

Acquisto di fabbricati da demolire e ricostruire: la Cassazione interviene sulle imposte agevolate

Le agevolazioni previste dal Decreto Crescita spettano solo alle imprese che svolgono effettiva attività di costruzione o ristrutturazione

di [Redazione tecnica](#) – 30.10.2025

Chi può realmente accedere alle **agevolazioni fiscali del “Decreto Crescita”** per l'acquisto di immobili da riqualificare?

A chiarire il perimetro di applicazione per la tassazione fissa sulle imposte ipotecarie e catastali prevista per le **imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare** è la **Corte di Cassazione**, con la **sentenza del 7 ottobre 2025, n. 26928**.

Ristrutturazioni edilizie: la Cassazione sull'ambito soggettivo delle agevolazioni “Decreto Crescita”

La vicenda trae origine dall'acquisto, nel 2019, di un intero edificio da parte di una **SICAF** (Società di investimento per azioni a capitale fisso) immobiliare, che aveva chiesto il **rimborso delle imposte ipotecarie e catastali** versate in misura proporzionale, ritenendo applicabile la disciplina agevolativa di cui all'articolo 7 del **D.L. n. 34/2019**.

Secondo la società, l'incentivo doveva essere riconosciuto anche a chi, pur non essendo impresa edile, realizza interventi di riqualificazione tramite appaltatori, in linea con gli obiettivi energetici e antisismici del decreto.

L'Agenzia delle Entrate aveva negato il beneficio, sostenendo che una società di investimento non può essere equiparata a un'impresa di costruzione o di ristrutturazione. I giudici tributari di primo e secondo grado avevano confermato la posizione dell'Amministrazione, e la Cassazione ha ora consolidato questo orientamento.

Il quadro normativo di riferimento

Ricordiamo che l'articolo 7 del **“Decreto Crescita”** prevede un'agevolazione fiscale per i **trasferimenti di interi fabbricati** fino al 31 dicembre 2021, a favore di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che, entro dieci anni:

- provvedano alla **demolizione e ricostruzione** degli edifici (anche con variazioni volumetriche consentite);
- oppure, eseguano **interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione edilizia** ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), c) e d) del d.P.R. n. 380/2001.

L'agevolazione consiste nell'applicazione in **misura fissa di 200 euro** per le imposte di registro, ipotecarie e catastali, a condizione che l'intervento consegua una classe energetica almeno **A, B o NZEB** e che venga alienato almeno il **75% del volume del fabbricato** entro dieci anni.

Il principio della Cassazione

Secondo la Suprema Corte, la norma è chiara nel delimitare la platea dei beneficiari: si parla di **“imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare”**, e non genericamente di soggetti che realizzano operazioni di riqualificazione.

Il legislatore ha voluto **sostenere il comparto edilizio**, non il settore finanziario.

La Cassazione richiama due principi consolidati:

- le **disposizioni agevolative vanno interpretate in senso restrittivo**, senza possibilità di estensione analogica;
- il **requisito soggettivo** dell'impresa è determinante, perché individua la funzione economica che la norma intende favorire.

Richiamando l'art. 35-bis del **Testo Unico della Finanza**, i giudici ricordano che le SICAF hanno per oggetto esclusivo l'**investimento collettivo del patrimonio** raccolto mediante l'offerta delle proprie azioni. Anche

quando commissionano lavori di ristrutturazione, tali operazioni costituiscono **strumenti di investimento**, non attività edilizia in senso proprio.

La Corte ha quindi escluso che la finalità di rigenerazione urbana, pur rilevante sul piano economico, possa giustificare un'estensione soggettiva del beneficio.

L'agevolazione resta riservata alle **imprese edilizie che operano direttamente nel mercato della costruzione e del recupero**.

Conclusioni operative

La pronuncia chiarisce un punto cruciale per gli operatori che si muovono ai confini tra edilizia e finanza immobiliare: le **società di investimento immobiliare, le SICAF e i fondi** non possono invocare l'art. 7 del D.L. 34/2019 per ridurre le imposte sui trasferimenti di fabbricati, anche se promuovono progetti di riqualificazione energetica o antisismica.

Per accedere al regime agevolato, è necessario:

- dimostrare di essere **impresa di costruzione o di ristrutturazione** ai sensi civilistici e fiscali;
- documentare che l'attività edilizia rappresenta **l'oggetto sociale effettivo e prevalente**;
- garantire la **successiva vendita** dell'immobile riqualificato entro i termini stabiliti dalla norma.

Il principio affermato è netto: **non basta realizzare o far realizzare interventi edilizi per accedere all'incentivo**. È necessario che l'attività edilizia rappresenti la funzione caratterizzante dell'impresa e non una semplice modalità di investimento finanziario.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*