

# IMU: l'esenzione per i fabbricati "merce" vale solo per quelli costruiti ex novo, non per gli immobili ristrutturati

di [Commercialista Telematico](#)

Pubblicato il 6 Giugno 2025

La Cassazione ha chiarito che solo la costruzione ex novo da parte dell'impresa edile, seguita dalla destinazione alla vendita e in assenza di locazione, consente di godere dell'esenzione IMU per i cosiddetti beni merce.

## Su immobili merce ristrutturati l'IMU è dovuta

La Corte di Cassazione è intervenuta in modo netto su un tema da tempo controverso in materia di IMU: l'ambito soggettivo e oggettivo dell'esenzione riconosciuta ai cosiddetti fabbricati "beni merce", ovvero quegli immobili costruiti da imprese edili e destinati alla vendita.

Il cuore del pronunciamento riguarda l'interpretazione dell'art. 13, comma 9-bis, del D.L. 201/2011, come modificato dall'art. 2, comma 2, lett. a), del D.L. 102/2013. La norma, com'è noto, prevede l'esenzione dall'IMU per i

*"fabbricati costruiti e destin*



**Abbonati per poter continuare  
a leggere questo articolo**

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento