



## IMU E TASI PER IMMOBILI COSTRUITI E DESTINATI ALLA VENDITA “BENI MERCE”

### ESENZIONE IMU

L'art. 13, comma 9-*bis*, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, così come sostituito dall'art. 2, comma 2, lett. a), del D.L. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, stabilisce che:

“a decorrere dal 1° gennaio 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”.

Per rientrare nell'esenzione IMU degli immobili “merce”, il fabbricato deve rispondere ai seguenti requisiti:

1. sia stato costruito da impresa costruttrice;
2. sia tuttora di proprietà della stessa impresa;
3. non risulti locato;
4. sia destinato alla vendita.

Secondo l'interpretazione fornita dal Ministero dell'Economia con la risoluzione n. 11/DF del 11 dicembre 2013, nel concetto di “fabbricati costruiti” rientrano anche i fabbricati acquistati dall'impresa costruttrice che poi vi apporta interventi di incisivo recupero ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. I fabbricati oggetto degli interventi di incisivo recupero, rientrano nel campo di applicazione dell'esenzione Imu, solo a partire dalla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione. Non sono esenti, invece, gli immobili sui quali siano stati realizzati interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

### LE COOPERATIVE EDILIZIE DI ABITAZIONE

Il Mef con la risoluzione n. 9/DF del 5 novembre 2015, chiarisce che il regime di esenzione dall'Imu si applica anche alle cooperative edilizie che assegnano in proprietà gli alloggi ai propri soci, in quanto le cooperative in oggetto possono essere qualificate come “impresa costruttrice” e i beni da loro costruiti, cioè le case da assegnare ai soci, sono beni destinati alla vendita, in quanto le assegnazioni di case in proprietà ai soci rilevano come cessioni di beni. L'agevolazione è condizionata dal fatto che gli immobili non siano locati. Se dati in locazione anche per un breve periodo perdono lo status imposto dalla norma di legge e sono sottoposti all'imposta municipale.

### OBBLIGO DICHIARATIVO

Ulteriore condizione necessaria per l'ottenimento del beneficio fiscale in oggetto è l'**obbligo dichiarativo** previsto dal comma 5 *bis* dell'art. 2, D.L. n. 102 del 2013, ai sensi del quale “*ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al presente articolo, il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale propria, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica.*”

Pertanto, **entro il 30 giugno 2017**, i titolari dei beni merce oggetto della normativa in esame, dovranno, in via obbligatoria, presentare l'apposita **dichiarazione IMU** per certificare il possesso dei requisiti previsti ai fini dell'agevolazione riconosciuta, nonché per illustrare dettagliatamente **quali tra gli immobili posseduti abbiano diritto all'esenzione** indicando i relativi identificativi catastali. Qualora tale adempimento venisse disatteso, decadendo il regime di esonero, il contribuente risulterebbe **accertabile** per il mancato pagamento dell'IMU.