

Prot. n.314/C/2015

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 18 Novembre 2015

Oggetto: **Esenzione IMU per gli immobili "inventuti" delle cooperative edilizie – I chiarimenti del MEF-**

Riconosciuta l'esenzione IMU prevista per il "magazzino" delle imprese edili anche agli alloggi costruiti, e non ancora assegnati ai soci, dalle cooperative edilizie.

Questo il chiarimento del MEF, contenuto nella **Risoluzione n.9/DF/2015**, in risposta ad un richiesta di parere che affronta il tema dell'applicabilità, agli immobili non ancora assegnati in proprietà dalle cooperative edilizie, dell'esenzione IMU, introdotta dal D.L. 102/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 124/02013 (cd. "Decreto casa") [1].

Come noto, tale disposizione, che rappresenta un importante risultato della politica associativa dell'ANCE, stabilisce che «*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*»[2].

A tal riguardo, il MEF chiarisce che la suddetta **esenzione IMU** prevista per il "magazzino" delle imprese edili **si applica anche agli immobili costruiti, e non ancora assegnati in proprietà ai soci, dalle cooperative edilizie.**

In particolare, il Dipartimento delle finanze, con la R.M. 9/DF/2015 perviene alla conclusione che i **fabbricati non ancora assegnati ai soci dalle cooperative possono godere dell'esenzione IMU**, prevista dal l'art.13, co.9-*bis*, del D.L. 201/2011, sulla base di due argomentazioni:

o **qualificazione** soggettiva di "impresa costruttrice" in capo alle **cooperative edilizie**

In merito, viene evidenziato che la stessa Agenzia delle Entrate, nella C.M. 182/E/1996, ha chiarito che rientrano nella categoria di imprese costruttrici "le cooperative edilizie che costruiscono, anche avvalendosi di imprese appaltatrici, alloggi da assegnare ai propri soci"[3];

o **assimilazione** "dell'assegnazione degli immobili ai soci" al concetto di "vendita"

Anche in tale ipotesi, il Dipartimento delle Finanze evidenzia, che sia l'Agenzia delle Entrate che la giurisprudenza di Cassazione sono concordi nel ritenere che le assegnazioni ai soci sono, a tutti gli effetti, "cessioni di beni" e, pertanto, realizzano un trasferimento della proprietà a titolo oneroso[4].

Dunque, sulla base delle suddette argomentazioni, la Risoluzione n.9/DF/2015 chiarisce che **può ritenersi applicabile l'esenzione IMU, prevista per l'inventuto delle imprese edili, anche agli alloggi costruiti, e non ancora assegnati ai soci, dalle cooperative edilizie, dal momento che esistono i requisiti richiesti dall'art. 13, co. 9-bis, del DL 201/2011.**

Le stesse considerazioni, aggiunge il MEF, devono considerarsi valide anche ai fini TASI nell'individuazione della relativa aliquota applicabile, ai sensi dell'art. 1, co. 640,676 e 677, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di Stabilità 2014).

^[1] Ai sensi dell'art.2, co.2, lett.a, del D.L. 102/2013, che modifica l'art.13, co.9-bis, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.

Viene prevista l'esenzione dall'IMU a partire dalla seconda rata 2013, ed in via permanente a decorrere dal 2014, applicabile ai fabbricati inventuti, senza nessun'altra condizione temporale relativa all'ultimazione dei lavori di costruzione.

^[2] Cfr. ["Eliminazione dell'IMU sul magazzino - Legge 124/2013 di conversione del D.L. 102/2013" - ID n. 13563 del 31 ottobre 2013](#); ["Esenzione IMU sul "magazzino" delle imprese edili - Dichiarazione" - ID n. 16186 del 14 maggio 2014](#).

^[3] Tale orientamento risulta confermato sia da ulteriori documenti di prassi emanati dall'Agenzia delle Entrate, quali la C.M. 33/E del 16 novembre 2006 e la R.M. 163/E dell'11 luglio 2007, che dalla Corte di Cassazione, con la sent. 12675 del 5 giugno 2014.

^[4] In tal senso si sono espresse le sentenze n. 7684 del 25 maggio 2002 e n. 5724 del 23 marzo 2004, nonché la R.M. n. 163 dell'11 luglio 2007.

Distinti saluti



ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)