

Fiscalità immobiliare: D.L. 102/2013- Pubblicazione in G.U.

4 Settembre 2013

Pubblicato sul *Supplemento Ordinario* n.66 alla *Gazzetta Ufficiale* n.204 del 31 agosto 2013 il **D.L. 31 agosto 2013, n.102**, recante *"Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici"*.

Trova, così, conferma definitiva l'abolizione dell'IMU sul *"magazzino"* delle imprese edili, a decorrere dalla seconda rata 2013^[1]

Abolizione dell'IMU sul "magazzino" delle imprese edili (art. 2 co.1-2)

L'eliminazione dell'IMU sugli immobili invenduti rappresenta un importante risultato della politica associativa, portata avanti dall'ANCE sin dall'introduzione dell'imposta, ed in relazione alla quale è stata avviata anche un contenzioso tributario per denunciare i profili di incostituzionalità del prelievo.

Sulla base del testo di legge, in particolare, sono previste:

- **l'abolizione della seconda rata dell'IMU per il 2013** relativamente ai *"fabbricati .costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati"*;
- **l'esenzione dall'IMU**, a decorrere **dal 1° gennaio 2014**, dell'IMU dovuta per i medesimi fabbricati.

Come evidente, l'abolizione della seconda rata 2013 e l'esenzione a regime dal 2014 sono subordinate a 2 condizioni:

- la classificazione in bilancio dei fabbricati *"invenduti"* tra le Rimanenze (si tratta, quindi, dei soli *"beni merce"* e non anche dei fabbricati patrimonializzati);
- i suddetti fabbricati non devono essere in ogni caso locati.

A tal fine, l'esenzione è comunque riconosciuta a prescindere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, fintanto che il fabbricato rimane destinato alla vendita.

Per completezza si ricorda, che il decreto contiene, all'art.1, anche l'abolizione definitiva della prima rata dell'IMU, dovuta per l' *"abitazione principale"* non di lusso, e relative pertinenze^[2], con l'esclusione degli immobili di lusso, iscritti in Catasto nelle categorie A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi).

Le sorti della seconda rata dell'IMU sempre per tale tipologia di immobili e, in generale, il trattamento IMU dell' *"abitazione principale"* a partire dal 2014 saranno oggetto di regolamentazione nell'ambito

dell'adozione del prossimo disegno di legge di Stabilità 2014.

Proroga per l'applicazione del regime agevolato per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale (art. 6 co.6)

Il provvedimento contiene, inoltre, una disposizione relativa al regime fiscale agevolato per i **trasferimenti di immobili (aree e fabbricati) compresi in piani urbanistici particolareggiati**, diretti all'attuazione dei **programmi di edilizia residenziale**, comunque denominati (imposta di registro all'1% ed ipo-catastali al 4%, per un prelievo complessivo pari al 5%)^[3].

In particolare, l'art.6, co. 23, del D.L. 102/2013 allunga ad 11 anni il termine massimo entro il quale deve essere completato l'intervento edilizio, cui è condizionata l'applicabilità del predetto regime fiscale agevolato, originariamente fissato a 5 anni e già oggetto di una proroga nel 2010^[4].

Tale modifica normativa è da ritenersi positiva, in considerazione del fatto che la crisi economico finanziaria degli ultimi anni ha colpito in maniera sensibile le piccole e medie imprese operanti nell'edilizia, che spesso hanno dovuto rallentare i propri piani di investimento, in alcuni casi, addirittura, interrompendo l'esecuzione dei lavori per mancanza di risorse.

Questa è, poi, perfettamente in linea con la posizione dell'ANCE che, da tempo, nelle proprie iniziative presso le competenti sedi, auspicava un ulteriore allungamento di tale termine, tenuto conto che la disciplina di settore stabilisce in 10 anni il termine ordinario di attuazione dei programmi urbanistici.

"Cedolare secca" per locazione "a canoni concordati" (art. 4)

Il provvedimento, inoltre, stabilisce la **riduzione del prelievo sui redditi** derivanti dalla **locazione "a canoni concordati"** di immobili residenziali, per i quali il locatore abbia optato per la "**cedolare secca**". Per questi l'imposta sostitutiva si applicherà, già a partire dal periodo d'imposta 2013, nella misura del 15% (e non più del 19%).

La riduzione della percentuale d'imposta non riguarda le **locazioni "a canone libero"** di immobili residenziali, per i quali il locatore abbia optato per la "**cedolare secca**", che continua, quindi, ad applicarsi nella misura del 21%.

+++++

Per completezza, si segnala che il D.L.102/2013, nel testo definitivo, non prevede la deducibilità da IRPEF/IRES del 50% dell'IMU versata, già nel 2013, con riferimento a tutti gli immobili posseduti dall'impresa (sia aree che fabbricati), che, in base alle anticipazioni del Governo^[5], doveva essere contenuta nel provvedimento.

La misura avrebbe consentito una generale attenuazione del prelievo IMU a carico delle imprese, anche relativamente alle aree fabbricabili da queste possedute, e per tale motivo l'ANCE è già intervenuta per sollecitare e garantire l'introduzione della norma già in sede di conversione del Decreto, o nell'ambito dell'imminente disegno di legge di Stabilità per il 2014.

Viene meno, infine, rispetto al testo diffuso in un primo momento, la disposizione relativa al il ripristino dell'imponibilità IRPEF per i redditi derivanti da fabbricati non locati.

Proprio il venir meno di tale disposizione ha creato problemi di copertura finanziaria al provvedimento, causando l'eliminazione, quantomeno temporanea, della norma sulla deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa.

[\[1\] Cfr. ANCE: "Fiscalità immobiliare: Modifiche all'IMU e altri contenuti fiscali" - del 02 settembre 2013.](#)

[\[2\]](#) L'art. 1, co. 1, del D.L.54/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 85/2013 ha previsto originariamente la sospensione del versamento della prima rata dell'IMU dovuta per il 2013 (che secondo l'originaria scadenza era fissata al 17 giugno 2013).

[\[3\]](#) Cfr. l'art.1, ultimo periodo, della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, introdotto dall'art.1, comma 25, della legge 244/2007, l'art.10 e l'art.1-bis della Tariffa, allegata al D.Lgs. 347/1990, introdotto dall'art.1, comma 26, della legge 244/2007.

[\[4\]](#) Nello specifico, l'art.2, co. 23 del D.L. 225/2010, convertito con modificazioni in Legge 10/2011 prorogava di 3 anni il termine di 5 anni previsto dall'art.1 della Tariffa, Parte I del D.P.R. 131/1986, che stabilisce l'applicazione dell'imposta di registro nella misura dell'1% in caso di trasferimenti aventi ad oggetto *"immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto"*. **[Cfr. ANCE: "Conversione in legge del Decreto mille proroghe 2011" - Misure fiscali d'interesse per il settore" - ID n.4415 del 2 marzo 2011.](#)**

si allega analisi ance sul DL

12795-130902-Commento Ance-Decreto casa agosto 2013_rev4.pdf[Apri](#)