

In una *Faq* sulla nuova disciplina l'Ifel si pone in contrasto con il dipartimento delle finanze

# Immobili merce, Imu limitata

## Si paga solo per il periodo in cui sono stati locati

DI SERGIO TROVATO

I beni merce delle imprese hanno diritto a fruire dell'agevolazione Imu anche nel caso di locazione periodica. Se gli immobili sono locati, sono soggetti all'Imu solo durante il periodo di durata del contratto. Lo ha chiarito l'Ifel in una *Faq* con la quale ha dato delle risposte a vari dubbi che sono stati sollevati in merito alla nuova Imu. La tesi dell'Istituto di finanza locale dell'Ance si pone in netto contrasto con quanto è stato sostenuto dal dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia, secondo cui la locazione, anche se di breve durata, fa perdere lo status di beni merce.

Alla domanda se i fabbricati merce costruiti dalle imprese edilizie, in caso di locazioni periodiche, possono continuare a beneficiare delle agevolazioni, l'Ifel ha risposto 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». Ha richiamato nella risposta una

nota dell'Ance Emilia Romagna la quale, con una circolare del 2013, ha precisato che se un fabbricato dopo essere stato locato torna a essere libero, l'agevolazione va riconosciuta trattandosi di fabbricato ancora destinato alla vendita. Il contribuente dovrebbe però limitare l'agevolazione ai soli mesi in cui il fabbricato risulta non locato, in quanto l'Imu va pagata in base ai mesi di possesso. Da quest'anno l'articolo 1, comma 751, della legge di Bilancio 2020 (160/2109) assoggetta al pagamento dell'Imu i cosiddetti beni merce delle imprese edilizie, destinati alla vendita e non locati, seppure con un'aliquota ridotta dell'1 per mille. Questi beni, che hanno fruito dell'esenzione dal secondo semestre del 2013 fino al 2019, saranno esonerati dal pagamento dell'imposta municipale solo a partire dal 2022. Dunque questi fabbricati delle imprese edilizie, esenti dal tributo comunale dal 2013 al 2019, con la nuova Imu sono soggetti al pagamento per il 2020 e 2021. Alle amministrazioni comunali

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. Ex lege le imprese edilizie proprietarie di immobili, costruiti, invenduti, e non locati, devono assolvere all'obbligo di dichiarazione attestandone lo stato contabile di «bene merce». 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.

© Riproduzione riservata

### LO SCADENZARIO DEI COMUNI

#### MERCOLEDÌ 1 APRILE

##### Revisori dei conti

L'organo di revisione economico-finanziaria dell'ente locale procede trimestralmente alla verifica ordinaria di cassa e a quella di gestione del Tesoriere e degli altri agenti contabili interni ai sensi dell'art. 223, dlgs 267/2000

#### MERCOLEDÌ 15 APRILE

##### Delibera bilancio Aziende speciali

Termine prorogato al 31 maggio (art. 107 decreto legge 18/2020 o «Cura Italia»)

#### GIOVEDÌ 16 APRILE

##### Sospensione termini emergenza Covid - 19

Ai fini del computo dei termini ordinatori o perentori, propedeutici, endoprocedimentali, finali ed esecutivi, relativi allo svolgimento di procedimenti amministrativi su istanza di parte o d'ufficio, pendenti alla data del 23 febbraio 2020 o iniziati successivamente a tale data, non si tiene conto del periodo compreso tra la medesima data e quella del 15 aprile 2020 (art. 103, decreto legge 18/2020; si veda anche delibera Anac n. 268 del 19 marzo 2020).

##### Trasmissione telematica corrispettivi (farmacie)

Nel primo semestre di vigenza dell'obbligo di memorizzazione e trasmissione telematica dei corrispettivi (ad esclusione dei soggetti per i quali l'obbligo decorre già dal 1° luglio 2019), le sanzioni previste dall'art. 6 comma 3, e 12, comma 2, del dlgs 471/1997 non si applicano

in caso di trasmissione telematica dei dati relativi ai corrispettivi giornalieri, tramite i servizi messi a disposizione sul portale «Fatture e Corrispettivi», entro il mese successivo a quello di effettuazione dell'operazione, fermi restando i termini di liquidazione dell'imposta sul valore aggiunto (art. 2, comma 6 ter dlgs 127/2015). Il termine è differibile, per il 2020, al 30 giugno senza sanzioni, si veda articolo 62, commi 1 e 5 del dl 18/2020, cosiddetto Cura Italia. Gli obblighi di memorizzazione e trasmissione telematica dei corrispettivi si applicano solo alle farmacie comunali, essendo le altre operazioni effettuate direttamente da comuni ed enti locali esonerati dall'obbligo di certificazione e trasmissione telematica dei corrispettivi (dm 10/5/2019; art. 2, lettera qq, dpr 696/1996).

