

Prot. n.486/C/2013

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 19 Dicembre 2013

Oggetto: **Esenti da IMU anche i fabbricati ristrutturati per la vendita**

I fabbricati oggetto di incisivo recupero, iscritti in bilancio tra le "rimanenze" (cd. "beni merce" delle imprese di costruzioni), rientrano nel campo di applicazione dell'esenzione IMU (art.2, D.L.102/2013, convertito nella legge 124/2013), a partire dalla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione.

Pertanto, l'imposta non è dovuta già a decorrere dalla seconda rata 2013, in scadenza il prossimo 16 dicembre 2013.

Queste le conclusioni cui è giunto il Dipartimento delle Finanze, in **risposta** a una specifica istanza presentata dall'ANCE^[1].

Come noto, l'art.2, del D.L. 31 agosto 2013, n.102 (convertito nella legge 28 ottobre 2013, n.124) prevede, al comma 1, che, a partire dalla seconda rata IMU del 2013, non è dovuta l'IMU relativamente "ai fabbricati costruiti e destinati all'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati".

Sulla base di tale disposizione, il Dipartimento, in piena conformità alla tesi ANCE, ribadisce che il concetto di "fabbricati costruiti" comprende anche il fabbricato acquistato dall'impresa costruttrice e sul quale la stessa proceda ad interventi di incisivo recupero, consistenti in:

- restauro e risanamento conservativo (art.3, co.1, lett.c, D.P.R. 380/2001),
- ristrutturazione edilizia (art.3, co.1, lett.d, D.P.R. 380/2001),
- ristrutturazione urbanistica (art.3, co.1, lett.f, D.P.R. 380/2001).

L'interpretazione ministeriale estensiva rappresenta un ulteriore risultato positivo dell'azione che l'ANCE sta conducendo per far valere l'illegittimità della tassazione IMU sull'inventurato delle imprese di costruzioni, equiparando, a tal fine, i fabbricati ristrutturati a quelli di nuova costruzione.

Si richiama l'attenzione sul fatto che l'esclusione da IMU si applica solo a condizione che i lavori di ristrutturazione siano ultimati e che il fabbricato resti classificato tra le "rimanenze" e, quindi, destinato alla vendita e non locato.

Viceversa, nell'ipotesi in cui i lavori di ristrutturazione non siano ultimati, l'IMU è dovuta sul valore dell'area sottostante, ai sensi dell'art.5, co.6, del D.Lgs. 504/1992 (normativa ICI, espressamente richiamata dalla disciplina IMU). Resta, infatti, ancora da risolvere il problema della tassazione IMU delle aree "rimanenze", per le quali sussistono i medesimi presupposti di illegittimità IMU riconosciuti per i fabbricati costruiti o ristrutturati per la vendita. In tal senso, l'ANCE continua ad essere impegnata in

un'azione di modifica della norma, oltre a quella giurisdizionale diretta a far valere l'illegittimità costituzionale della tassazione IMU per il "magazzino" delle imprese edili.

Distinti saluti

ANCE | RAGUSA
Il Direttore
(Dot. Ing. Giuseppe Guglielmino)

