

IMU E TRIBUTI LOCALI

Precisazioni in merito all'esenzione Imu e all'applicazione Tasi

di **Laura Mazzola**

Il Ministero dell'economia e delle finanze ha chiarito ieri l'**esenzione** dall'imposta municipale propria (**Imu**) e l'applicazione del tributo per i servizi indivisibili (**Tasi**) degli **alloggi assegnati dalle cooperative edilizie in proprietà ai soci** e di quelli **di proprietà di cittadini italiani pensionati ed iscritti all'Aire**, rispettivamente nelle Risoluzioni n. 9/DF/2015 e n. 10/DF/2015.

Requisito essenziale ai fini dell'esenzione al pagamento dell'Imu da parte delle **cooperative edilizie** è la qualificazione di tali soggetti nel novero delle **"imprese costruttrici"**, ai sensi del comma 9-bis, dell'articolo 13 D.L. 201/2011, il quale stabilisce che *"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"*.

Tale qualificazione risulta accertata dalla lettura della C.M. 182/E/1996, dove l'Agenzia delle entrate afferma che *"nella categoria delle imprese costruttrici rientrano a pieno titolo le cooperative edilizie che costruiscono, anche avvalendosi di imprese appaltatrici, alloggi da assegnare ai propri soci"*, e della Circolare 33/E/2006 prima, e della Risoluzione 163/E/2007 poi, dove la stessa Agenzia delle entrate ha chiarito che *"con riferimento alle assegnazioni di case di abitazione in proprietà ai soci di cooperative diverse da quelle a proprietà indivisa [...] tali assegnazioni rilevano come cessioni di beni e scontano lo stesso regime delle cessioni di abitazioni da parte di imprese costruttrici"*.

Medesimo orientamento è rinvenibile dalla lettura della sentenza n. 12675/2014 della Corte di Cassazione, la quale ha affermato che *"riveste la qualità di costruttore-venditore la cooperativa edilizia che ha assegnato ai soci prenotatari unità immobiliari di un complesso condominiale, realizzandosi, in tal caso, un trasferimento di proprietà a titolo oneroso, nonostante l'equivalenza del corrispettivo al prezzo della costruzione e l'assenza di profitto della cooperativa"*.

Dopo aver verificato la qualificazione delle cooperative edilizie nel novero delle imprese costruttrici occorre, ai fini dell'esenzione Imu, analizzare se l'"**assegnazione**" è qualificabile quale **"vendita"**.

Tale qualificazione può essere rinvenibile nella prassi, dove l'Agenzia delle entrate afferma che *"tali assegnazioni rilevano come cessioni di beni"*, e nell'orientamento giurisprudenziale, dove la Corte di Cassazione chiarisce che realizzano *"un trasferimento di proprietà a titolo oneroso"*, entrambi citati in precedenza.

Inoltre, la giurisprudenza di legittimità in due sentenze (n. 7684/2002 e n. 5724/2004) dichiara

che il termine “**assegnazione**” è identificabile con quello di “**trasferimento di proprietà**” ed equivale ad “*una **compravendita**, un **contratto ad effetti reali** che si perfeziona con il consenso delle parti e che determina il **trasferimento all'acquirente della proprietà del bene immobile** che ne è oggetto*”.

Tutto ciò premesso, il Ministero dell'economia e delle finanze ritiene applicabile l'esenzione Imu dal momento che le cooperative edilizie che assegnano in proprietà gli alloggi ai propri soci **possiedono i requisiti** richiesti dal comma 9-bis, dell'articolo 13 D.L. 201/2011.

L'inquadramento descritto vale anche ai fini **Tasi** per quanto concerne l'individuazione dell'aliquota applicabile agli immobili in questione.

Con la seconda Risoluzione di ieri il Ministero dell'economia e delle finanze ha identificato i criteri per stabilire quale immobile, di proprietà di **cittadini italiani non residenti** nel territorio dello Stato e **iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (Aire)**, già **pensionati nei rispettivi Paesi di residenza**, debba essere considerato direttamente adibito ad **abitazione principale** a partire dall'anno 2015, ai sensi dell'articolo 13, secondo comma, D.L. 201/2011.

In particolare, il Ministero, richiamando la Circolare 3/DF/2012, ritiene che, “*in assenza di specifiche disposizioni in ordine all'individuazione dell'immobile da considerare ai fini dell'**equiparazione all'abitazione principale**, la stessa possa essere effettuata direttamente dal contribuente*”.

Pertanto, il contribuente può scegliere quale delle unità immobiliari di proprietà destinare ad abitazione principale e relative pertinenze.

In merito si ricorda che il contribuente **può considerare** come **pertinenza** soltanto un'unità immobiliare per ciascuna categoria catastale, fino ad un **massimo di tre pertinenze** appartenenti ciascuna ad una categoria diversa.

La scelta del pensionato residente all'estero deve essere effettuata tramite la presentazione della **dichiarazione** di cui al **D.M. 30.10.2012**, nella quale deve essere barrato il **campo “15”** relativo alla “**Esenzione**” e riportato nello spazio dedicato alle “**Annotazioni**” la frase “*l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dal comma 2 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011*”.

Tale dichiarazione vale anche ai fini **Tasi**, come precisato nella Risoluzione 3/DF/2015.