

Ris. n. 11/DF dell'11 dicembre 2013

Min. economia e finanze - Dip. finanze

Imu - Esenzione per il c.d. "magazzino" delle imprese edili - Quesito - [Art. 13](#), D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 - [Art. 2](#), D.L. 31 agosto 2013, n. 102

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 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, ai sensi dell'[art. 3](#), comma 1, lettere c), d) e t), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

È 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 t), 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, letto c), d) e t), 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.

---

fisconline - banca dati - © Wolters Kluwer Italia Srl - P.I. 10209790152  
- 16/12/2013 - 9:25 - \$12332909 - 195.62.187.34 - 14288869 23b240e36edc7929204f11b22adfd4f2-704

---