

CIVILE Sent. Sez. 5 Num. 26928 Anno 2025 (codice fiscale  
80224030987)  
**Presidente: STALLA GIACOMO MARIA**  
**Relatore: CANDIA UGO** - CONTRORICORRENTE -  
**Data pubblicazione: 07/10/2025**

per la cassazione della sentenza n. 3148/21/2022 della Commissione tributaria regionale della Lombardia, depositata il 21 luglio 2022, non notificata.

UDITA la relazione svolta all'udienza pubblica dell'8 luglio 2025 dal Consigliere Ugo Candia.

UDITA la Sostituta Procuratrice Generale, Rosa Maria Dell'Erba, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

UDITI gli avv. Massimo Guido Antonini nell'interesse della ricorrente e l'avv. Valentina Pilloni per l'Agenzia delle Entrate.

#### **FATTI DI CAUSA**

1. Oggetto del contendere è il diniego tacito serbato dall'amministrazione avverso l'istanza del 15 luglio 2020 con cui la società ricorrente aveva richiesto il rimborso della somma di 437.510,00 € prudenzialmente versata a titolo di imposte ipotecarie e catastali a seguito dell'acquisto, avvenuto in data 11 luglio 2019, di un intero fabbricato, sito in Milano, alla via Roncaglia nr. 12-14, per un prezzo pari a 21.895.500,00 €, invocando l'applicazione dell'incentivo fiscale previsto a favore delle imprese edilizie dall'art. 7 d.l. n. 34/2019, n. 34 (cd. "decreto crescita"), con conseguente versamento delle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di 200,00 € ciascuna, invece che nella misura proporzionale del 2% prevista dall'art. 35, comma 10-ter, d.l. n. 223/2006.

2. La Commissione tributaria regionale della Lombardia respingeva l'appello proposto dalla contribuente contro la



sentenza n. 3249/10/2021 della Commissione tributaria provinciale di Milano, osservando – per quanto interessa in relazione al motivo di impugnazione – che non fosse applicabile l'art. 7 d.l. n. 34/2019, in quanto:

a. detta disposizione prevedeva particolari incentivi fiscali in favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare in presenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti, stabilendo che «Sino al 31 dicembre 2021, per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, anche nel caso di operazioni ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 Ottobre 1972, nr. 633, che entro i successivi dieci anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita dalle vigenti norme urbanistiche, o eseguano, sui medesimi fabbricati, gli interventi edilizi previsti dall'art. 3, comma 1, lettere b), c) e d) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 nr. 380, in entrambi i casi conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e procedano alla successiva alienazione degli stessi, anche se suddivisi in più unità immobiliari qualora l'alienazione riguardi almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 200 ciascuna. Nel caso in cui le condizioni di cui al primo periodo non siano adempiute nel termine ivi previsto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione pari al 30 per cento delle stesse imposte. Sono,



altresì, dovuti gli interessi di mora a decorrere dalla data di acquisto del fabbricato di cui al primo periodo»;

b. la ricorrente è una società di investimento per azioni a capitale fisso multi-comparto (cd. SICAF), che ha per oggetto l'investimento collettivo del risparmio e del patrimonio mediante l'offerta di proprie azioni e di altri strumenti finanziari partecipativi, per cui, in ragione di tale struttura non è possibile equipararla ad un'impresa di costruzioni o ad un'impresa di ristrutturazioni che, secondo le semplici normative di settore, riguardano quelle che eseguono i lavori di costruzioni di immobili o di ristrutturazione in modo diretto ovvero quelle che, potendo, potenzialmente, realizzarle, li effettuano, anche, tramite imprese appaltatrici;

c. la circostanza che la società abbia, «[...] tra gli investimenti da effettuare, anche quello di compiere, poi, opere di ristrutturazione, risanamento, riconversione di immobili o di restauro o manutenzione non è rilevante, ai fini dell'agevolazione richiesta, poiché la stessa non è una impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare che si avvale, eventualmente, di una società del settore appaltatrice, ma un soggetto terzo ed al di fuori del comparto edilizio» (così nella sentenza impugnata priva di numerazione);

d. la norma di cui trattasi, si riferisce alle sole imprese edilizie e la "ratio" della stessa è quella di risollevere settori economici in crisi e, primo fra tutti, il settore edilizio, come emerge, da un lato, dalla relazione tecnica al "Decreto Crescita", dai cui contenuti risulta che gli incentivi per la rigenerazione urbana sono stati concepiti per società che abbia per attività esclusiva e prevalente la costruzione, il recupero «[...] e la rivendita di beni immobili e in detto contesto non può rientrare la società appellante che ha, solo, come attività



