile l'esenzione alla TASI**, che invece è una tassazione che risulta finalizzata al **finanziamento dei servizi resi dal Comune**, servizi che evidentemente non possono essere assorbiti da un immobile non utilizzato.

Peraltro, va rimarcato, **si rischierebbe addirittura un prelievo maggiorato** rispetto agli altri immobili. In generale, l'aliquota TASI subisce un limite legato al cumulo tra le due aliquote (IMU + TASI), che non può superare l'importo massimo previsto per l'IMU: visto che tali immobili non pagano IMU, è possibile che l'aliquota TASI applicabile si attesti al limite massimo previsto (sino al 3,3 per mille nei Comuni che hanno azionato l'incremento previsto

dal D.L. n. 16/2014). Risultato del tutto **inaccettabile**.

Ciò posto, in attesa che un chiarimento ufficiale chiarisca la questione (che auspichiamo tutti essere repentino visto che la questione è ben nota), pare **logico applicare l'esenzione anche ai fini TASI**.