



NEWS

Dallo Studio Amato di Roma 22 novembre 2019

IMU: Gli immobili merce rimangono tali fino alla data del definitivo trasferimento

La portata dell'art. 2, comma 2, lettera a) del DL 2013.

La norma in occhietto introdusse, **con effetto dal 1° gennaio 2014, l'esenzione IMU** per gli immobili costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita. Tale beneficio riguarda tutti i fabbricati (uso abitativo o meno) e fu esteso con la **risoluzione 11/2013** del MEF anche ai **fabbricati oggetto di interventi di recupero** di cui alle **lettere c) d) ed f) dell'art. 3, comma 1 del DL 380/2001** (Testo Unico edilizia).

La risoluzione citata, rispondendo ad un quesito affermò infatti *"Sulla base di tali disposizioni si ritiene, che il concetto di **"fabbricati costruiti"**, contenuto nelle norme in esame, **comprenda anche il fabbricato acquistato** dall'impresa costruttrice sul quale la stessa procede a interventi di incisivo recupero.... E' possibile pervenire a questa conclusione in virtù della considerazione che, ai fini IMU,... stabilisce che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero...**la base imponibile è costituita dal valore dell'area**, la quale è considerata fabbricabile...."*

Ovviamente tale stato di esenzione cessa nel momento in cui il fabbricato viene venduto oppure locato.

ai fini della **TASI il comma 678 dell'art. 1 della L. 147/2013** prevede un'agevolazione per i fabbricati non locati fino a quando permanga la loro destinazione alla vendita.

In caso di beni immobili il trasferimento dei rischi e benefici coincide, salvo diverso accordo contrattuale, con il rogito di compravendita e quindi fino a tale data i fabbricati rimangono nella contabilità dell'impresa di costruzioni tra le rimanenze.