

Immobile merce costruito da terzi: confermata l'esenzione dall'Imu

Tributi locali

Non rileva il fatto che l'impresa abbia appaltato la realizzazione materiale dell'opera ad altri

La destinazione alla vendita va comprovata in contabilità e resta l'obbligo dichiarativo

Luigi Lovecchio

L'esenzione Imu prevista per gli immobili merce compete anche se la costruzione dell'unità immobiliare è stata affidata a terzi dall'impresa proprietaria. Queste le condivisibili conclusioni cui giunge la sentenza della Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, depositata il 16 novembre 2023 (presidente Fantini, relatore Frattarolo).

La vicenda riguarda l'esenzione da Imu, ritornata applicabile a partire dal 2022, dopo una breve sospensione di un biennio, per le unità immobiliari dell'impresa costruttrice, destinate alla vendita e non locate. In questo caso, la contestazione del Comune aveva ad oggetto la nozione di impresa costruttrice, perché la società contribuente non aveva realizzato direttamente l'unità immobiliare ma l'aveva appaltata a terzi.

In proposito, vale in primo luogo osservare come la disposizione di riferimento non menzioni l'oggetto dell'attività dell'impresa che richiede l'esonero. Ne deriva che, come confermato nella presente pronuncia, di tale agevolazione può beneficiare anche un'impresa che non abbia come oggetto esclusivo o principale la costruzione di immobili.

Nel caso portato all'attenzione dei giudici laziali, la contribuente aveva acquisito l'unità immobiliare in leasing e, come previsto dal

contratto di locazione finanziaria, che l'utilizzatrice si riservava il diritto di scegliere l'impresa appaltatrice che avrebbe realizzato la costruzione.

La sentenza di secondo grado ha accolto le ragioni della parte privata, richiamando la nozione di impresa costruttrice recata nella risoluzione 93/E/2003 dell'agenzia delle Entrate, in materia di Iva. Vi si legge, in particolare, che è tale l'impresa che svolge, anche occasionalmente, la costruzione di immobili «a nulla rilevando che la materiale esecuzione dei lavori sia stata, eventualmente, affidata ad altre imprese».

Ciò che conta, dunque, è che la proprietaria sia la titolare del permesso a costruire, mentre non è richiesto che l'effettuazione dell'opera sia avvenuta da parte della stessa.

La destinazione alla vendita, inoltre, deve essere comprovata dalla contabilizzazione del bene nell'attivo circolante nonché dalla esibizione della documentazione che di-

mostri l'effettività di tale contabilizzazione (ad esempio, mandati a vendere ad agenzie immobiliari).

Va inoltre ricordato che, in origine, l'articolo 2 del Dl 102/2013 prescriveva espressamente che l'esonero fosse condizionato all'indicazione, a pena di decadenza, nella dichiarazione annuale. Con la revisione dell'Imu disposta con la legge 160/2019, l'espressa sanzione di decadenza non è stata più riproposta. Ciò aveva indotto in un primo momento il ministero delle Finanze, nelle risposte a Telefisco 2020, a ritenere non più necessario l'adempimento dichiarativo.

Lo stesso ministero ha invece cambiato opinione, in occasione di Telefisco 2022, sulla scorta dell'orientamento della Cassazione, espresso nell'ordinanza 37385/2022. È stato pertanto affermato che anche nel contesto della nuova Imu l'obbligo dichiarativo permane. In difetto, l'esenzione potrà essere disconosciuta.