

Boscolo&Partners è uno studio di commercialisti altamente specializzato in materia fiscale, commerciale, societaria e giuslavoristica con oltre 40 anni di storia.



Fondato nel 1983, oggi lo studio si distingue per vocazione internazionale e multisetorialità dei servizi offerti ed è uno dei principali player del Nord Italia dove conta 4 sedi, 12 partners, e un team di 50 persone. B&P è inoltre direttamente presente in Romania ed in Serbia, ed è parte del network Crowe, presente in 130 nel mondo.

Trieste, 8 maggio 2025

Sigg.ri Clienti

**Oggetto: ESENZIONE IMU / ILIA PER GLI “IMMOBILI MERCE”
L’INTERPRETAZIONE RESTRITTIVA DELLA CORTE DI CASSAZIONE**

La **Corte di Cassazione**, con l’Ordinanza 21 aprile 2025 n. 10392, discostandosi da quanto espresso dal **Ministero dell’Economia e delle Finanze** con la Risoluzione 11 dicembre 2013 n. 11/DE, ha affermato che l’esenzione dall’IMU per gli “immobili merce” (art. 13, comma 9-bis, del DL n. 201/2011), non spetta per i fabbricati acquistati e ristrutturati dall’impresa acquirente per destinarli alla vendita.

Si ricorda che, ai fini dell’**IMU** (e dell’**ILIA** per la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia), si qualificano come **immobili merce** *“i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati”* (sottolineatura aggiunta).

Per tali fabbricati, il previgente art. 13, comma 9-bis, del DL n. 201/2011, riconosceva un’aliquota IMU ridotta e, a partire dal 2014, l’esenzione.

Anche l’art. 1, comma 751, della Legge n. 160/2019, attualmente in vigore, ha previsto per gli *“immobili merce”* un’aliquota ridotta per gli anni 2020 e 2021, mentre ne dispone l’esenzione a partire dal 1° gennaio 2022.

Ai fini della qualifica di *“immobili merce”*, secondo la citata Risoluzione ministeriale va assunta una nozione ampia di “fabbricati costruiti”, tale da comprendere anche il fabbricato acquistato dall’impresa costruttrice/ristrutturatrice sul quale la stessa procede ad interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

La recente Ordinanza della Corte di Cassazione, nel caso specifico sottoposto al suo esame, ha rigettato invece tale estensione interpretativa, con ciò riconoscendo applicabile il principio generale per cui, in materia fiscale, le disposizioni che prevedono esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione e, dunque, non si può ricorrere al criterio analogico o all’interpretazione estensiva della norma oltre i casi e le condizioni dalla stessa espressamente previsti.

Resta ora da capire se tale l’interpretazione restrittiva si consoliderà e, soprattutto, quali concreti atteggiamenti assumeranno i **singoli Comuni** che, spesso, consentono l’applicazione dell’esenzione a fronte della richiesta dell’agevolazione nella dichiarazione IMU e dell’iscrizione in bilancio/contabilità degli immobili agevolati nella categoria delle rimanenze.

In considerazione di quanto sopra, lo Studio è a disposizione dei soggetti interessati per analizzare i singoli casi concreti e per fornire la propria consulenza in relazione agli adempimenti IMU / ILIA, soprattutto quelli di prossima scadenza.

A tal fine si prega di prendere contatti con il professionista di riferimento.

Cordiali saluti.

Boscolo & Partners.

Contact Information:

Trieste

Via Dante Alighieri 5

+39 040 06 42 411

trieste@crowe-boscolo.it

Pordenone

Corso Giuseppe Garibaldi 66

+39 0434 1834211

pordenone@crowe-boscolo.it

Conegliano

Corte delle Rose 68

+39 0438 1550365

conegliano@crowe-boscolo.it

desk Milano

c/o Crowe Bompani Spa

Via Leone XIII, 14

+39 02 45391500

www.crowe.com/it/crowebompani

Dal 2018 Boscolo & Partners è associato al network Crowe.

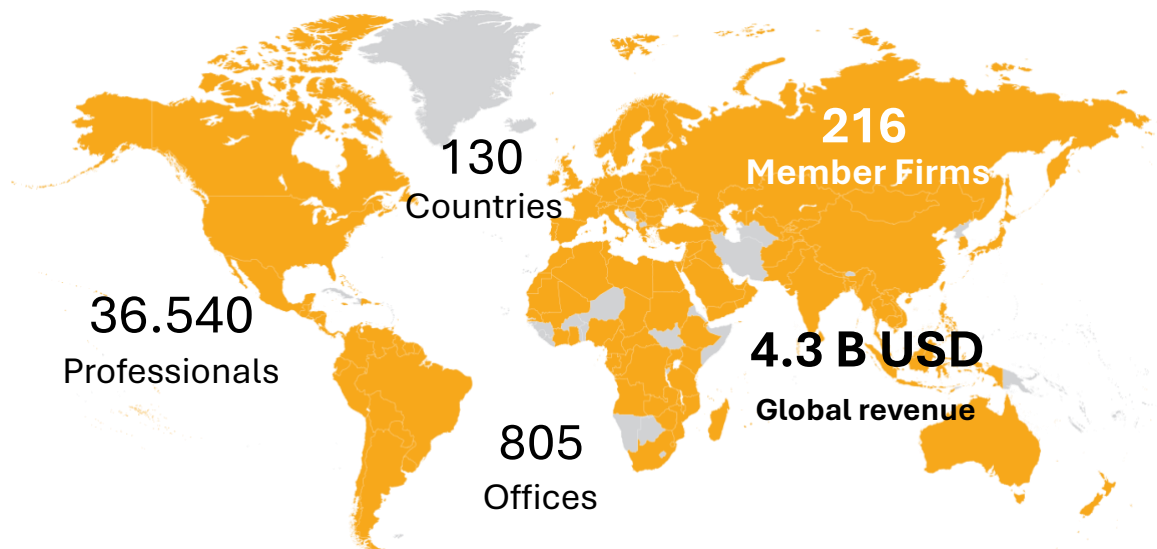
About Us

Crowe Global è classificata tra le prime 8 reti commerciali globali con oltre 200 società indipendenti di servizi di contabilità e consulenza indipendenti in oltre 130 paesi in tutto il mondo.

Le aziende associate a Crowe Global si caratterizzano per l'impeccabile qualità dei servizi erogati, che vengono integrati con grande efficacia e per un insieme comune di valori fondamentali che guidano le decisioni quotidiane.

Ogni azienda è affermata come leader nella propria comunità imprenditoriale nazionale ed è gestita da persone native del posto, fornendo così una conoscenza delle leggi e dei costumi locali che è importante per i clienti che intraprendono nuove iniziative o si espandono in altri paesi.

Le aziende associate a Crowe Global sono note per il loro servizio personale alle imprese private e pubbliche di tutti i settori e si sono costruite una reputazione internazionale nei settori della revisione contabile, fiscale e dei servizi di consulenza.



I nostri partners

Pompeo Boscolo
Giorgio Bommarco
Luigi Bittolo Bon
Gianluca Dan
Roberto Falato
Giovanna Pauluzzi

Mauro Marchetto
Stefano Miccio
Michele Nasti
Laura Battistuzzi
Marco Posocco
Roberto Turchetto

www.crowe.com/it/boscolo