IMU 2025 E OPERAZIONI IMMOBILIARI: REGOLE, ESENZIONI E DEDUZIONI

*L'**IMU** **2025 (Imposta Municipale Propria)** è una tassa comunale obbligatoria applicata al **possesso di beni immobili** (fabbricati, aree edificabili, terreni agricoli) situati sul territorio italiano. In questa guida analizziamo come funziona l'IMU con particolare riferimento alle **operazioni immobiliari**, ai soggetti passivi, alle esenzioni per **immobili merce**, alla disciplina per **immobili strumentali** e alla **deducibilità IMU per società immobiliari**.*

Cos'è l'IMU 2025 (Imposta Municipale Propria) e chi è obbligato al pagamento

L'**IMU** (Imposta municipale propria) è un'**imposta patrimoniale**, introdotta nel 2012, dovuta da chi possiede immobili, aree edificabili, terreni agricoli. La Legge di stabilità 2014 aveva introdotto la nuova imposta IUC (Imposta unica comunale) che comprendeva l'IMU, la **Tasi** e la **Tari**. La Legge di bilancio 2020 ha soppresso la IUC (mantenendo la Tari) e unificato IMU e Tasi, lasciando solo la nuova IMU.

Sono tenuti al pagamento dell'imposta:

- il proprietario o il titolare di altro diritto reale minore (es. l'usufruttuario, il titolare del diritto di superficie, il titolare del diritto d'uso e di abitazione).
- il genitore affidatario dei figli, titolare del diritto di abitazione in quanto assegnatario della casa

familiare, a seguito di provvedimento di separazione/divorzio
- il locatario finanziario, a decorrere dalla data di stipula del contratto di leasing e per tutta la durata del contratto
- il concessionario di aree demaniali
- l'amministratore di condominio (per conto di tutti i condomini) per i beni comuni censibili condominiali, quali portineria e parti comuni edificio.

e la stessa si applica sui seguenti immobili:

- fabbricati iscritti al catasto, incluse le pertinenze;
- aree fabbricabili;
- terreni agricoli.

IMU 2025 e imprese immobiliari: classificazioni e soggetti coinvolti

Nel settore immobiliare, si distinguono tre categorie principali:

- **Imprese immobiliari di vendita**, che comprano e rivendono immobili;
- **Imprese di costruzione**, che edificano fabbricati;
- **Imprese immobiliari di gestione**, che affittano immobili a terzi.

Oltre a un'attenta valutazione delle imprese immobiliari risulta utile porre particolare attenzione all'oggetto finale dell'attività e quindi agli stessi immobili. La classificazione più utile trova la sua genesi nell'attività svolta dall'impresa, di conseguenza:

- nelle imprese di costruzione e/o rivendita è doveroso distinguere gli immobili in "**immobili strumentali**" e "**immobili merce**" mentre
- nelle immobiliari di gestione si distinguono gli "immobili strumentali" e gli "**immobili patrimonio**".

Esenzione IMU immobili merce e obblighi per immobili strumentali

In ambito immobiliare, in presenza di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi, per gli "**immobili strumentali**" e per gli "**immobili patrimonio**" l'IMU è sempre **dovuta** mentre per gli "**immobili merce**", ovvero per i fabbricati realizzati dall'impresa e destinati dall'impresa alla vendita, purché non concessi in locazione, si segnala che la disciplina IMU introdotta dalla Legge di Bilancio 2020 prevede l'**esenzione** ai fini IMU. L'art. 1 comma 751 della Legge n. 160/2019 stabilisce, infatti, che "*A decorrere dal 1° gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano locati, sono esenti da IMU*".

Risulta opportuno segnalare che la Cassazione, con due Ordinanze del 2025, ha interpretato in senso **restrittivo** la norma affermando che la qualifica di "immobile – merce" ai fini IMU deve essere ricondotta alla **sola costruzione** diretta da parte dell'impresa e che ogni forma di utilizzo alternativo alla vendita, anche se temporanea, fa venire meno l'esenzione.

Nello specifico, l'Ordinanza 10392/2025 della Cassazione ha sancito che l'esenzione IMU non può essere riconosciuta agli immobili acquistati da un'impresa per essere sottoposti a interventi di ristrutturazione con successiva vendita. Ciò in quanto la Cassazione, con riferimento al concetto di "**costruiti**" fa riferimento **alla sola realizzazione ex novo da parte dell'impresa senza includere gli interventi di recupero**

edilizio su edifici già esistenti.

Diversa, invece, l'interpretazione del **MEF** che assimila le due fattispecie affermando che l'agevolazione IMU è da considerarsi **valida sia per le costruzioni ex novo che per i restauri e le ristrutturazioni edilizie e urbanistiche**.

