



Fondazione ANCI

Roma, 28 maggio 2015

L'esenzione IMU degli immobili invenduti delle cooperative edilizie - Breve nota di commento

Alcuni Comuni stanno segnalando alla scrivente Fondazione il comportamento di diverse cooperative edilizie che hanno avanzato istanza di rimborso per il versamento a titolo di IMU, effettuato su fabbricati costruiti e non ancora assegnati ai soci delle cooperative stesse, ritenendo che, nel periodo compreso tra accatastamento del fabbricato ed assegnazione ai soci, gli immobili siano da considerarsi "beni merce".

Altre cooperative, invece, non hanno versato l'IMU presentando una dichiarazione attestante la qualità di beni merce per gli immobili in questione.

E' opportuno in proposito richiamare il disposto normativo dell'art. 13, comma 9 - bis, del decreto legge n. 201 del 2011, il quale, nella versione successivamente modificata dall'art.2, comma 2, del decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 ottobre 2013, n. 124, prevede 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"*.

Si tratta di una previsione analoga a quella già operante per il secondo semestre 2013. Infatti, il primo comma del già citato art. 2 già aveva previsto, per le imprese edili, l'esonero - per l'anno 2013 - dal pagamento *"della seconda rata dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, 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"*.

Dalla lettura della norma di riferimento pertanto, si evince che ai fini dell'esenzione IMU è necessario il contemporaneo verificarsi di due requisiti:

- a) che il fabbricato sia stato costruito da impresa costruttrice e sia tuttora di proprietà della stessa;
- b) che lo stesso non risulti locato e sia destinato alla vendita.

In base all'interpretazione delle cooperative edilizie che reclamano l'applicazione dell'esenzione IMU ed il rimborso di quanto già versato, sussiste in primo luogo il dubbio

sulla natura della cooperativa edilizia ed in particolare se la stessa possa considerarsi impresa costruttrice, come appare ovvio sia inteso nella norma di legge. Inoltre, per quanto riguarda il secondo requisito richiesto dalla norma, si osserva che gli immobili realizzati dalla cooperativa edilizia sono destinati non alla vendita, bensì al soddisfacimento delle esigenze abitative dei soci.

Peraltro, la finalità perseguita dal legislatore nel prevedere un'apposita esenzione in riferimento agli immobili merce, è quella di sostegno alle imprese edilizie gravate dalla perdurante crisi economica e, in particolare, del settore immobiliare, in cui si registrano incrementi dello stock di invenduto tali da comportare la riduzione o la sospensione dell'attività economica delle imprese interessate.

Tale fenomeno non sembra invero ricorrere per le cooperative edilizie che per natura e finalità raggiungono il loro scopo sociale con la realizzazione degli immobili da assegnare ai soci e acquisiscono le provviste finanziarie necessarie alla propria attività direttamente dai soci.

Alla luce della lettura del testo della norma in esame e delle considerazioni sopra riportate, si ritiene pertanto che la norma di esenzione non sia applicabile alle cooperative edilizie.