

IMU 2020/ Da quest'anno niente più esenzione. Ma i comuni possono azzerare l'imposta

# Beni merce, imprese alla cassa

## Aliquota dell'1 per mille sugli immobili sfitti da vendere

DI SERGIO TROVATO

**D**a quest'anno sono soggetti al pagamento dell'Imu i beni merce delle imprese edilizie, destinati alla vendita e non locati. Non a caso è stato istituito dall'Agenzia delle entrate, con la risoluzione 29/E del 29 maggio 2020, un apposito codice tributo. Questi immobili, che hanno fruito dell'esenzione dal secondo semestre del 2013 fino al 2019, torneranno a essere esonerati dal pagamento dell'imposta municipale solo a partire dal 2022. I titolari hanno diritto comunque a un trattamento agevolato. È prevista un'aliquota ridotta dell'1 per mille, che i comuni possono aumentare fino al 2,5 per mille. L'aliquota può anche essere diminuita e azzerata.

I fabbricati delle imprese edilizie esenti dal tributo comunale dal 2013 al 2019, dunque, con la nuova Imu sono soggetti al pagamento per il 2020 e 2021. Lo preve-

de il comma 751 della legge di Bilancio 2020 (160/2019). L'aliquota di base per i suddetti fabbricati è fissata nella misura dell'1 per mille. Alle amministrazioni comunali, però, è attribuito il potere di aumentare l'aliquota, fino al 2,5 per mille, di ridurla o, in alternativa, di azzerarla. Solo nel 2022 questi beni potranno tornare al regime di esonero, vigente fino allo scorso anno. Come recita la norma della legge di Bilancio, gli immobili devono essere costruiti dall'impresa che ne è titolare e devono essere destinati alla vendita.

L'aliquota ridotta compete solo nel caso in cui i fabbricati siano di proprietà del soggetto che li ha costruiti (intestatario del permesso di costruire), con esclusione dell'ipotesi in cui fabbricati di nuova costruzione siano ceduti ad altri soggetti, pur se questi ultimi li destinino alla vendita.

Il beneficio è inoltre condizionato dal fatto che gli immobili non vengano locati,

neppure per un breve periodo o anche per un solo giorno dell'anno, altrimenti perdono lo status di «beni merce». Il dipartimento delle finanze del ministero dell'economia ha chiarito che non deve essere riconosciuta l'esenzione Imu per i fabbricati classificati tra i beni-merce delle imprese costruttrici, se gli stessi siano stati locati anche solo per un breve periodo.

Secondo il ministero l'agevolazione non spetta in caso di locazione e utilizzazione, anche temporanea, da parte delle imprese. Ha escluso la possibilità di un'esenzione proporzionale alla durata del periodo d'imposta in cui l'unità immobiliare non sia stata locata. Pertanto non solo l'esenzione, prevista fino allo scorso anno, ma anche l'aliquota ridotta non può essere riconosciuta ai fabbricati locati.

In maniera diversa si è espressa l'Ifel in una Faq. Secondo l'Istituto di finanza locale dell'Anci, i beni merce delle imprese hanno drit-

to a fruire del trattamento agevolato anche nel caso di locazione periodica. Non si perde il beneficio fiscale per gli immobili, con applicazione dell'aliquota ridotta, se gli immobili sono locati, al di là che l'affitto abbia una durata più o meno lunga. L'Imu va pagata con aliquota ordinaria solo durante il periodo di durata del contratto. L'interpretazione, quindi, non è in linea con la tesi ministeriale.

Mentre per il ministero la locazione di breve durata fa perdere lo status di beni merce, per l'Ifel, invece, i fabbricati merce costruiti dalle imprese edilizie, in caso di locazioni periodiche, possono continuare a beneficiare delle agevolazioni. Si legge nella risposta che «nel caso di locazione iniziata o cessata in corso d'anno, il contribuente dovrà limitare l'agevolazione ai soli mesi in cui il fabbricato è risultato non locato», in quanto l'imposta municipale va pagata in base ai mesi di possesso.

© Riproduzione riservata

### Codice 3939 per pagare

Per la nuova Imu potranno essere utilizzati per i versamenti con il modello F24 gli stessi codici tributo già utilizzati per l'Imu. L'unica eccezione è rappresentata dal codice tributo ad hoc che dovrà essere utilizzato per i versamenti con il modello F24 da parte delle imprese titolari di beni merce, che da 2020 sono soggetti al pagamento. A renderlo noto è l'Agenzia delle entrate con la risoluzione 29/E del 29 maggio 2020. Per i beni merce è stato istituito il codice tributo: «3939». Questi immobili saranno soggetti al pagamento per il 2020 e 2021.