indiretta e marginale quella di cui all'art. 13.3 dello Statuto» (così nella sentenza impugnata priva di numerazione), nonché, per altra via, dalla stessa *ratio* del "Decreto Sisma-*bonus*", che prevede un *bonus* in caso di recupero del patrimonio edilizio da parte di imprese costruttrici e di ristrutturazione che rivendono l'immobile successivamente all'intervento di recupero;

e. una Sicav non potrà mai essere un'impresa edilizia o di ristrutturazione poiché ciò è inibito dall'art. 35-*bis* del TUF (il quale stabilisce che per le Sicaf lo statuto prevede come oggetto esclusivo l'investimento collettivo del patrimonio raccolto mediante offerta delle proprie azioni e degli strumenti finanziari partecipativi indicati nello statuto stesso) e dunque solo tale attività finanziaria, come previsto al punto 4.1 dello statuto della società, laddove l'eventuale compimento di operazioni di ristrutturazione (e non di costruzione), di risanamento o restauro ovvero manutenzioni di immobili è solamente un mezzo per il raggiungimento dell'oggetto sociale proprio ed esclusivo costituito dall'attività di investimento, nel senso che «[...] l'attività di ristrutturazione edilizia, seppure consentita come mezzo per perseguire l'oggetto sociale, si concretizza per tale motivo in attività di investimento e non edilizia in senso proprio» (così nella sentenza impugnata), come si desume dal fatto che agli investitori non vengono assegnati gli immobili ristrutturati oppure il provento della rivendita degli immobili, ma azioni ricavate dall'investimento immobiliare effettuato;

f. «Le Circolari citate dalla Società che fanno rientrare nell'ambito delle imprese edilizie anche i soggetti che svolgono tale attività a mezzo di imprese appaltatrici come cooperative che costruiscono case per i soci ovvero banche ed



assicurazioni che costruiscono case per i propri dipendenti, fanno, pur, sempre riferimento ad un'attività edilizia propria e non come forma di investimento mentre diverso è il caso delle Sicaf e delle altre società di investimento in cui tale attività di costruzione è, normativamente, preclusa» (così nella sentenza impugnata).

3. La società proponeva ricorso per cassazione avverso detta pronuncia con atto notificato il 17 febbraio 2023, formulando un unico, articolato, motivo di gravame, successivamente illustrato con memoria depositata il 26 giugno 2025.

4. L'Agenzia delle Entrate – Riscossione ha resistito con controricorso depositato il 29 marzo 2023, chiedendo il rigetto del ricorso.

5. Con ordinanza interlocutoria depositata il 15 febbraio 2024, la Corte, ravvisando che le questioni coinvolte nel presente giudizio presentassero, in assenza di specifici precedenti sul tema in rassegna, rilievo nomofilattico, ha disposto la trattazione della causa in pubblica udienza.

6. La Sostituta Procuratrice Generale, Maria Rosaria Dell'Erba, ha depositato in data 8 giugno 2025 motivate conclusioni scritte, chiedendo di respingere il ricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con l'unico motivo di ricorso la società ha dedotto, in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, c.p.c., la «violazione e/o falsa applicazione dell'art. 7, del d.l. 30 aprile 2019, n. 34 convertito nella legge 28 giugno 2019, n. 58 e dell'art. 3 cost., nel capo in cui ha escluso l'applicabilità dell'agevolazione ivi prevista nei confronti di una SICAF



immobiliare» (v. pagina n. 8 del ricorso), ponendo in evidenza che, in assenza di una definizione di "impresa di costruzione" e di "impresa di ristrutturazione", risultava errata l'interpretazione restrittiva offerta dalla Commissione regionale volta a ricomprendervi solo le imprese edilizie in senso stretto, e non anche gli altri operatori economici professionali che si occupano di ristrutturazione di immobili, tramite imprese appaltatrici, ai sensi dello Statuto sociale, come nel caso di una SICAF immobiliare.

