

IMU e “beni merce”

L'IMU colpisce pesantemente i fabbricati costruiti dalle imprese e rimasti invenduti, i cosiddetti “beni merce”.

Viene quindi prevista la tassazione minima di tali immobili nella misura dello 0,38%, dopo avere disposto l'aumento dei coefficienti moltiplicatori; si pensi, ad esempio, ai fabbricati destinati ad uso abitativo e alle unità pertinenziali il cui moltiplicatore è passato da 100 a ben 160.

I Comuni possono ridurre l'aliquota di base (ordinaria) fino allo 0,38% per i fabbricati “costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori”. Vediamo alcune particolarità caratterizzanti gli immobili trattati:

- La costruzione di fabbricati può essere eseguita anche in via “occasionale”, eventualmente congiuntamente alla compravendita o alla locazione di altri beni immobili.
- Ogni fabbricato deve rimanere “bene merce”, cioè contabilizzato nel conto economico dell'impresa (art. 2425 del c.c.). L'agevolazione è inapplicabile se l'immobile non ha tale destinazione o l'ha persa, cioè è divenuto un bene contabilizzato nello stato patrimoniale dell'impresa (art. 2424 del c.c.).
- I fabbricati costruiti non possono essere concessi in locazione, nell'attesa di essere venduti. Infine, l'agevolazione non può essere superiore a tre anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Il fabbricato di nuova costruzione va assoggettato a tassazione a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato e che, l'avvenuto accatastamento del fabbricato, anche se non ultimato, determina l'utilizzazione del fabbricato stesso e, quindi, l'imponibilità delle unità immobiliari costruite.

Un modo per “bloccare” la tassazione della nuova costruzione è quello di utilizzare le tipologie fittizie alle quali non è associabile una rendita catastale. In tal caso, l'imposta rimane dovuta con riferimento all'area fabbricabile.