

17 settembre 2013

Imu e le immobiliari di costruzione

Le novità del D.L. 102/2013

Il settore edile è quello sicuramente più colpito dall'attuale crisi economica, in particolare se si pensa alle nuove costruzioni. Imporre una tassazione eccessiva alle imprese costruttrici, per quegli immobili che non esprimono capacità contributiva né assorbimento di servizi comunali perché ancora invenduti, risulta una situazione insostenibile.

Tali immobili, non essendo assimilabili ad abitazioni principali, scontano aliquote d'imposta ai fini IMU spesso molto elevate, al limite del tetto massimo consentito dalla norma, pari all'1,06%.

Il fatto che l'art.56 del D.L. n.1/12 ha introdotto il co.9-bis all'art.13 del D.L. n.201/11, prevedendo per i Comuni la possibilità di ridurre l'aliquota di base, fino allo 0,38%, per i fabbricati costruiti e destinati alla vendita, a nulla è valso, dato che nella pratica i Comuni avevano necessità di aumentare il gettito e non potevano permettersi sconti ulteriori.

A metter un freno all'arbitrio dei comuni, è intervenuto il legislatore con il D.L. n.102/13. Esso contiene infatti una doppia previsione:

- una relativa al 2013, prevista dall'art.2 co.1 del D.L. 102/2013;
- una relativa alla disciplina dal 2014, prevista dall'art.2, co.2, lett. a) - D.L. n.102/13.

La previsione per il 2013 - L'art.2, co.1 del D.L. n.102/13 stabilisce che "per l'anno 2013 non è dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria di cui all'art.13 del D.L. n.201/11, convertito, con modificazioni, dalla L. n.214/11, relativa ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati".

Dunque, è stato soppresso il versamento della rata di dicembre 2013, mantenendo comunque inalterato il prelievo di giugno, a titolo di acconto IMU. Dato che quel versamento è stato effettuato sulla base delle aliquote 2012, qualora il Comune preveda un incremento delle aliquote 2013 entro il prossimo 16 dicembre, sarebbe opportuno interrogarsi se occorra o meno effettuare il versamento a congruaggio della prima rata. Parte della dottrina ritiene di sì, ma va detto che la norma non si riferisca a "primo semestre" e "secondo semestre" ma a "prima rata" e "seconda rata": poiché la prima rata era basata sulle aliquote 2013 e l'eventuale maggiore aliquota trova efficacia solo sulla seconda rata, la conclusione è che comunque, se il calcolo del versamento a giugno è stato effettuato sui parametri 2012, a dicembre non vi sarà alcunché da versare, anche se il Comune dovesse aver deliberato un incremento delle aliquote. Medesime considerazioni valgono anche nel caso, molto più remoto, di riduzione delle aliquote: nessun rimborso spetterebbe all'immobiliare.

Unica condizione necessaria per l'esonero dal versamento è che permanga la destinazione alla vendita e che quindi, l'immobile non sia locato: nel caso di locazione si

ritiene che l'agevolazione vada riconosciuta pro - rata temporis in ragione del periodo nel quale si sono realizzate le condizioni.

La previsione a regime dal 2014 - La previsione a regime che entrerà in vigore a partire dal 2014 è contenuta nell'art.2, co.2, lett. a) del D.L. n.102/13, il quale stabilisce che "il comma 9-bis [dell'art.13 del D.L. n.201/11,] è 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".

Lo stesso esonero affermato per la seconda rata 2013, viene introdotto a regime a partire dal 2014, eliminando evidentemente la previsione che consentiva ai Comuni di introdurre un'aliquota ridotta.

Alcune osservazioni:

- il riferimento del legislatore è ai "fabbricati", quindi nessuna agevolazione può riguardare le altre tipologie di immobili, come le aree fabbricabili;
- il riferimento del legislatore è a ogni tipo di fabbricato, non esclusivamente a quelli abitativi. Dunque anche uffici, capannoni e negozi sono interessati dall'esonero;
- non è previsto un orizzonte temporale di durata dell'agevolazione; la norma sembra consentire l'esonero fintanto che il costruttore rimane in possesso del fabbricato, purché non lo loca;
- la norma parla di impresa costruttrice, non necessariamente di immobiliari di costruzione;
- la norma si riferisce ai fabbricati costruiti e non anche a quelli ristrutturati;
- il riferimento per il riconoscimento dell'esonero è il fatto a che l'immobile sia destinato alla vendita, aspetto difficile da verificare. L'importante è comunque che l'immobile non venga locato, ma non si esclude l'immobile che venga utilizzato direttamente.

Fonte: Fiscal Focus