



Ufficio del Massimario

**ESENZIONE IMU PER I C.D. “IMMOBILI MERCE”
DELL’IMPRESA COSTRUTTRICE.**

IMU - Esenzione prevista dagli artt. 13 comma 9 bis del d.l. 201/11 e 1 comma 751 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 - Immobili locati transitoriamente per meno di un anno e immobili ristrutturati.

L’esenzione dal pagamento dell’IMU per i fabbricati dell’impresa costruttrice destinati alla vendita non è riconoscibile nei casi di locazione temporanea infra-annuale e di acquisto per ristrutturazione e successiva vendita.

Con due coeve ordinanze in tema di Imu, la Corte di Cassazione ha affermato che l’esenzione originariamente prevista dall’art. 13 comma 9 bis del d.l. 201/11 e ora prevista dall’art. 1 comma 751 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, deve essere rigorosamente applicata solo ed esclusivamente ai *fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita*. La Corte ha ricordato che i tre requisiti previsti dalla normativa richiamata sono: la permanente destinazione d’uso degli immobili alla vendita; la non locazione degli stessi; l’effettiva realizzazione degli immobili da parte dell’impresa detentrici degli stessi. Pertanto, l’esenzione non può essere riconosciuta in caso di locazione transitoria infrannuale dell’immobile, non essendone consentita la fruizione commisurata proporzionalmente al periodo di godimento da parte del contribuente, poiché i requisiti citati devono perdurare per l’intero anno di riferimento; nemmeno l’esenzione può essere riconosciuta quando la destinazione alla vendita costituisce un mero intento perseguito dall’impresa che ancora non abbia realizzato il bene a detto fine destinato, poiché non è invocabile alcuna assimilazione tra fabbricati *costruiti* e fabbricati *ristrutturati*. Ed invero, per principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità le norme fiscali di agevolazione sono di *stretta interpretazione*, nel senso che non sono in alcun modo applicabili a casi e situazioni non riconducibili al relativo significato letterale ed allo scopo perseguito dal legislatore: essendo dunque evidente che la ratio dell’esenzione prevista per i c.d. *immobili merce* è quella di favorire le imprese costruttrici del settore immobiliare, la norma – in quanto di stretta interpretazione - non può essere applicata al di fuori del suo stretto perimetro di applicazione.

Conformi: Cass. n. 9897/2022; Cass. n. 3094/2024; Cass. n. 14111/2017; Cass. n. 19809/2021.

Riferimenti

Giurisprudenziali

Rif. normativi

Dati sentenze

Art. 2 del d.l. 31 agosto 2013, n. 102, convertito in legge 28 ottobre 2013, n. 124; art. 13 comma 9 bis del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in legge 22 dicembre 2011, n. 214; art. 1 comma 751 della legge 27 dicembre 2019, n. 160. Cass. Sez. Trib., ordinanze nn. 5642 e 8732 del 27.11.24, dep. 21 aprile 2025.