

La legge di stabilità non specifica nulla circa i beni merce che, a differenza di quanto avveniva per l'IMU, sono soggetti alle regole generali degli “altri fabbricati”.

L'articolo 2 del D.L. n. 102/2013 ha previsto l'esenzione IMU dei fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

Dunque, gli immobili merce sono esenti da IMU per tutto il periodo in cui permane tale destinazione d'uso e sempreché gli stessi non vengano concessi in locazione.

L'esclusione dall'imposta spetta al costruttore, cioè al soggetto titolare del permesso di costruzione del fabbricato e non ad altri.

La norma non richiede che l'impresa costruttrice abbia come oggetto dell'attività propria la costruzione di fabbricati, pertanto l'esclusione da imposta può essere usufruita da qualsiasi impresa che abbia costruito i fabbricati per la vendita, anche come attività secondaria.

Inoltre, l'esclusione dall'imposta scatta quando il fabbricato è ultimato, quindi accatastato. Sino a tale momento l'imposta municipale è comunque dovuta sul valore venale dell'area.

I fabbricati devono essere destinati alla vendita di conseguenza, devono essere classificati fra le merci e indicati quindi fra le rimanenze nell'attivo circolante dello stato patrimoniale, ovvero nel libro Iva acquisti per i contribuenti in contabilità semplificata.

Sono escluse dal beneficio le imprese immobiliari di gestione, cioè quelle che acquistano i fabbricati finiti per destinarli alla vendita. Questi soggetti pertanto, nelle more della vendita, devono assolvere l'IMU anche per i fabbricati sfitti.

Lo stesso non può dirsi, purtroppo, ai fini TASI, dato che il tributo si applica in generale a tutti i fabbricati e una specifica previsione di esonero non è stata contemplata.

La legge di stabilità 2014 (Legge 147/2013) non menziona i fabbricati merce che, dunque, rimangono – salvo futuri chiarimenti contrari – soggetti alle regole generali degli “altri immobili”.

I Comuni possono, tuttavia, in base alla loro autonomia regolamentare, prevedere specifiche esenzioni per gli immobili invenduti.

L'acconto TASI 2014 va versato come fossero “altri fabbricati”, col codice tributo “3961”.

Si rammenta che la TASI di competenza 2014 è comunque un costo interamente deducibile ai fini IRPEF o IRES.

Questo significa una minore imposizione sui redditi e un minor onere che pesa sul patrimonio immobiliare invenduto, evitando di aggravare bilanci già di per sé deficitari.