Ciò osservando come la *ratio* della disposizione fosse quella di agevolare l'effettuazione di specifiche operazioni immobiliari di rigenerazione urbana, volte a riqualificare fabbricati dal punto di vista energetico e sismico e che la norma non aveva introdotto un'agevolazione fiscale a favore di una parte degli operatori immobiliari, bensì un incentivo rivolto a soggetti professionali che realizzano operazioni di riqualificazione di fabbricati secondo i criteri di efficienza energetica stabiliti dall'art. 7 d.l. n. 34/2019, anche attraverso la ristrutturazione di fabbricati già esistenti tramite imprese appaltatrici.

L'istante ha aggiunto che anche la prassi dell'amministrazione finanziaria, in tema di imposizione indiretta, era nel senso di considerare imprese di costruzione anche quelle che effettuano interventi edilizi tramite imprese appaltatrici, a prescindere dal fatto che tale attività costituisca o meno l'oggetto sociale principale della società (v. Circolare n. 18/E del 2013 e n. 22/E del 2013), considerando che «[...] per "impresa di ristrutturazione" ai fini dell'art. 7 D.L. n. 34/2019 deve intendersi il soggetto passivo IVA che effettua operazioni di ristrutturazione di immobili, con mezzi propri o tramite imprese appaltatrici (ossia che esegue o fa eseguire i lavori) a prescindere dal fatto che tali operazioni costituiscano



attività di natura abituale» (cfr. pagina n. 12 del ricorso), richiamando sul punto la pronuncia di questa Corte del 16 novembre 2022, n. 33830 e la risposta ad interpello n. 519 del 2019.

Una diversa interpretazione – ha concluso la contribuente – non sarebbe conforme al parametro costituzionale di eguaglianza a fronte della diversa tassazione della Sicaf che, pur avendo il potere di svolgere le medesime attività avvalendosi di imprese appaltatrici, non possono considerarsi impresa edile e di ristrutturazione.

2. Il ricorso non può essere accolto per le seguenti ragioni.

3. I contenuti essenziali delle due tesi che si confrontano sulla questione in rassegna possono essere riepilogati nel modo che segue.

3.1. L'ordine di idee della contribuente, diretta al riconoscimento del menzionato incentivo, si fonda sui seguenti argomenti.

La nozione di impresa di costruzione o di ristrutturazione non è definita dall'art. 7 d.l. n. 34/2019 ed è errato limitarla a quella che svolge attività edilizia in senso stretto, senza ricomprendere gli operatori professionali che si occupano, anche occasionalmente, di ristrutturazione di immobili.

La *ratio* della disciplina (che non introduce un'agevolazione prevista per una parte di operatori professionali, ma un incentivo rivolto a coloro che realizzano operazioni di riqualificazione secondo i criteri di efficienza energetica previsti dall'art. 7 d.l. n. 34/2019) è la valorizzazione del compendio immobiliare, la rigenerazione urbana, per cui l'incentivo in



rassegna è applicabile a tutti i soggetti che si occupano di tali interventi.

Le circolari dell' Agenzia delle Entrate in tema di IVA (Circ. 18/E/2013 – Circ. 22/E/2013) qualificano come imprese di costruzione anche quelle che effettuano interventi edilizi tramite imprese appaltatrici, a prescindere dal fatto che tale attività costituisca o meno l' oggetto sociale principale della società.

La pronuncia della Corte di cassazione n. 33830/2022 ha affrontato il tema della detrazione di cui all' art. 9, comma 3, della legge n. 441/2001 (legge finanziaria del 2002 che ha previsto la detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ivi richiamati spettino anche nel caso di interventi eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano alla successiva alienazione, poi definitivamente introdotta dall' art. 16-*bis* t.u.i.r.), affermando che:

- «Detta disposizione, pur richiedendo che l' alienante sia impresa di costruzione o ristrutturazione, non prevede come ulteriore condizione che i lavori sino stati eseguiti dalla medesima. Nulla, infatti, induce a ritenere che il legislatore, facendo riferimento ai lavori «eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie [...] che provvedano alla successiva alienazione», abbia inteso richiedere, quale ulteriore requisito, che l' impresa abbia provveduto direttamente alla esecuzione, così escludendo dalla portata della norma i casi in cui l' impresa abbia eseguito i lavori avvalendosi di imprese terze»;

