Esenzione IMU per gli immobili “invenduti” delle cooperative edilizie – I chiarimenti del MEF

6 Novembre 2015

Riconosciuta l'esenzione IMU prevista per il “magazzino” delle imprese edili anche agli alloggi costruiti, e non ancora assegnati ai soci, dalle cooperative edilizie.

Questo il chiarimento del MEF, contenuto nella **Risoluzione n.9/DF/2015**, in risposta ad un richiesta di parere che affronta il tema dell'applicabilità, agli immobili non ancora assegnati in proprietà dalle cooperative edilizie, dell'esenzione IMU, introdotta dal D.L. 102/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 124/02013 (cd. “Decreto casa”) [\[1\]](#).

Come noto, tale disposizione, che rappresenta un importante risultato della politica associativa dell'ANCE, stabilisce che «*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*»[\[2\]](#).

A tal riguardo, il MEF chiarisce che la suddetta **esenzione IMU** prevista per il “magazzino” delle imprese edili **si applica anche agli immobili costruiti, e non ancora assegnati in proprietà ai soci, dalle cooperative edilizie.**

In particolare, il Dipartimento delle finanze, con la R.M. 9/DF/2015 perviene alla conclusione che i **fabbricati non ancora assegnati ai soci dalle cooperative possono godere dell'esenzione IMU**, prevista dal l'art.13, co.9-bis, del D.L. 201/2011, sulla base di due argomentazioni:

o **qualificazione** soggettiva di “**impresa costruttrice**” in capo alle **cooperative edilizie**

In merito, viene evidenziato che la stessa Agenzia delle Entrate, nella C.M. 182/E/1996, ha chiarito che rientrano nella categoria di imprese costruttrici “*le cooperative edilizie che costruiscono, anche avvalendosi di imprese appaltatrici, alloggi da assegnare ai propri soci*”[\[3\]](#);

o **assimilazione** “dell'**assegnazione degli immobili ai soci**” al concetto di “**vendita**”

Anche in tale ipotesi, il Dipartimento delle Finanze evidenzia, che sia l'Agenzia delle Entrate che la giurisprudenza di Cassazione sono concordi nel ritenere che le assegnazioni ai soci sono, a tutti gli effetti, "cessioni di beni" e, pertanto, realizzano un trasferimento della proprietà a titolo oneroso[4].

Dunque, sulla base delle suddette argomentazioni, la Risoluzione n.9/DF/2015 chiarisce che **può ritenersi applicabile l'esenzione IMU, prevista per l'invenuto delle imprese edili, anche agli alloggi costruiti, e non ancora assegnati ai soci, dalle cooperative edilizie, dal momento che esistono i requisiti richiesti dall'art. 13, co. 9-bis, del DL 201/2011.**

Le stesse considerazioni, aggiunge il MEF, devono considerarsi valide anche ai fini TASI nell'individuazione della relativa aliquota applicabile, ai sensi dell'art. 1, co. 640,676 e 677, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di Stabilità 2014).

^[1] Ai sensi dell'art.2, co.2, lett.a, del D.L. 102/2013, che modifica l'art.13, co.9-bis, del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011.

Viene prevista l'esenzione dall'IMU a partire dalla seconda rata 2013, ed in via permanente a decorrere dal 2014, applicabile ai fabbricati inventuti, senza nessun'altra condizione temporale relativa all'ultimazione dei lavori di costruzione.

[2] Cfr. ANCE ["Eliminazione dell'IMU sul magazzino - Legge 124/2013 di conversione del D.L. 102/2013" - ID n. 13563 del 31 ottobre 2013](#); ANCE ["Esenzione IMU sul "magazzino" delle imprese edili - Dichiarazione" - ID n. 16186 del 14 maggio2014](#).

[3] Tale orientamento risulta confermato sia da ulteriori documenti di prassi emanati dall'Agenzia delle Entrate, quali la C.M. 33/E del 16 novembre 2006 e la R.M. 163/E dell'11 luglio 2007, che dalla Corte di Cassazione, con la sent. 12675 del 5 giugno 2014.

[4] In tal senso si sono espresse le sentenze n. 7684 del 25 maggio 2002 e n. 5724 del 23 marzo 2004, nonché la R.M. n. 163 dell'11 luglio 2007.

22609-Risoluzione n.9-DF-2015.pdfApri