

di Sergio Trovato\*

FISCO & MATTONI

## Imprese edilizie, agevolazioni Imu escluse senza dichiarazione

**L**e imprese edilizie sono tenute a presentare la dichiarazione Imu per avere diritto al trattamento agevolato degli immobili costruiti e che sono destinati alla vendita. L'omessa presentazione della dichiarazione Imu fa perdere l'agevolazione per i beni merce posseduti, anche se il comune è a conoscenza dello stato degli immobili. La dichiarazione serve ad attestare i requisiti per fruire dei benefici e a indicare gli identificativi catastali ai quali si applicano. E' necessaria, inoltre, la certificazione sulla destinazione dei beni, che non devono essere locati. Sul diritto a fruire delle varie forme di agevolazione che si sono succedute in questi ultimi anni si è pronunciata la Corte di Cassazione, con l'ordinanza 5190/2022, che ha definito l'obbligo dichiarativo, preciso e specifico, e non sostituibile da altre forme di denunce. Dal 2014, infatti, sono stati ritenuti esenti dall'imposta municipale i fabbricati costruiti e destinati dalle imprese edilizie alla vendita, fintanto che permanga questo status. Condizione essenziale è che i beni non siano locati. Per i giudici di legittimità, però, è indispensabile che l'impresa interessata presenti la dichiarazione «con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica». La dichiarazione «è un requisito imprescindibile per godere dell'esenzione». Per la Suprema corte, «si tratta di un preciso e specifico onere formale, espressamente previsto a pena di decadenza, che non può essere sostituito da altre forme di denunce o superato dalla circostanza che il comune fosse a conoscenza da altri dei fatti che comportano l'esenzione dal pagamento dell'imposta».

I beni merce delle imprese hanno avuto una disciplina particolare a partire dal 2013. In un primo momento il legislatore ha riconosciuto l'esenzione Imu, cui ha fat-

to seguito un'agevolazione di natura inversa, che ha comportato l'applicazione di un'aliquota ridotta. Dal 2020, con l'istituzione della nuova Imu, gli stessi beni sono stati assoggettati al pagamento. Infatti, l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione 29/2020 ha dovuto istituire un apposito codice tributo, per consentire alle imprese interessate il pagamento del tributo. Va ricordato che i cosiddetti beni merce hanno fruito dell'esenzione dal secondo semestre del 2013 fino al 2019 e sono stati nuovamente esonerati da quest'anno. I titolari hanno avuto diritto comunque a un trattamento agevolato. Per il 2020 e 2021 è stata prevista un'aliquota ridotta dell'1 per mille, che i comuni avrebbero potuto aumentare fino al 2,5 per mille, diminuire o azzerare. In effetti, l'articolo 1, comma 751, della legge di bilancio 2020 (160/2109) li ha assoggettati al pagamento del tributo comunale per due annualità.

Alle imprese proprietarie di immobili, costruiti, invenduti, e non locati, come chiarito dalla Cassazione, è imposto di assolvere all'obbligo annuale di dichiarazione Imu. Va certificato lo status contabile di «bene merce». Altrimenti, decadono dal diritto a godere del vantaggio fiscale. Vanno sempre dimostrati i requisiti. Del resto anche l'articolo 2, comma 5-bis, del decreto legge 102/2013, che ha riconosciuto per la prima volta l'esenzione, ha espressamente subordinato il beneficio alla presentazione da parte delle imprese costruttrici della dichiarazione entro il termine ordinario di scadenza. Nella dichiarazione devono attestare la sussistenza dei requisiti e indicare dettagliatamente gli immobili che hanno la natura di beni merce. L'omessa presentazione della dichiarazione comporta la perdita dell'agevolazione.

Deve essere posto in rilievo, poi, che comunque sia l'esenzione sia l'aliquota ridotta spettano solo nel caso in cui i fabbricati siano di proprietà del soggetto che li ha costruiti (intestatario del permesso di costruire), con esclusione dell'ipotesi in cui i fabbricati di nuova costruzione siano ceduti ad altri soggetti, pur se questi ultimi li destinano alla vendita. Il beneficio è inoltre condizionato dal fatto che gli immobili non vengano locati, neppure per un breve periodo o anche per un solo giorno dell'anno. Il dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia ha precisato che non deve essere riconosciuta l'esenzione Imu per i fabbricati classificati tra i beni merce delle imprese costruttrici, se gli stessi siano stati locati anche solo per un breve periodo. Secondo l'interpretazione ministeriale il trattamento agevolato non compete in caso di locazione e utilizzazione, anche temporanea. La locazione di breve durata fa perdere il diritto. Il dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia, la cui tesi si ritiene di condividere, quindi, ha escluso la possibilità di un'agevolazione proporzionale alla durata del periodo d'imposta in cui l'unità immobiliare non sia stata locata. E' questa regola vale non solo per l'esenzione, ma anche per l'aliquota ridotta.

Sulla questione, però, c'è stato un contrasto di opinioni. Per l'Ifel, i beni merce delle imprese hanno diritto a fruire del trattamento agevolato Imu anche nel caso di locazione periodica. Non si perde il diritto se gli immobili sono locati, al di là che l'affitto abbia una durata più o meno lunga. Per l'Istituto di finanza locale dell'Ance «nel caso di locazione iniziata o cessata in corso d'anno, il contribuente dovrà limitare l'agevolazione ai soli mesi in cui il fabbricato è risultato non locato». Dunque, se un fabbricato dopo essere stato locato torna a essere libero, l'agevolazione non può essere negata trattandosi di fabbricato ancora destinato alla vendita. La normativa di favore va limitata ai soli mesi in cui il fabbricato risulti non locato. (riproduzione riservata)

\*(avvocato)