- «Una diversa interpretazione non sarebbe conforme alla ratio normativa che è volta ad agevolare il recupero del



patrimonio edilizio ed a favorire la ripresa del mercato immobiliare restando, pertanto, irrilevante che l'alienante, titolare di impresa di costruzione o ristrutturazione, abbia provveduto ai lavori direttamente o mediante appalto ai terzi. La stessa, inoltre, creerebbe un'ingiustificata disparità di trattamento tra le imprese che eseguono i lavori di ristrutturazione direttamente e quelle che, pur potendoli astrattamente realizzare, li effettuano tramite imprese appaltatrici»;

- «[...] tale interpretazione è quella successivamente seguita dall'Agenzia delle Entrate che, pronunciandosi in merito all'art. 16-*bis* t.u.i.r. di identico tenore, ha ritenuto che vadano incluse non solo le imprese che eseguono i lavori di costruzione o ristrutturazione direttamente, ma anche quelle che, pur potendoli astrattamente realizzare, li effettuano tramite imprese appaltatrici (Risposta ad interpello 19 luglio 2019, n. 279 [...])» (così Cass. n. 33830/2022).

La relazione illustrativa all'art. 7 d.l. in esame ha chiarito che le finalità della disposizione erano quelle di incentivare le operazioni di scambio immobiliare, di innescare un circolo virtuoso di operazioni immobiliari dirette a prodotti sempre più innovativi e performanti, quale strumento indispensabile per avviare un reale processo di rigenerazione urbana, il che accredita l'ordine di idee che ciò che rileva è l'oggettività dell'operazione, non il profilo soggettivo di chi la compie; in tal senso, consentire ad investitori professionali di godere della predetta agevolazione risulta in linea con le finalità proprie della disposizione e l'obiettivo di una più ampia rigenerazione urbana è assicurato dal coinvolgimento di soggetti professionali finanziariamente più attrezzati.



In conclusione – a dire della ricorrente - ~~non andrebbe~~ enfatizzato il dato soggettivo nella sua stretta accezione (impresa di costruzione come impresa edilizia in senso stretto), ma occorrerebbe considerare la *ratio* della disposizione, che è quella della riqualificazione urbana, puntando quindi sull'attività di ristrutturazione e costruzione nella sua oggettività, risultando una diversa interpretazione non coerente con il principio di eguaglianza.

Per tale via, per impresa di costruzione dovrebbe intendersi il soggetto passivo IVA che effettua operazioni di ristrutturazione di immobili, con mezzi propri o tramite imprese appaltatrici (vale a dire che esegue o fa eseguire i lavori), senza che rilevi che si tratti di attività abituale, per cui il beneficio competerebbe non ad una limitata categoria soggettiva, ma a tutte le imprese che realizzano le operazioni previste dalla norma, vale a dire alle imprese che esercitano attività di costruzione (anche in modo non esclusivo) e non solo alle imprese che svolgono solo attività di costruzione, non risultando dalla norma indici interpretativi che depongano per tale soluzione.

3.2. Di contro, l'altra tesi valorizza il dato testuale dell'art. 7 d.l. n. 34/2019, il quale risulterebbe chiaro nel concepire l'agevolazione «a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare [...] che entro i dieci anni successivi provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi [...] o eseguano, sui medesimi fabbricati, gli interventi edilizi previsti dall'art. 3, comma 1, lettere b), c) e d) [...]».

La nozione di impresa di costruzione o di ristrutturazione risulterebbe talmente evidente, da non richiedere una sua definizione.



La norma in esame, con l'uso della predetta locuzione (imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare [...] che provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi [...] o eseguano, sui medesimi fabbricati, gli interventi edilizi previsti), sembrerebbe concepire un intervento addirittura diretto dei lavori da parte di imprese edilizie in stretto, non avendo altrimenti senso i predicati "provvedono" ed "eseguono".

Le disposizioni sulle agevolazioni sono di stretta interpretazione ed il principio cardine di tale attività è costituito dal dato letterale, come chiarito dal giudice di legittimità, il che depone per una limitazione dell'agevolazione alle sole imprese edilizie in senso stretto.

L'art. 35-*bis* d.lgs. n. 58/1998 stabilisce che «per le Sicaf lo statuto prevede come oggetto esclusivo l'investimento collettivo del patrimonio raccolto mediante offerta delle proprie azioni e degli strumenti finanziari partecipativi indicati nello statuto stesso», per cui non può essere considerata un'impresa di costruzione e di ristrutturazione ed il fatto che lo statuto preveda che possa svolgere anche attività di ristrutturazione non ne muta la natura, ponendosi come attività solo funzionale al perseguimento dell'oggetto sociale, il quale resta pur sempre l'attività di investimento.