#### LUNEDÌ 27 APRILE

##### Iva intracomunitaria

Presentazione elenchi Intrastat (operatori mensili e trimestrali) relativi alle cessioni e prestazioni di servizi intracomunitari effettuati nel mese / trimestre precedente e, con valenza esclusivamente statistica, dei modelli Intra relativi agli acquisti / prestazioni di servizi ricevute da soggetti stabiliti in un altro stato Ue (art. 50, comma 6, dl 30 agosto 1993, n. 331; art. 4, comma 4, lett. b), decreto legge n. 193/2016; Provvedimento Agenzia delle entrate del 25 settembre 2017). Termine differibile, per il 2020, al 30 giugno senza sanzioni (art. 62, commi 1 e 5, decreto legge 18/2020, cosiddetto Cura Italia).

© Riproduzione riservata

### CONCORSI

#### Calabria

**Istruttore contabile.** Comune di Siderno (Rc), un posto. Scadenza: 6/4/2020. Tel. 0964/345259. G.U. n. 19

**Istruttore direttivo contabile.** Comune di Siderno (Rc), un posto. Scadenza: 6/4/2020. Tel. 0964/345259. G.U. n. 19

#### Campania

**Collaboratore amministrativo contabile a tempo parziale.** Comune di Vibonati (Sa), due posti. Scadenza: 6/4/2020. Tel. 0973/301608. G.U. n. 19

**Collaboratore amministrativo contabile.** Comune di Vibonati (Sa), un posto. Scadenza: 6/4/2020. Tel. 0973/301608. G.U. n. 19

#### Lazio

**Istruttore amministrativo.** Comune di Sermoneta (Lt), tre posti. Scadenza: 9/4/2020. Tel. 0773/30176. G.U. n. 20

#### Liguria

**Esperto amministrativo contabile.** Comune di Chiavari (Ge), quattro posti. Scadenza: 30/3/2020. Tel. 0185/365235. G.U. n. 17

**Istruttore amministrativo contabile.** Comune di Levanto (Sp), un posto. Scadenza: 30/3/2020. Tel. 0187/80221. G.U. n. 17

#### Lombardia

**Istruttore amministrativo.** Comune di Calcinate (Bs), due posti. Scadenza: 30/3/2020. Tel. 030/9989234. G.U. n. 17

**Istruttore amministrativo contabile.** Comune di Lodi, due posti parzialmente riservati. Scadenza: 30/3/2020.

Tel. 0371/409208. G.U. n. 17

**Istruttore direttivo amministrativo.** Comune di Ugnano (Bg), un posto. Scadenza: 30/3/2020. Tel. 035/4871517. G.U. n. 17

**Specialista area amministrativa a tempo determinato.** Comune di Regione Lombardia, 35 posti. Scadenza: 31/4/2020. Tel. 02/67651. G.U. n. 17

#### Marche

**Istruttore amministrativo contabile.** Comune di Fermignano (Pv), quattro posti. Scadenza: 9/4/2020. Tel. 0722/336811. G.U. n. 20

#### Piemonte

**Istruttore direttivo contabile.** Comune di Cafasse (To), due posti. Scadenza: 2/4/2020. Tel. 0123/417002. G.U. n. 18

**Istruttore amministrativo.** Comune di Gravellona Toce (Vb), un posto. Scadenza: 9/4/2020. Tel. 0323/848386. G.U. n. 20

#### Toscana

**Istruttore direttivo contabile.** Comune di Orbetello (Gr), un posto. Scadenza: 6/4/2020. Tel. 0564/861111. G.U. n. 19

**Istruttore direttivo tecnico contabile.** Comune di Rosignano Marittimo (Li), un posto. Scadenza: 6/4/2020. Tel. 0586/724250. G.U. n. 19

#### Veneto

**Istruttore amministrativo.** Comune di Asolo (Tv), due posti. Scadenza: 2/4/2020. Tel. 0423/524670. G.U. n. 18

**Istruttore amministrativo.** Provincia di Padova, 5 posti parzialmente riservati. Scadenza: 2/4/2020. Tel. 049/8201212. G.U. n. 18

LA VERSIONE COMPLETA DELLO  
**SCADENZARIO  
DEI COMUNI**

sul sito internet

[www.italiaoggi.it/scadenziariocomuni](http://www.italiaoggi.it/scadenziariocomuni)

A CURA DI



**DELPHINO PARTNERS**  
CONSULENZA PER LE ATTIVITÀ PROFESSIONALI