

RISOLUZIONE N. 11/DF



**MINISTERO
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**
DIPARTIMENTO DELLE FINANZE

DIREZIONE LEGISLAZIONE TRIBUTARIA
E FEDERALISMO FISCALE

Roma, 11 dicembre 2013

PROT. N. 29307

OGGETTO: Esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) per il cd "magazzino" delle imprese edili. Quesito.

In merito al quesito pervenuto alla Scrivente con il quale si chiedono chiarimenti in ordine alla problematica indicata in oggetto, occorre, innanzitutto, richiamare le disposizioni in materia di imposta municipale propria (IMU), di cui all'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, che hanno di recente interessato il settore delle costruzioni.

In particolare, l'art. 2 del D. L. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, prevede, al comma 1, che, per l'anno 2013 non è dovuta la seconda rata dell'IMU relativa *"ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Per il medesimo anno l'imposta municipale propria resta dovuta fino al 30 giugno"*.

Il successivo comma 2 dispone, in linea di continuità con lo spirito agevolativo della norma appena richiamata, 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"*.

Sulla base di tali disposizioni si ritiene, che nel concetto *"fabbricati costruiti"* delle norme in esame possa farsi rientrare anche il fabbricato acquistato dall'impresa costruttrice sul quale la stessa procede a 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.

E' possibile pervenire a questa conclusione in virtù della considerazione che, ai fini IMU, l'art. 5, comma 6, del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, stabilisce che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lett. c), d) e f), del D.P.R. n. 380 del 2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del D. Lgs. n. 504 del 1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Pertanto, dal contenuto della norma in commento, si evince che il Legislatore ha operato un'equiparazione tra i fabbricati oggetto degli interventi di incisivo recupero di cui al citato art. 3, comma 1, lett. c), d) e f), del D.P.R. n. 380 del 2001 e i fabbricati in corso di costruzione. I primi, infatti, sono, alla stessa stregua dei secondi, considerati, ai fini della determinazione della base imponibile IMU, area fabbricabile fino all'ultimazione dei lavori.

Dalle considerazioni appena formulate si evince che i fabbricati oggetto degli interventi di incisivo recupero nei termini sin qui esplicitati rientrano nel campo di applicazione dell'esenzione introdotta dal citato art. 2 del D. L. n. 102 del 2013, solo a partire dalla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione.

Il Direttore Generale delle Finanze
Fabrizia Lapecorella

TESTO COORDINATO DEL DECRETO-LEGGE 31 agosto 2013, n. 102

Testo del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, (in Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 204 del 31-8-2013 - Suppl. Ordinario n. 66), coordinato con la legge di conversione 28 ottobre 2013, n. 124, (in questo stesso Supplemento ordinario alla pag. 1), recante: "Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalita' immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonche' di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici". (13A08725)

(GU n.254 del 29-10-2013 - Suppl. Ordinario n. 73)

Vigente al: 29-10-2013

Titolo I

Disposizioni in materia di IMU, di altra fiscalita' immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale

Il testo coordinato qui pubblicato e' stato redatto dal Ministero della giustizia ai sensi dell'art. 11, comma 1, del testo unico delle disposizioni sulla promulgazione delle leggi, sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana, approvato con D.P.R. 28 dicembre 1985, n. 1092, nonche' dell'art. 10, commi 2 e 3, del medesimo testo unico, al solo fine di facilitare la lettura sia delle disposizioni del decreto-legge, integrate con le modifiche apportate dalla legge di conversione, che di quelle richiamate nel decreto, trascritte nelle note. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui riportati.

Le modifiche apportate dalla legge di conversione sono stampate con caratteri corsivi.

Le modifiche apportate dalla legge di conversione sono stampate con caratteri corsivi.

Tali modifiche sul video sono riportate tra i segni ((...))

A norma dell'art. 15, comma 5, della legge 23 agosto 1988, n. 400 (Disciplina dell'attivita' di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri), le modifiche apportate dalla legge di conversione hanno efficacia dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Art. 1

Abolizione della prima rata dell'IMU 2013 per gli immobili oggetto della sospensione disposta con decreto-legge 21 maggio 2013, n. 54

1. Per l'anno 2013 non e' dovuta la prima rata dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, relativa agli immobili di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto-legge 21 maggio 2013, n. 54, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 luglio 2013, n. 85.

Art. 2

Altre disposizioni in materia di IMU

1. Per l'anno 2013 non e' dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, relativa ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. **((Per il medesimo anno l'imposta municipale propria resta dovuta fino al 30 giugno.))**

2. All'articolo 13 del predetto decreto-legge n. 201 del 2011 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 9-bis e' sostituito dal seguente: «9-bis. **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.»**;

b) al comma 10, sesto periodo, le parole «alle unita' immobiliari di cui all'articolo 8, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504» sono sostituite dalle seguenti: «agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalita' degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616».

3. Alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, dopo le parole: «sanitarie,», sono inserite le seguenti: «di ricerca scientifica,». La disposizione di cui al primo periodo si applica a decorrere dal periodo di imposta 2014.

4. Ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di IMU, le unita' immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprieta' indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, sono equiparate all'abitazione principale. **((Per l'anno 2013, la disposizione di cui al primo periodo si applica a decorrere dal 1° luglio.))** A decorrere dal 1° gennaio 2014 sono equiparati all'abitazione principale i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.

5. Non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di IMU concernente l'abitazione principale e le relative pertinenze, a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unita' immobiliare, **((purche' il fabbricato non sia censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, che sia))** posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonche' dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia. **((Per l'anno 2013, la disposizione di cui al primo periodo si applica a decorrere dal 1° luglio.))**

((5-bis. 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. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze sono apportate al predetto modello le modifiche eventualmente necessarie per l'applicazione del presente comma.