4. Tanto ricapitolato, osserva la Corte che le due tesi si basano su argomenti seri e plausibili e che tra le due debba prevalere detto ultimo orientamento. Di seguito le ragioni.

4.1. Il riferimento testuale ai «[...] trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare [...] che [...] provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi [...] o eseguano, sui



medesimi fabbricati, gli interventi edilizi previsti dall'art. 3, comma 1, lettere b), c) e d) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2001 nr. 380» induce a ritenere che il legislatore abbia considerato il beneficio in questione applicabile ad imprese che hanno ad oggetto caratterizzante l'attività edilizia in senso proprio.

4.2. Risulta così contare non tanto la diretta esecuzione dell'opera quanto la natura, l'oggetto specifico e qualificante dell'attività di impresa e dunque il requisito soggettivo costituito dall'essere il soggetto che invoca il beneficio un'impresa edilizia.

Non v'è dubbio che la previsione dell'art. 7 citato (rubricato, per quanto occupa, «Incentivi per la valorizzazione edilizia [...]») ha – secondo la relazione illustrativa – lo «scopo di rendere economicamente sostenibili le operazioni di scambio del vecchio con il nuovo fabbricato e una effettiva rigenerazione del territorio», ma detta finalità non vale, di per sé, ad identificare il soggetto beneficiario sul versante fiscale.

È difatti altrettanto vero che la stessa relazione ha espressamente chiarito di introdurre «un regime di tassazione agevolata [...] ai trasferimenti di fabbricati acquisiti da imprese di costruzione o di ristrutturazione [...]», con ciò, quindi, individuando e selezionando in modo puntuale il soggetto beneficiario sotto il profilo soggettivo.

4.3. In tale contesto, non può allora non richiamarsi l'operatività in ambito tributario del principio del divieto di applicazione analogica e, con esso, quello dell'interpretazione restrittiva delle fattispecie che prevedono benefici fiscali.



Va, per tale via, riconosciuto che la SICAF non è certamente un'impresa edilizia e va, altresì, ricordato che l'art. 35-bis, comma 1, lett. d), d.lgs. n. 58/1998 stabilisce che «per le Sicaf lo statuto prevede come oggetto esclusivo l'investimento collettivo del patrimonio raccolto mediante offerta delle proprie azioni e degli strumenti finanziari partecipativi indicati nello statuto stesso».

4.4. Sulla base di tali elementi, quindi, combinando il dato testuale della norma di cui all'art. 7 d.l. n. 34/2019, che costituisce il criterio cardine dell'esegesi delle norme tributarie (V. Cass, Sez. Un., n. 23051/2022), con il principio di stretta interpretazione della previsione agevolativa (v., tra le tante, Cass. n. 4530/2024, che richiama Cass. n. 23833/2017; Cass. n. 3011/2017 e Corte cost. n. 242/2017) deve, per ciò solo, escludersi, in applicazione dei suindicati, consolidati, principi, l'estensione del beneficio a società che "eseguono" la ristrutturazione, ma che non sono imprese edilizie.

Va, in tale direzione, condivisa la posizione dell'amministrazione espressa nella risposta ad interpello n. 70 del 20 febbraio 2020 nella parte in cui ha osservato che «[...] quando il legislatore ha emanato disposizioni riguardanti i fondi comuni di investimento immobiliare (a titolo esemplificativo e non esaustivo il decreto legge 25 settembre 2001, n. 351) ha sempre utilizzato una terminologia diretta ad individuare in maniera puntuale i fondi comuni di investimento» (v. Risposta ad interpello n. 70 del 20 febbraio 2020, avente ad oggetto «articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 - applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare»), il che accredita



ulteriormente l'ordine di idee che preclude un'interpretazione estensiva della nozione di impresa di costruzione volta a ricomprensivi gli altri operatori economici professionali che si occupano anche di ristrutturazione di immobili, come intende la contribuente.

4.5. Non può rilevare, ai fini che occupano, l'assimilazione operata dall'amministrazione nei documenti di prassi (circolari n. 18/E/ del 29 maggio 2013 e 22/E 19 giugno 2013, nonché la risposta ad interpello n. 515 dell'11 dicembre 2019), ai fini IVA, tra imprese di costruzione e ristrutturazione in senso proprio e quelle che svolgono attività edilizia (costruzione di immobili) in via occasionale.

