# Esenti da IMU anche i fabbricati ristrutturati per la vendita

11 Dicembre 2013
I fabbricati oggetto di incisivo recupero, iscritti in bilancio tra le "*rimanenze*" (cd. "*beni merce*" delle imprese di costruzioni), rientrano nel campo di applicazione dell'esenzione IMU (art.2, D.L.102/2013, convertito nella legge 124/2013), a partire dalla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione.

Pertanto, l'imposta non è dovuta già a decorrere dalla seconda rata 2013, in scadenza il prossimo 16 dicembre 2013.

Queste le conclusione cui è giunto il Dipartimento delle Finanze, in **risposta** a una specifica istanza presentata dall'ANCE[1].

Come noto, l'art.2, del D.L. 31 agosto 2013, n.102 (convertito nella legge 28 ottobre 2013, n.124) prevede, al comma 1, che, a partire dalla seconda rata IMU del 2013, non è dovuta l'IMU relativamente "*ai fabbricati costruiti e destinati all'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati*".

Sulla base di tale disposizione, il Dipartimento, in piena conformità alla tesi ANCE, ribadisce che il concetto di "*fabbricati costruiti*" comprende anche il fabbricato acquistato dall'impresa costruttrice e sul quale la stessa proceda ad interventi di incisivo recupero, consistenti in:

- restauro e risanamento conservativo (art.3, co.1, lett.c, D.P.R. 380/2001),
- ristrutturazione edilizia (art.3, co.1, lett.d, D.P.R. 380/2001),
- ristrutturazione urbanistica (art.3, co.1, lett.f, D.P.R. 380/2001).

L'interpretazione ministeriale estensiva rappresenta un ulteriore risultato positivo dell'azione che l'ANCE sta conducendo per far valere l'illegittimità della tassazione IMU sull'invenduto delle imprese di costruzioni, equiparando, a tal fine, i fabbricati ristrutturati a quelli di nuova costruzione.

Si richiama l'attenzione sul fatto che l'esclusione da IMU si applica solo a condizione che i lavori di ristrutturazione siano ultimati e che il fabbricato resti classificato tra le "*rimanenze*" e, quindi, destinato alla vendita e non locato.

Viceversa, nell'ipotesi in cui i lavori di ristrutturazione non siano ultimati, l'IMU è dovuta sul valore dell'area sottostante, ai sensi dell'art.5, co.6, del D.Lgs. 504/1992 (normativa ICI, espressamente richiamata dalla disciplina IMU). Resta, infatti, ancora da risolvere il problema della tassazione IMU delle aree "*rimanenze*", per le quali sussistono i medesimi presupposti di illegittimità IMU riconosciuti per i fabbricati costruiti o ristrutturati per la vendita. In tal senso, l'ANCE continua ad essere impegnata in un'azione di modifica della norma, oltre a quella giurisdizionale diretta a far valere l'illegittimità costituzionale della tassazione IMU per il "*magazzino*" delle imprese edili.

---

[1] *Cfr.* **ANCE *Eliminazione dell'IMU sul "magazzino" – Legge 124/2013 di conversione del***

***D.L. 102/2013***– ID N. 13563 del 31 ottobre 2013.

14073-risposta.pdfApri