

NEWS 156/2025: NO ad esenzione IMU per i fabbricati ristrutturati per la vendita e per immobili merce temporaneamente locati.

29 Aprile 2025

Informiamo le Imprese in oggetto che, recentemente, la Corte di Cassazione ha emesso due ordinanze (21 aprile 2025) che restringono l'accesso all'esenzione IMU per i fabbricati costruiti per la vendita e non locati, chiamati "**immobili merce**".

La norma, prevista dall'art.1, co. 751 della legge 160/2019, esclude dall'esenzione i fabbricati destinati alla vendita, anche se ristrutturati, e anche se temporaneamente locati. La Cassazione ha affermato che l'esenzione si applica solo ai fabbricati "**da zero**" costruiti dall'impresa, non a quelli acquistati e ristrutturati prima della vendita, contrastando con le interpretazioni precedenti del Dipartimento delle Finanze e dell'ANCE, che invece consideravano anche i fabbricati ristrutturati come "costruiti" ai fini dell'esenzione.

Inoltre, l'esenzione non si applica se l'immobile viene locato temporaneamente, poiché la destinazione alla vendita deve essere permanente per tutto l'anno. Questi orientamenti rappresentano un'interpretazione restrittiva, in contrasto con le interpretazioni più favorevoli precedenti, ma si ritiene che le imprese possano continuare ad applicare l'esenzione anche ai fabbricati ristrutturati, finché si rispettano le condizioni di destinazione e disponibilità.

Riportiamo in allegato le due ordinanze citate in precedenza.

Allegati

[NEWS_156_2025](#)

[Apri](#)

[Ordinanza_10392](#)

[Apri](#)

[Ordinanza_10394](#)

[Apri](#)