Tale interpretazione, infatti, sostenuta (a partire dal 26 giugno 2012) anche da un preciso e diverso dato normativo (vale a dire l'art. 10, comma 8-ter, d.P.R. n. 633/1972, nella parte in cui nega l'esenzione IVA per le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento), risulta nella fattispecie in esame ed in relazione alle diverse imposte in oggetto (ipotecaria e catastale) preclusa dal riferito testuale dato normativo, non suscettivo di interpretazione analogica e/o estensiva.

4.6. Non utile invece - per quanto possa, in generale, valere il parere dell'amministrazione - è il riferimento alla risposta all'interpello n. 515/2019, giacchè in essa l'Agenzia delle Entrate si è limitata a ricordare che secondo l'art. 7 d.l.



n. 34/2019 nella definizione di imprese costruttrici, rientrano, tra l'altro, «[...] le cooperative edilizie che costruiscono, anche avvalendosi di imprese appaltatrici, alloggi da assegnare ai propri soci (cfr. circolare n. 18/E del 29 maggio 2013)» (così nella citata risposta), laddove il riferimento ad imprese «che costruiscono» suona, in realtà, come conferma della necessaria vocazione edilizia del soggetto che invoca il beneficio, vale a dire di impresa propriamente edilizia, sia che realizzi l'opera direttamente che tramite l'ausilio di terzi.

4.7. Non si oppone a tale soluzione la menzionata pronuncia di questa Corte, intervenuta in tema di imposte dirette, che ha interpretato l'art. 9, comma 3, della legge n. 441/2001 (che prevede la detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ivi richiamati spettino anche nel caso di interventi eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano alla successiva alienazione) nel senso che «Detta disposizione, pur richiedendo che l'alienante sia impresa di costruzione o ristrutturazione, non prevede come ulteriore condizione che i lavori sino stati eseguiti dalla medesima», assumendo che «nulla, infatti, induce a ritenere che il legislatore, facendo riferimento ai lavori «eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie [...] che provvedano alla successiva alienazione», abbia inteso richiedere, quale ulteriore requisito, che l'impresa abbia provveduto direttamente alla esecuzione, così escludendo dalla portata della norma i casi in cui l'impresa abbia eseguito i lavori avvalendosi di imprese terze».

Come emerge dal predetto ragionamento la Corte in detta pronuncia non ha mai negato, anzi ha considerato quale dato fattuale presupposto che l'impresa, per poter godere della



detrazione, debba avere ad oggetto l'attività di costruzione o di ristrutturazione, non rilevando invece che non esegua direttamente i lavori, fondando quindi il predetto regime e/o beneficio fiscale sul dato soggettivo della qualità di impresa di costruzione e/o di ristrutturazione di chi richiede l'agevolazione, a prescindere dalla circostanza di eseguire direttamente o meno i lavori, il che è proprio quanto qui sostenuto, sicchè le suindicate riflessioni traggono conferma e non certo una smentita dal citato precedente.

4.8. I predetti indici interpretativi inducono, in conclusione, a ritenere che la scelta del legislatore sia stata quella di limitare il beneficio in questione alle imprese edilizie allo scopo di incentivare il relativo comparto, nel segno di una scelta discrezionale che non risulta irragionevole e che non viola il principio di eguaglianza, stante l'ontologica diversità, sul versante della caratterizzazione dell'oggetto sociale tra un'impresa di costruzione ed una Sicaf.

5. Alla stregua delli osservazioni svolte il ricorso va rigettato.

6. La novità della questione giustifica l'integrale compensazione delle spese del presente grado di giudizio.

7. Nondimeno, va dato atto che sussistono i presupposti di cui all'art 13, comma 1-*quater*, d.P.R. n. 115/2002, per il versamento da parte della ricorrente, di una somma pari a quella eventualmente dovuta a titolo di contributo unificato per il ricorso.

**P.Q.M.**

la Corte rigetta il ricorso e compensa le spese del presente grado di giudizio.



Dà atto che ricorrono i presupposti di cui all'art 13, comma 1-  
*quater*, d.P.R. n. 115/2002, per il versamento da parte della  
ricorrente di una somma pari a quella eventualmente dovuta a  
titolo di contributo unificato per la proposizione del ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio dell'8 luglio  
2025.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

*Ugo Candia*

IL PRESIDENTE

*Giacomo Maria Stalla*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

