



Città di Castel Maggiore - Provincia di Bologna

Via Matteotti, 10 - 40013 Castel Maggiore - Cod. Fisc. 00819880378 Tel. 051/6386707

Il Settore Servizi Finanziari - Servizio Tributi - e-mail: entrate@comune.castel-maggiore.bo.it
pec: comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it

BENI MERCE FABBRICATI INVENDUTI

NORMATIVA

D.L. 102/2013 Art. 2 Comma 2	All'articolo 13 del predetto decreto-legge n. 201 del 2011 sono apportate le seguenti modificazioni: a) il comma 9-bis e' 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. "
RM Mef n. 11/DF 11/12/2013	(...) si ritiene, che nel concetto " <i>fabbricati costruiti</i> " delle norme in esame possa farsi rientrare 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 f), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. (...) 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, lett. c), d) e f), 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.
D.L. 102/2013 Art. 2 Comma 5-bis	5-bis. Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al presente articolo, il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario di presentazione delle dichiarazioni di variazione dell'IMU (30 giugno dell'anno successivo), apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica.

L. 160/2019 Art. 1 comma 751 (in vigore dal 2020)	<p>751. Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1 per cento. I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 per cento o diminuirla fino all'azzeramento.</p> <p>A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU.</p>
Corte di Cassazione Sentenza n. 5190/2022	<p>L'art. 1 c. 769 della L. 160/2019 non abroga il comma 5-bis dell'art. 2 del D.L. 102/2013.</p> <p>Dalla lettura della disposizione normativa emerge che condizione necessaria per l'ottenimento del beneficio fiscale è l'obbligo dichiarativo. Si tratta di un preciso e specifico onere formale, espressamente previsto a pena di decadenza, che non può essere sostituito da altre forme di denunce o superato dalla circostanza che il comune fosse a conoscenza dei fatti che comportano l'esenzione dall'imposta.</p>

CHIARIMENTI IN CASO DI LOCAZIONE

Si tratta di una normativa introdotta per aiutare le imprese costruttrici che a causa della crisi economica si trovano in possesso di fabbricati costruiti (o oggetto di incisivo recupero) e posti in vendita, che però rimangono invenduti.

Le normative di "esenzione" non sono mai applicabili in modo estensivo da parte del Comune rispetto a quanto espressamente previsto dalle stesse, in quanto è il legislatore a stabilire i requisiti per l'accesso.

Il D.L. 102/2013 definisce la fattispecie come "*costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione*".

Nel momento in cui il fabbricato viene concesso in locazione il beneficio cessa e pertanto da quel momento in poi è da assoggettare ad IMU sulla base delle aliquote vigenti.

Di conseguenza anche se poi il fabbricato viene posto nuovamente in vendita, non vi è più accesso all'esenzione in quanto il beneficio è cessato.

Telefisco 2014	<p>4.I fabbricati delle imprese costruttrici sono esenti da IMU se destinati alla vendita e non locati (D.L. n. 102/2013). Si ritiene che l'impresa costruttrice non debba avere per oggetto esclusivo o principale la costruzione dei fabbricati medesimi. Se un fabbricato viene locato per una parte del periodo di imposta è esente da IMU per i mesi in cui non risulta locato? E se viene utilizzato temporaneamente dall'impresa stessa pur essendo destinato alla vendita è esente da Imu?</p> <p>Risposta: la norma di esenzione IMU di cui al comma 9-bis dell'art. 13 del D.L. n. 201 del 2011, prevede espressamente che a decorrere dal 1° gennaio 2014 sono esenti dall'imposta i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. <u>Come si evince dal tenore letterale della norma è escluso ogni caso di locazione e utilizzazione, anche temporanea, da parte dell'impresa.</u></p>
----------------	---

ALIQUOTE IMU

Nel caso in cui siano rispettati tutti i requisiti previsti dalla normativa e sia stata presentata la dichiarazione ministeriale per l'accesso all'agevolazione, si applicano le seguenti aliquote:

Anni	IMU
2020 2021	2,4 % D.C.C. n. 31 del 27/05/2020
Dal 2022	Esenti L. 160/2019 art. 1 c. 751

Per tutte le annualità è rimasto in vigore l'obbligo dichiarativo a pena di decadenza. La Dichiarazione IMU presentata ha valore anche per gli anni successivi, finché non cambia la situazione degli immobili.

Considerato che in questi ultimi anni la scadenza di presentazione della Dichiarazione IMU ha subito diverse proroghe, si riportano le scadenze degli ultimi 5 anni:

Anni	Scadenza presentazione Dichiarazione IMU
2020	Entro il 30/06/2021
2021	Entro il 30/06/2023
2022	Entro il 30/06/2023
2023	Entro il 30/06/2024
2024	Entro il 30/06/2025