A tal fine sono da considerarsi assimilabili a nuova costruzione:

- Interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. c del DPR 380/2001;
- Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d del DPR 380/2001;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1, lett. f del DPR 380/2001.

Infine, con riferimento agli "immobili merce" provvisoriamente locati si segnala che la Cassazione, con l'ordinanza n. 10394/2025, ha stabilito che la concessione dell'immobile in locazione a terzi, anche se limitata nel tempo, fa perdere il diritto all'esenzione IMU anche per il periodo in cui l'immobile non risulta affittato. In sostanza, dunque, per la Cassazione ai fini dell'applicazione del beneficio fiscale è **necessario che l'immobile sia destinato alla vendita per l'intero periodo di imposta e che sia nella piena disponibilità dell'impresa costruttrice senza concessione d'uso a terzi**. In quest'ultimo caso **anche il MEF ha espresso lo stesso parere nel corso di Telefisco 2014**.

Deducibilità IMU 2025 per le società immobiliari e imprese di costruzione

La deduzione dell'Imu pagata sugli immobili interessa i soggetti passivi titolari di **reddito d'impresa** o di **reddito**

derivante dall'esercizio di arte o professione, ovvero:

- le società e gli enti commerciali residenti;
- gli enti non commerciali, **limitatamente all'Imu pagata** sugli immobili relativi all'attività commerciale esercitata;
- le Snc, Sas ed equiparate e le imprese individuali, familiari o coniugali;
- le persone fisiche, le società e gli enti non residenti che esercitano attività commerciali nel territorio dello Stato mediante stabili organizzazioni;
- i professionisti e gli studi professionali.

Per poter dedurre l'Imu dalla base imponibile **Ires**/**Irpef** è necessario che tale imposta sia afferente a **fabbricati strumentali**, posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie), oppure dati in concessione (beni su aree demaniali) o concessi in locazione finanziaria (leasing) per i quali, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, D.Lgs. 23/2011, l'imposta è dovuta rispettivamente dal concessionario e dal locatario (o conduttore).

Resta **indeducibile** dalle imposte sui redditi, l'Imu pagata dal soggetto passivo relativamente **agli immobili patrimonio** e **agli immobili merce.**

Resta, inoltre, sempre confermata l'**indeducibilità** del tributo ai fini **Irap**.

Una considerazione è doverosa per quanto attiene gli immobili detenuti dalle **società immobiliari di gestione**, vale a dire gli immobili posseduti dalle imprese che si limitano al mero godimento degli stessi, normalmente concedendoli in locazione a terzi. Per le società immobiliari di gestione non è rilevante l'oggetto indicato nello statuto, né il codice attività indicato e neppure la rilevazione contabile

dell'immobile all'atto dell'acquisizione, ma assume rilevanza esclusivamente l'effettività dell'attività esercitata. Per tali società si pone, infatti, la necessità di individuare i beni per i quali è ammessa la deducibilità dell'Imu.

Se per gli **immobili strumentali per natura** (anche locati) l'Imu è **deducibile**, per gli immobili abitativi è necessario distinguere a seconda che gli stessi siano:

- **tenuti a disposizione** (locati o non locati), in tal caso l'Imu rimane **indeducibile** dal reddito d'impresa;
- **strumentali per destinazione**, vale a dire utilizzati direttamente dalla società (ad esempio, quale sede legale e/o amministrativa), in tal caso l'Imu è **deducibile**.

Bisogna, infine, sottolineare che per i soggetti titolari di reddito di impresa, l'Imu di competenza di un certo periodo di imposta costituisce costo deducibile dalle imposte sui redditi, a condizione che tale imposta sia pagata dal contribuente, ai sensi dell'articolo 99, comma 1, **Tuir**. Secondo l'Agenzia delle entrate, infatti, quest'ultima disposizione del Testo Unico non introdurrebbe: "ai fini della determinazione del reddito d'impresa un puro criterio di cassa in deroga a quello generale di competenza dei componenti negativi, ma costituisce una norma di cautela per gli interessi erariali introducendo un'ulteriore condizione di deducibilità per le imposte che è appunto l'avvenuto pagamento" (circolare n. 10/E/2014). Conseguentemente, per i titolari di reddito d'impresa, l'Imu di competenza del periodo di imposta in corso al 31 dicembre 20XX costituisce un costo deducibile purché l'imposta sia stata pagata nel medesimo periodo d'imposta.

Hai bisogno di assistenza sull'IMU per la tua impresa immobiliare? Il team di CA Consulting può aiutarti a interpretare la normativa e ottimizzare la tua strategia

fiscale.

Francesco Cospito (Partner CA Group)