

IMU E TRIBUTI LOCALI

Assegnazione e trasformazione agevolata al test dell'esenzione

IMU

di Fabio Garrini

Tra i vari elementi che **distinguono l'assegnazione e la trasformazione** agevolata vi è anche un'ipotesi di convenienza a scegliere quest'ultima in ragione della possibilità di applicare **l'esenzione IMU a favore degli immobili costruiti ed invenduti**: mentre nel caso di assegnazione il trasferimento del bene al socio provoca la perdita dell'agevolazione, se al contrario i soci hanno scelto la via della trasformazione in società semplice pare lecito **continuare** ad applicare il regime di esonero dal tributo comunale maggiore.

L'esenzione per gli invenduti

Come noto il D.L. 102/2013 prevede 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"*. Tale disciplina attribuisce infatti **l'esenzione** da IMU ai soli **fabbricati** (di ogni tipologia catastale), mentre sono escluse dal beneficio le aree fabbricabili ed i terreni agricoli. Sul punto intervenne il Ministero dell'economia (circolare n. 11/DF/2013) affermando come tale esenzione spetti anche a favore dei fabbricati che siano stati oggetto di **interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed e)** del **DPR 380/2001**, a decorrere dalla data di fine dei lavori.

Tale esenzione è prevista a favore delle **imprese costruttrici**, ossia quelle che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, ovvero lo fanno tramite **appalti** affidati 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**.

È necessario che l'immobile sia **destinato alla vendita e non deve essere locato**: una eventuale locazione, anche temporanea, fa perdere ogni diritto all'esenzione.

Ai fini **TASI**, la L. 208/2015 ha invece stabilito l'imponibilità, con un'aliquota che comunque non può superare il **2,5 per mille**.

Assegnazione vs. trasformazione

Proviamo ad analizzare i due istituti agevolati in relazione alla possibilità di applicare l'agevolazione in materia di IMU. Qualora l'obiettivo sia quello di far **fuoriuscire dal perimetro dell'impresa immobili costruiti dalla società stessa**, quali sono le conseguenze in termini di

debenza dell'IMU nella scelta dell'uno o dell'altro strumento?

Pochi dubbi esistono circa il fatto che **un'assegnazione** ovvero una cessione agevolata facciano **perdere** il diritto a beneficiare dell'esenzione: la norma infatti agevola il soggetto che possiede la qualifica di "**costruttore**", con la conseguenza che nel caso in cui vi sia un trasferimento dell'immobile, anche se questo continua a presentare i requisiti oggettivi per l'esonero (è destinato alla vendita e non è locato), **non vi sono più i presupposti** per innescare la disciplina agevolata introdotta dal D.L. 102/2013.

Diversa però pare la situazione nel caso in cui si dovesse provvedere ad una **trasformazione agevolata in società semplice**. In assenza di indicazioni specifiche in tema di tributi locali, occorre analizzare la qualifica di costruttore aiutandosi, per quanto possibile, con quanto affermato dall'Agenzia delle entrate in **materia di IVA**.

Sul punto constano alcune datate (ma attuali) posizioni dell'Amministrazione, la R.M. n. 505315 del 16 gennaio 1974, la R.M. n. 360153 del 17 febbraio 1978 e la R.M. n. 398521 del 7 agosto 1984. In quest'ultima in particolare si legge, in materia di fusione, come: "... accertati i requisiti soggettivi di "impresa costruttrice" in capo alla società ... (società incorporata), [...] la nuova società ... (società incorporante) riveste, per la cessione in argomento, la medesima qualifica di "impresa costruttrice" della società incorporata." Tale principio, affermato in tema di fusione, evidentemente deve valere anche in riferimento ad una **trasformazione**, in quanto **neppure vi è una modificazione soggettiva**, visto che la società esistente prima dell'operazione è quella esistente dopo l'operazione.

Quando vi è **continuità dei rapporti giuridici**, la qualifica di costruttore viene **mantenuta**.

Vero è che con la trasformazione in società semplice la società perde la qualifica di soggetto commerciale, tanto che la **circolare n. 37/E/2016** ha recentemente confermato la necessità di **cessare la posizione IVA**; ma è altrettanto vero che la qualifica di costruttore non può considerarsi cessata sono per il fatto che la società non risulta essere più titolare di partita IVA.

Se si condivide tale ragionamento, si deve pervenire alla conclusione che **l'esenzione IMU continua ad applicarsi** anche a seguito di trasformazione in società semplice.

In attesa di una probabile **riapertura** degli istituti agevolati per la fuoriuscita dei beni dalla sfera commerciale, questo può essere un utile spunto di riflessione per i necessari **confronti di convenienza**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Master di specializzazione

LA FISCALITÀ IMMOBILIARE CASO PER CASO ►►

Firenze

Milano

Padova