

Prot. n.29/C/2014

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 12 Febbraio 2014

Oggetto: **“Immobili merce” locati – No all’esenzione dall’IMU**

In caso di locazione di fabbricati posseduti dalle imprese costruttrici, destinati alla vendita e locati per una parte dell’anno, l’IMU è dovuta per l’intero periodo d’imposta, senza esenzione per il periodo residuo, nel quale l’immobile non viene locato.

Così si è espresso il Dipartimento delle Finanze in una **risposta formulata dalla stampa specializzata** in occasione di un incontro di approfondimento sulle tematiche fiscali (“Telefisco 2014”), tenutosi lo scorso 30 gennaio.

Come noto, a partire dalla seconda rata 2013, ed in via permanente a decorrere dal 2014, *«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»*<sup>[1]</sup>.

Viene, altresì, previsto l’obbligo, a pena di decadenza dai citati benefici, di presentare la dichiarazione IMU utilizzando l’apposito Modello, al quale, con Decreto del Ministero dell’economia e finanze verranno apportate le necessarie modifiche<sup>[2]</sup>.

Come evidente, l’abolizione della seconda rata 2013 e l’esenzione a regime dal 2014 sono subordinate a 3 condizioni:

- la classificazione in bilancio dei fabbricati “inventuti” tra le Rimanenze;
- i suddetti fabbricati non devono essere in ogni caso locati;
- la presentazione della dichiarazione IMU per i predetti fabbricati, a pena di decadenza dall’esenzione.

Con riferimento al concetto di “fabbricato in ogni caso non locato”, è stato chiesto se l’esenzione dall’IMU sia applicabile nelle seguenti ipotesi:

- fabbricato non locato per una parte dell’anno;
- fabbricato utilizzato temporaneamente dall’impresa costruttrice.

Il Dipartimento delle Finanze, nella citata risposta a “Telefisco 2014”, chiarisce che *«è escluso ogni caso di locazione e utilizzazione, anche temporanea, da parte dell’impresa»*.

L’Amministrazione finanziaria giunge a tali conclusioni sulla base del tenore letterale della norma, che, a suo avviso, non consentirebbe una diversa interpretazione.

Tale orientamento suscita perplessità, poiché non tiene conto delle modalità applicative generali dell'imposta.

Si ritiene, infatti, che, nell'ipotesi di immobile locato per una sola frazione dell'anno (es. 2 mesi su 12), anche l'esenzione debba riconoscersi proporzionalmente per tutta la durata del periodo d'imposta in cui l'immobile non è stato locato, così come è previsto con riferimento al trattamento fiscale della cd. "abitazione principale".

In tal caso, infatti, nell'ipotesi di un'abitazione che, solo per un lasso temporale, è destinata dal proprietario a propria "abitazione principale" e, successivamente venga locata, l'imponibilità ad IMU è limitata alla porzione d'anno nella quale l'immobile non è più la dimora abituale del contribuente.

Il Dipartimento non si è, invece, espresso sull'esenzione dall'IMU nell'ipotesi di locazione di una sola porzione del fabbricato, composto da più unità immobiliari.

Al riguardo, l'ANCE ritiene che l'esenzione dall'IMU possa operare per le restanti unità non locate, sulla base del generale principio sotteso nel presupposto impositivo dell'IMU, per il quale oggetto dell'imposta sono gli immobili posseduti, intesi come singole unità immobiliari, individuate dalla relativa classificazione catastale.

In ogni caso, resta confermata l'esenzione dall'IMU (dalla seconda rata 2013 ed a regime dal 2014) per i fabbricati delle imprese costruttrici oggetto di incisivo recupero, iscritti in bilancio tra le "Rimanenze" e destinati alla vendita, come chiarito dal Dipartimento delle Finanze in risposta ad una specifica richiesta di consulenza giuridica formulata dall'ANCE (R.M. 11/DF/2013)[3].

Sul piano generale, l'ANCE sta proseguendo nell'iniziativa già intrapresa in via giurisdizionale, diretta a far valere l'illegittimità costituzionale dell'IMU, escludendone l'applicazione per tutto il "magazzino" delle imprese edili, ivi compresi i fabbricati dati in locazione prima della vendita e le aree edificabili.

---

[1] Ai sensi, rispettivamente, dell'art.2, co.1 del D.L. 102/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 124/2013, e dell'art.13, co.9-bis, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011 – [cfr. "Decreto casa: Convertito in legge il D.L. 102/2013 – Eliminata l'IMU sul magazzino" - ID n.13488 del 25 ottobre 2013.](#)

[2] La dichiarazione dovrà essere presentata entro il termine ordinario del «30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta» (cfr. l'art.13, co.12-ter, del medesimo D.L. 201/2011).

[3] [Cfr. "Esenti da IMU anche i fabbricati ristrutturati per la vendita" - ID n.14073 dell'11 dicembre 2013.](#)

Distinti saluti

ANCE RAGUSA  
II VICE PRESIDENTE  
(Geom. Giovanni Bonometti)