© Riproduzione riservata

### LO SCAFFALE DEGLI ENTI LOCALI

**Autore** - Marcello Quecchia

**Titolo** - Gli equilibri di bilancio dell'ente locale

**Casa editrice** - Maggioli, Rimini, 2020, pp. 32

**Prezzo** - 48 euro

**Argomento** - La gestione dell'ente locale richiede una necessaria e continua verifica di tutti gli equilibri finanziari ed economici, spesso collegati tra loro, che garantiscano il corretto e sano governo dell'amministrazione. Il responsabile economico-finanziario dell'ente locale deve monitorare continuamente tutti gli equilibri del sistema di bilancio, attuando le politiche necessarie al mantenimento o al recupero degli equilibri stessi e valutare i riflessi che la gestione ha su ciascun equilibrio nonché le ripercussioni sulle rilevazioni economico-patrimoniali. Oltre alle norme e ai principi contabili, le pronunce della Corte dei conti forniscono ulteriori elementi di riflessione per approfondire quando un ente possa definirsi in equilibrio. Il libro approfondisce tutti gli equilibri, sia quelli immediati, che quelli impliciti, che l'ente locale deve garantire e il collegamento tra gli equilibri stessi.

In questa terza edizione, integrata e aggiornata, sono analizzati i riflessi del nuovo pareggio di bilancio introdotto dall'art. 1, commi 819, 820 e 821, della legge n. 145/2018, che ha sostituito, dopo il patto di stabilità interno, anche il saldo di finanza pubblica, aprendo nuovamente la possibilità di un'applicazione rilevante dell'avanzo di amministrazione, nonché dell'accensione di mutui. Vengono quindi illustrate le nuove modalità di costituzione del fondo pluriennale vincolato per gli investimenti e per le spese di progettazione, i riflessi sugli equilibri delle quote accantonate, vincolate e destinate dell'avanzo di amministrazione di cui ai prospetti a/1, a/2 ed a/3 del dm del Mef 1/08/2019, le possibilità di applicazione delle quote vincolate e accantonate del risultato di amministrazione anche per gli enti in disavanzo, i riflessi che i debiti fuori bilancio comportano sugli equilibri di bilancio, nonché i nuovi parametri di deficitarietà strutturale (formando anche un foglio excel per la verifica automatica).

Gianfranco Di Rago

© Riproduzione riservata

Supplemento a cura di FRANCESCO CERISANO  
fcerisano@italiaoggi.it

### APPLICATIVO

## Trasparenza rifiuti sui siti dei comuni

La delibera Arera 444/2019/R/rif mira a garantire maggiore trasparenza sulle caratteristiche del servizio rifiuti, l'Autorità impone a comuni e gestori la pubblicazione dei contenuti minimi obbligatori da riportare sui siti internet istituzionali.

L'applicativo web «Trasparenza rifiuti Golem» può essere implementato sul sito già in uso al comune e consente un agile rispetto della norma che vedrà la prima scadenza il 1° luglio 2020.

La piattaforma web rispetta le Linee Guida Agid di design della p.a. e viene installato su server provider presente nel Marketplace Agid. La pubblicazione automatica delle comunicazioni provenienti dall'Arera e la pubblicazione autonoma dei dati da parte dei gestori dei servizi (Rt-SI e Tari-Tarip) consentono una significativa semplificazione per gli uffici comunali. La gestione dei reclami online, il questionario di soddisfazione dell'utente, il calendario della raccolta rifiuti e il calcolo automatico della rata Tari sono alcune delle funzionalità presenti. Demo del software e contatti su [www.trasparenzarifiuti.it](http://www.trasparenzarifiuti.it)

© Riproduzione riservata

**IN OMAGGIO 3 MESI in digitale**

**EMERGENZA COVID-19**

In questo momento di emergenza, Class Editori dà il suo contributo regalando un abbonamento digitale di 3 mesi a Patrimoni.

ABBONARSI È SEMPLICE  
Accedi a [www.milanofinanza.it/promo](http://www.milanofinanza.it/promo)  
Inserisci il codice: PATRIMONI20

Registrati e leggi subito Patrimoni su edicoladigitale.classeditori.it e su app (App Store e Google Play). Il codice è attivabile fino al 30/06/2020

**IN EDICOLA CON**