

## IMU E TRIBUTI LOCALI

---

### ***Prelievo Imu ridotto sui fabbricati invenduti delle imprese***

di **Fabio Garrini**



Ai fini Imu è prevista un'**agevolazione** a favore delle **imprese costruttrici** che **non sono riuscite a vendere i propri immobili**: per tale fattispecie è infatti prevista un'**aliquota ridotta** che, dal 2022, dovrebbe evolvere in un'**esenzione d'imposta**.

Si tratta comune di un beneficio che è subordinato alla verifica di diversi requisiti, prima di tutto la natura del **sogetto possessore** dell'immobile.

#### **Benefici Imu solo per il costruttore**

Anche nella **nuova Imu**, in vigore dal 2020 (in precedenza analoga previsione era contenuta nell'[articolo 2 D.L. 102/2013](#)) è stata introdotta una **specifico agevolazione volta a supportare le imprese di costruzione**.

Il [comma 751 della L. 160/2019](#), infatti, stabilisce che, **fino all'anno 2021**, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (i cosiddetti "**beni merce**"), fintanto che permanga tale destinazione e **non siano in ogni caso locati** (da una interpretazione ufficiosa resa dal Mef, anche una **locazione transitoria** farebbe perdere per sempre il diritto a fruire dell'agevolazione in relazione allo specifico immobile), è pari allo **0,1%**. I comuni possono aumentarla **fino allo 0,25%** o **diminuirla fino all'azzeramento**.

Si tratta di un **vantaggio di non poco conto** visto che il prelievo sulla categoria degli altri fabbricati spesso si assesta nei pressi del **massimo della forchetta delle aliquote Imu prevista dal comma 754**, pari al 1,06% (se non addirittura l'1,14% qualora il Comune abbia "azionato" la **maggiorazione** prevista al comma 755).

A decorrere dal **2022** tali fabbricati, salvo interventi normativi in senso diverso, saranno **esenti**

dall'Imu.

Si tratta di una previsione di significativo interesse, che permette di **non gravare eccessivamente il conto economico delle imprese immobiliari** che faticano a collocare sul mercato i propri fabbricati, che però deve essere attentamente esaminata per **evitare una applicazione errata**.

Prima di tutto va ricordato che l'agevolazione è indirizzata ai soli **fabbricati** (di ogni tipologia catastale, quindi tanto a destinazione abitativa quanto a destinazione commerciale).

Al contrario, **nessun beneficio** (in tal senso) **spetta alle aree fabbricabili e ai terreni agricoli**.

Sul punto va ricordato che i **fabbricati in corso di costruzione**, fino al termine dei lavori, ai sensi del [comma 746](#), ai fini Imu sono **assoggetti al prelievo come fossero terreni edificabili**, quindi senza poter beneficiare dell'**aliquota ridotta** prevista per i fabbricati invenduti. L'agevolazione è quindi applicabile **solo a partire dalla data di fine dei lavori**.

L'aliquota ridotta in commento spetta unicamente ai **soggetti passivi che possono qualificarsi come "imprese costruttrici"**; questo significa che **una volta alienato l'immobile, non sarà più possibile per nessun soggetto beneficiare dell'agevolazione in commento**.

Mutuando quanto già chiarito in relazione al comparto Iva (si veda sul punto, da ultima, la [circolare 22/E/2013](#)) l'agevolazione in commento va riconosciuta all'impresa che ha costruito l'immobile **anche se tale attività non risulta essere l'attività tipica**, così come nel caso in cui l'attività di costruzione sia del tutto **occasionale**.

Si intendono imprese costruttrici, oltre alle imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, **anche quelle che si avvalgono di imprese terze** per l'esecuzione dei lavori (quindi affidano a terzi in appalto la costruzione dei fabbricati).

Qualora siano state poste in essere **trasformazioni sostanziali soggettive** (fusioni, scissioni, conferimenti d'azienda, ecc.) si realizza una **continuità nella posizione giuridica del soggetto**: conseguentemente, la qualifica di **"costruttore"** eventualmente presente in capo al dante causa si **trasferisce agli aventi causa, a seguito di queste operazioni straordinarie**.

Come chiarito dal Ministero dell'Economia (**risoluzione 11/DF/2013**), tale agevolazione spetta anche a favore dei fabbricati che siano stati oggetto di **interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett c), d) ed e), D.P.R. 380/2001**, ossia **interventi edilizi "pesanti"**, qualora le imprese che hanno eseguito tali interventi **non siano riuscite a collocarli sul mercato**.

Il beneficio spetta evidentemente **solo dalla data di fine dei lavori** in quanto precedentemente il prelievo avviene con le modalità previste per le **aree fabbricabili**.

**Nessuna agevolazione** invece spetta a favore dei fabbricati che siano stati solo oggetto di

interventi edilizi “leggeri”, ossia **manutenzioni** ordinarie o straordinarie di cui alle lettere a) e b) di cui al citato [articolo 3 D.P.R. 380/2001](#).

**Dal punto di vista dichiarativo**, ai sensi del [comma 769](#), ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al **comma 751, terzo periodo** (concernente, appunto, i beni-merce), il soggetto passivo **attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme**.

Va segnalata la **risoluzione 7/DF del 06.11.2020**, nella quale si afferma che detta dichiarazione può essere resa con le **modalità tradizionali** (ossia inoltrando al comune il modello approvato con il **D.M. 30.10.2012**) ovvero **in forma telematica**.

Sul punto peraltro il Mef, durante i *forum* tenuti con la stampa specializzata nel mese di gennaio 2020, ha precisato che **il Legislatore non ripropone nel nuovo impianto normativo dell'Imu quelle norme che subordinavano** il riconoscimento delle agevolazioni, a pena di decadenza, al **previo assolvimento dell'obbligo dichiarativo**, come nel caso dei **beni-merce** ([articolo 2, comma 5-bis, D.L. 102/2013](#)); conseguentemente si deve ritenere che tale impostazione sia venuta meno e quindi la **mancata presentazione** della dichiarazione comporti solo **l'applicabilità delle relative sanzioni previste in via generale per la violazione dell'obbligo dichiarativo Imu** ma **non** anche la **decadenza dai benefici** in questione.