

ESENZIONE IMU DEI BENI MERCE

I fabbricati costruiti e destinati alla vendita da parte dell'impresa costruttrice, finché permanga tale destinazione e non siano, in ogni caso, locati **sono esenti dal pagamento dell'IMU in base a quanto previsto dall'articolo 1, comma 751 della legge 160/2019.**

Tuttavia, si segnalano due recenti ordinanze della Corte di Cassazione, la n.10392 e la 10394 del 21 aprile 2025, che hanno posto vincoli più restrittivi affermando che l'esenzione Imu per i fabbricati dell'impresa costruttrice destinati alla vendita non spetta né in caso di locazione, anche solo temporanea del bene, né nell'ipotesi di unità acquistata per essere ristrutturata e poi venduta.

La posizione espressa nella sentenza n. 10392 della Corte di Cassazione è di netta chiusura all'esenzione Imu per immobili acquistati dall'impresa ai fini della loro ristrutturazione e vendita, nonostante l'agevolazione sia stata riconosciuta in passato dal Dipartimento delle Finanze (Telefisco 2014).

A questa conclusione, la Cassazione giunge per effetto di una lettura restrittiva della definizione di "immobili merce" e, in particolare, del concetto di "fabbricato costruito".

Secondo i Giudici, difatti, rientrerebbero nel perimetro normativo i soli **fabbricati costruiti "da zero"** dall'impresa e non anche quelli acquistati dall'impresa e sottoposti a interventi di ristrutturazione prima della loro destinazione alla vendita. E ciò in quanto il fabbricato acquistato dall'impresa di costruzione risulta già immesso nel mercato immobiliare senza che, al momento dell'acquisto, risultino integrate le condizioni richieste dalla norma ai fini dell'esenzione.

A parere dei Giudici, quindi, l'assimilazione tra fabbricati di nuova costruzione e quelli oggetto di recupero incisivo contrasta con il principio per cui, in materia fiscale, le norme che prevedono trattamenti agevolativi e di favore sono di stretta interpretazione, dunque non estensibili per effetto dell'analogia.

Trattandosi di un orientamento giurisprudenziale sul tema, ancorché della Corte di Cassazione, sezione Tributaria, si ritiene che la stessa non possa inficiare la validità dell'interpretazione più favorevole fornita dal Dipartimento delle Finanze che, proprio perché sinora mai confutata dalla prassi ministeriale, deve



STUDIO BMGR
DOTTORI COMMERCIALISTI REVISORI LEGALI
BARBARA MAGNONI | GIORDANO RIBOLI
BONAZZETTI S.r.l.

intendersi ancora applicabile in modo uniforme a livello nazionale e riferita all'attuale norma contenuta dal citato art.1, co. 751 della legge 160/2019, di identico contenuto dell'art.2 del DL 102/2013 – legge 124/2013 all'epoca vigente.

Tuttavia, non è noto come tali sentenze saranno interpretate dai vari Comuni.

Lo Studio, salvo diversa indicazione, continuerà ad applicare l'esenzione Imu per i beni merce acquistati dall'impresa e oggetto di "ristrutturazione" per la successiva rivendita.

Lo Studio resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti

Studio Professionale Associato Magnoni-Riboli