

## ***IMU: casi di aliquota ridotta e agevolazioni***

03 giugno 2012

**In questo articolo sull'IMU esaminiamo le agevolazioni relative ai fabbricati inagibili o inabitabili e le aliquote ridotte applicabili a immobili non produttivi di reddito fondiario, a immobili posseduti da soggetti IRES e imprese costruttrici, a immobili locati e a fabbricati rurali strumentali.**

### **Le agevolazioni relative ai fabbricati inagibili o inabitabili**

Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni è previsto l'abbattimento della base imponibile nella misura del 50%. La norma, tuttavia, prevede che l'inagibilità o l'inabitabilità sia accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario. Quest'ultimo, peraltro, deve allegare idonea documentazione alla dichiarazione che dovrà consegnare al Comune competente. In alternativa a tale previsione, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, è riconosciuta ai Comuni la possibilità di disciplinare nel proprio regolamento le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

### **Aliquota ridotta per gli immobili non produttivi di reddito fondiario**

In base a quanto previsto dall'art. 13, comma 9 del D.L. n. 201/2011, ai Comuni è data la facoltà di operare una riduzione dell'aliquota fino allo 0,4% per gli immobili non produttivi di reddito fondiario. Si ricorda che non sono produttivi di reddito fondiario gli immobili:

- strumentali per destinazione, cioè quelli utilizzati dal possessore esclusivamente all'esercizio dell'impresa, arte o professione;
- strumentali per natura, cioè quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Tale riduzione è stata introdotta in quanto, a seguito dell'applicazione dell'IMU (anche sperimentale), viene meno quella dell'IRPEF e delle relative addizionali nel caso di redditi fondiari relativi a beni immobili non locati. Poiché nel caso di immobili strumentali all'attività di impresa, il reddito concorre a formare il reddito d'impresa (e non quello fondiario), i redditi relativi agli immobili strumentali sarebbero stati ulteriormente gravati dall'IMU senza beneficiare di agevolazione alcuna.

### **Aliquota ridotta per gli immobili di soggetti IRES**

Il comma 9, art. 13 del D.L. n. 201/2011 stabilisce che per gli immobili posseduti da soggetti passivi dell'IRES, il Comune possa ridurre l'aliquota fino allo 0,4%. Si ricorda che, ai fini IRES, l'art. 73 del D.P.R. n. 917/1986, recante soggetti passivi, prevede che *"Sono soggetti all'imposta sul reddito delle società:*

*a) le società per azioni e in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, le società cooperative e le società di mutua assicurazione, nonché le società europee di cui al*

*regolamento (CE) n. 2157/2001 e le società cooperative europee di cui al regolamento (CE) n. 1435/2003 residenti nel territorio dello Stato;*

*b) gli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali;*

*c) gli enti pubblici e privati diversi dalle società, i trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale nonché gli organismi di investimento collettivo del risparmio, residenti nel territorio dello Stato;*

*d) le società e gli enti di ogni tipo, compresi i trust, con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato.*

*Tra gli enti diversi dalle società, di cui alle lettere b) e c) del comma 1, si comprendono, oltre alle persone giuridiche, le associazioni non riconosciute, i consorzi e le altre organizzazioni non appartenenti ad altri soggetti passivi, nei confronti delle quali il presupposto dell'imposta si verifica in modo unitario e autonomo. Tra le società e gli enti di cui alla lettera d) del comma 1 sono comprese anche le società e le associazioni indicate nell'articolo 5".*

### **Aliquota ridotta per gli immobili locati**

Il comma 9, art. 13 del D.L. n. 201/2011 concede ai Comuni la possibilità di ridurre l'aliquota base fino allo 0,4%. Con particolare riferimento alla fattispecie degli immobili locati, considerato che il legislatore ha utilizzato il termine locazione e non anche affitto, la riduzione in esame dovrebbe riguardare soltanto i fabbricati e non anche i terreni atteso che la locazione è relativa ai fabbricati, mentre l'affitto riguarda i terreni. Tuttavia, come accennato nella premessa della presente dispensa, al fine di un necessario coordinamento che deve essere effettuato tra il comma 1, art. 8 del D.L. n. 201/2011 e il comma 9 del successivo art. 9, in cui si fa un generico riferimento agli immobili, senza distinguere tra fabbricati e terreni, si ritiene che detta riduzione riguardi indistintamente tanto i fabbricati quanto i terreni.

Si attendono, in merito, precisazioni da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Infine, deve osservarsi che, considerato che le disposizioni in materia di IMU non distinguono le locazioni degli immobili in base al tipo di contratto stipulato, ne consegue che per quelli stipulati a canone concordato non sarà più possibile beneficiare dell'aliquota ridotta nel caso di contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge n. 431/1998.

### **Aliquota ridotta per i fabbricati di proprietà di imprese costruttrici**

Il cosiddetto decreto liberalizzazioni, di cui al D.L. n. 1/2012, ha introdotto la possibilità di ridurre l'aliquota fino allo 0,38% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fino a quando permane tale destinazione, non siano locati e, in ogni caso, per un periodo non superiore a 3 anni dall'ultimazione dei lavori. Si precisa che tale agevolazione compete soltanto alle imprese costruttrici e non anche a quelle che, al contrario, acquistano le unità immobiliari per la rivendita.

### **Aliquota ridotta per i fabbricati rurali strumentali**

Nel caso di fabbricati rurali a uso strumentale all'attività agricola, il comma 8, art. 13 del D.L. n. 201/2011 prevede un'aliquota ridotta, pari a 0,2%. I Comuni, hanno la facoltà di diminuire l'aliquota stabilita per legge fino alla misura dello 0,1%