

Cassazione: agevolazioni fiscali solo per le imprese di costruzioni, escluse le Sicaf

14 Ottobre 2025



Le Sicaf (società di investimento per azioni a capitale fisso) non possono beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per le imprese di costruzione che acquistano fabbricati da riqualificare integralmente e destinati alla successiva vendita. L'esclusione vale anche nel caso in cui la Sicaf affidi a terzi, tramite appalto, i lavori di ristrutturazione sull'edificio acquistato — intervento che, invece, risulterebbe agevolato se realizzato direttamente da un'impresa edile.

È questo, in sintesi, il principio sancito dalla **Corte di Cassazione** con la **sentenza n. 26928 del 7 ottobre 2025**, con la quale i giudici di legittimità hanno definito in modo preciso il **perimetro soggettivo** delle agevolazioni fiscali per la valorizzazione edilizia previste dall'**articolo 7 del Decreto Legge n. 34 del 2019** (cosiddetto "Decreto Crescita").

Il contenuto dell'agevolazione

La norma in questione stabilisce che, nel caso di acquisto di interi fabbricati da

parte di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa, purché l'impresa, nei dieci anni successivi, proceda alla demolizione e ricostruzione, oppure all'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, con successiva vendita di almeno il 75% delle unità immobiliari del nuovo edificio.

Il caso esaminato dalla Corte

Nel caso sottoposto alla Cassazione, una Sicaf aveva richiesto l'applicazione del beneficio fiscale in relazione a un intervento di ristrutturazione eseguito tramite appalto. Pur rientrando astrattamente nel perimetro delle operazioni agevolabili, la Suprema Corte ha negato la spettanza dell'agevolazione, basandosi su un'interpretazione letterale della norma. Secondo i giudici, infatti, l'art. 7 del Decreto Crescita riconosce il beneficio esclusivamente alle imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, intese come "imprese edilizie in senso stretto", ossia soggetti che hanno per oggetto caratterizzante l'attività edilizia vera e propria. La disposizione, osserva la Corte, "sembra concepire un intervento addirittura diretto dei lavori da parte di imprese edilizie in senso stretto".

Sicaf e imprese edilizie: due realtà differenti

Da ciò deriva che una Sicaf, pur potendo affidare i lavori a imprese appaltatrici e svolgere attività di ristrutturazione, non può essere equiparata a un'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare. Elemento decisivo, sottolineano i giudici, è l'oggetto principale dell'attività del soggetto, che rappresenta una condizione essenziale per accedere all'agevolazione. Tale requisito deve essere rispettato a prescindere dal fatto che i lavori vengano eseguiti direttamente o tramite terzi.

Sotto questo profilo, non è possibile assimilare una Sicaf a un'impresa edilizia. Le imprese di costruzione, infatti, hanno come attività principale l'esecuzione di lavori di costruzione o ristrutturazione di immobili — sia direttamente, sia attraverso appaltatori — mentre le Sicaf hanno come oggetto l'investimento collettivo del risparmio, gestendo il proprio patrimonio tramite l'offerta di azioni o di altri strumenti finanziari partecipativi.

Nessuna interpretazione estensiva delle agevolazioni

La Cassazione ricorda infine che le norme agevolative non possono essere

interpretate in modo estensivo. Pertanto, il beneficio fiscale relativo all'applicazione delle imposte indirette in misura fissa non può essere esteso a soggetti che, pur realizzando interventi teoricamente agevolabili, non rientrano tra le imprese edilizie previste dal legislatore.

Allegati

[sentenza_n_26928_27_ottobre_2025](#)

[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

**Direzione
Politiche Fiscali**

Tel. 06

84567.291/256

E-Mail:

politichefiscali@anc

[e.it](http://anc.it)