

IMU E TRIBUTI LOCALI

Edifici destinati alla vendita e Imu: esenzione dal completamento

di Fabio Garrini



I benefici Imu relativi agli **immobili invenduti** e non locati (per i quali si applica l'esenzione a decorrere dal periodo d'imposta 2022) operano a partire dal momento in cui detti immobili sono **realizzati e completati**; in nessun modo tali vantaggi possono essere applicati al periodo precedente, anche se il rallentamento dei lavori di edificazione è imputabile a **problematiche amministrative**.

L'Imu sugli invenduti

Gli immobili che vengono realizzati dalle imprese al fine di essere destinati alla vendita sono da tempo oggetto di **interventi normativi agevolativi** in relazione applicazione dei tributi locali.

L'[articolo 56 D.L. 1/2012](#) introduce il [comma 9-bis](#) all'articolo 13 D.L. 201/2011, prevedendo che i Comuni potessero **ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati alla vendita**; tale disposizione è stata trasformata in **esenzione** ad opera dell'[articolo 2 D.L. 102/2013](#), con decorrenza dal 2014. Ai fini **Tasi** la Legge di stabilità 2016 inserì nel [comma 678](#) della L. 147/2013 una specifica aliquota agevolata.

Attualmente tale fattispecie è regolata dal [comma 751](#) della L. 160/2019, il quale stabilisce che:

- per le annualità 2020 e 2021 detti fabbricati devono considerarsi imponibili (con aliquota pari allo 0,1% che i comuni potevano aumentare fino allo 0,25% o diminuire fino all'azzeramento);
- dal 2022 il trattamento previsto è quello **dell'esenzione**.

Più precisamente, le agevolazioni sono riconosciute per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Sul punto si rammenta che vi è **l'obbligo dichiarativo** a carico dei costruttori che vogliono far valere le agevolazioni per i fabbricati invenduti, ma letteralmente la norma non stabilisce più la decadenza in caso di omissione; prima del 2020 tale omissione comportava invece l'impossibilità di fruire dell'agevolazione (si veda, sul punto, il precedente contributo [**"Esenzione Imu costruttori: contestazioni ante-2020 e obbligo dichiarativo"**](#)).

Il Ministero intervenne con la **risoluzione 11/DF/2013** (riguardante la previgente norma, tuttavia, come detto, di analogo tenore) per evidenziare come lo stesso trattamento spettasse, oltre che a quelli di nuova costruzione, anche ai **fabbricati risultanti da interventi di recupero**: *“nel concetto “fabbricati costruiti” delle norme in esame possa farsi rientrare anche il fabbricato acquistato dall’impresa costruttrice sul quale la stessa procede a interventi di incisivo recupero, ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.”*

In tale documento si affermò peraltro che i fabbricati oggetto degli interventi di incisivo recupero rientrano nel campo di applicazione dell'esenzione solo a partire **dalla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione**.

Il beneficio risulta applicabile **a partire dalla data di fine dei lavori** mentre, in precedenza, l'imposta è dovuta quale area edificabile (anche in caso di ristrutturazione dell'immobile l'imposta viene liquidata con le medesime modalità, ossia sulla base del valore venale ai sensi dell'[**articolo 1, comma 746, L. 160/2019**](#)).

Sul punto consta anche una recente pronuncia della **Corte di Cassazione**: si tratta della [**sentenza n. 9897 del 28.03.2022**](#), nella quale i giudici della Suprema Corte, con riferimento ad una società che aveva acquistato un immobile da ristrutturare (e quindi da vendere dopo la realizzazione di più unità immobiliari), hanno **negato l'esenzione** in relazione al fabbricato su cui intervenire, prima del compimento dell'intervento edilizio.

In particolare, i lavori relativi agli immobili sui quali la società avrebbe dovuto eseguire gli interventi di ristrutturazione non sono mai iniziati a causa della **mancata stipula della convenzione con il comune**; secondo i giudici di legittimità non assume rilievo l'eventuale addebitabilità della mancata stipula della convenzione edilizia al comune stesso giacché **ai fini dell'esenzione dall'Imu rileva solo il fatto oggettivo della costruzione e destinazione alla vendita**, non le ragioni per le quali tale risultato non sia stato conseguito e la norma di esenzione costituisce **norma eccezionale insuscettibile di applicazione analogica**.

In definitiva, è del tutto irrilevante che i lavori non siano iniziati per ritardi imputabili al contribuente o per elementi esterni a lui non imputabili: in ogni caso **l'esenzione non può essere attribuita**.