

Esenti da IMU gli immobili merce con lavori finiti prima del 1° gennaio 2014

Secondo la C.T. Prov. di Torino, il Comune non può subordinare l'agevolazione alla data in cui gli immobili sono stati completati

/ Stefano SPINA

Per effetto dell'[art. 2](#) commi 1 e 2 lett. a) del DL n. 102/2013 i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita sono, a partire dal 1° gennaio 2014 ma ciò vale fin dalla seconda rata per l'anno 2013, **esenti** dall'**IMU** fintanto che permanga tale destinazione e che non siano in ogni caso locati.

Con la ris. 11 dicembre 2013 n. [11/DF](#), il Ministero dell'Economia e delle finanze ha precisato che l'agevolazione spetta non soltanto ai fabbricati costruiti dall'impresa edile rimasti invenduti, ma anche a quei fabbricati che sono stati dalla stessa acquistati e sui quali sono stati eseguiti **incisivi interventi di recupero**, riconducibili alle lettere c), d) e f) dell'[art. 3](#) comma 1 del DPR 380/2001.

Su [Eutekne.info](#) si è affrontato il tema degli immobili promessi in vendita attraverso **preliminari di compravendita** immobiliari per i quali, secondo alcuni enti locali, sarebbe cessato il presupposto per l'esenzione in quanto "gli immobili non potevano più essere destinati alla vendita" (si veda "[Ai fini IMU immobili merce fino alla data del trasferimento](#)" del 14 novembre 2019).

Un'altra questione che è stata posta all'attenzione dei giudici tributari riguarda invece la **data** in cui sono **terminati i lavori** di costruzione o ristrutturazione. Nello specifico l'impresa di costruzioni aveva terminato i lavori nell'anno 1994 mettendo in vendita i fabbricati senza però riuscire ad alienarli o locarli a terzi. Nell'anno 2014 la società, ancora proprietaria dei beni, aveva presentato nei termini la dichiarazione IMU dando atto di beneficiare dell'esenzione a far data dal secondo semestre 2013 come previsto dalla norma in premessa. Il Comune non ha riconosciuto l'esenzione in quanto, secondo l'ente locale, la *ratio* della norma sarebbe quella di esentare solo i fabbricati di nuova costruzione e quelli oggetto di interventi di incisivo recupero purché realizzati a far tempo dalla costituzione della fattispecie di legge e quindi a partire **dall'entrata in vigore** del DL [102/2013](#).

Tale costruzione è stata però smontata dalla Commissione tributaria provinciale di Torino la quale, con la sentenza n. [1457/4/19](#) del 3 dicembre 2019, precisa, correttamente, che **non esiste** alcuna **norma** che impedisca di applicare l'esenzione agli immobili i cui lavori siano terminati prima dell'entrata in vigore della L. [124/2013](#). Anzi, come riportato nella sentenza stessa "il dato letterale delle norme ... esclude assolutamente che si possa fare un discrimen ... tra immobili costruiti anni prima e immobili terminati «a ridosso» ... dell'entrata in vigore della norma".

Pertanto, fermo restando il rispetto degli altri requisiti, ovvero che gli immobili siano di nuova costruzione (e ciò risulti dal titolo urbanistico intestato al proprietario), siano destinati alla vendita (dato desumibile dalla loro allocazione tra le rimanenze di magazzino), non siano stati locati e sia stata trasmessa la dichiarazione IMU per richiedere l'esenzione, il Comune **non può subordinare** l'agevolazione alla **data** in cui gli stessi sono stati completati, a nulla rilevando che la stessa sia risalente nel tempo e antecedente all'entrata in vigore dell'agevolazione stessa.

La sentenza offre poi un'interessante spunto precisando che l'IMU è un'imposta annuale e, pertanto, quel che rileva per la sua applicazione o per la sua esenzione è la sussistenza dei **requisiti** richiesti per l'una o l'altra ipotesi in **ciascun anno** impositivo.

Al riguardo infatti un tema collaterale dell'esenzione per gli immobili merce riguarda la loro locazione temporanea. Infatti, in base a un'interpretazione letterale della norma sembrerebbe che, per beneficiare dell'esenzione per un determinato anno, gli immobili non debbano essere locati nel corso dello stesso anno. Non viene stabilito, infatti, che gli immobili non debbano essere mai stati locati negli anni precedenti.

Nel corso di Telefisco del [30 gennaio 2014](#), il Ministero dell'Economia si era espresso in merito a un fabbricato destinato dall'impresa alla vendita e locato per una parte del periodo d'imposta negando l'esenzione per l'intero periodo. Seppur la risposta sia stata data con riferimento a un orizzonte annuale, essa potrebbe anche essere interpretata nel senso di escludere dall'agevolazione un immobile merce che sia stato **locato** negli **anni antecedenti**.

Diversamente l'ANCE, con la nota [3 febbraio 2014](#), ha ritenuto che l'esenzione dovesse riconoscersi proporzionalmente alla durata del periodo di imposta, su base mensile, nel quale lo stesso fosse rimasto sfitto.

Ora, con la sentenza in oggetto, si conferma da un lato il pensiero del MEF ovvero che i requisiti, nello specifico la **non locazione**, devono sussistere per l'**intero anno**, ma, dall'altro, che la locazione temporanea in un esercizio non inficia l'esenzione per gli anni successivi in quanto i requisiti richiesti per l'agevolazione devono essere, appunto, verificati in ciascun anno impositivo.

Ovviamente occorre che, di tali variazioni, si dia contezza al Comune presentando la dichiarazione di cui all'[art. 13](#) comma 12-ter del DL 201/2001 i cui termini, per l'anno 2018, sono differiti al 31 dicembre 2019.