

I focus di CONFEDILIZIA

N. 30 del 12 dicembre 2025

FISCO E IMMOBILI

IMU

Saldo 2025

Il pagamento della seconda rata dell'Imu per l'anno 2025 deve essere eseguito entro il 16.12.2025 – a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio di quanto già corrisposto – sulla base dei prospetti delle aliquote dell'Imu pubblicati sul sito Internet www.finanze.gov.it alla data del 28.10.2025. Ai fini della corretta individuazione delle aliquote applicabili per il versamento del saldo, bisogna fare attenzione a due requisiti: 1) la delibera approvativa del prospetto delle aliquote deve essere stata adottata entro il 15 settembre 2025 (frutto di una specifica proroga); 2) il prospetto va pubblicato sul sito Internet www.finanze.gov.it entro il 28 ottobre 2025.

Nel caso in cui non vi sia alcun prospetto delle aliquote dell'Imu pubblicato per l'anno 2025, oppure lo stesso sia stato pubblicato oltre la data del 28 ottobre (per le eccezioni si leggano le "indicazioni per il versamento della seconda rata Imu 2025", scaricabili dal sito Internet www.finanze.gov.it), il versamento del saldo dell'imposta – in deroga all'art. 1, comma 169, della l. n. 296 del 2006 e all'art. 1, comma 767, terzo periodo, della l. n. 160 del 2019 – deve essere effettuato tenendo conto delle aliquote di base.

AGEVOLAZIONI FISCALI

Detrazione eliminazione barriere architettoniche

Su www.fiscooggi.it, il sito informativo dell'Agenzia delle entrate, nella risposta al quesito "Come faccio a capire quale titolo abilitativo mi serve per gli interventi agevolabili finalizzati all'eliminazione barriere architettoniche effettuati nel corso del 2025?", è stato precisato quanto segue: "l'articolo 119-ter del DL n. 34/2020 ha introdotto un'apposita detrazione del 75% per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti. Gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236/1989 e ciò deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da un tecnico abilitato. Inoltre, per i lavori edili avviati dal 28 maggio 2022 di importo complessivo superiore a 70.000 euro, la detrazione spetta se nell'atto di affidamento dei lavori, stipulato a partire dal 27 maggio 2022, è indicato che detti interventi sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI FISCALI

Agevolazione "prima casa" e termine per il riacquisto della casa agevolata

Con l'interpello n. 297 del 26.11.2025, l'Agenzia delle entrate ha espresso il proprio orientamento riguardo al riacquisto della prima casa con agevolazioni, a seguito della vendita di un immobile precedentemente acquistato usufruendo delle medesime agevolazioni. In particolare, ha escluso la possibilità di una «estensione simmetrica del termine» biennale previsto per la vendita successiva dell'abitazione agevolata pre-posseduta, ai sensi del comma 4-bis della Nota II-bis, alle ipotesi di riacquisto disciplinate dall'articolo 7, comma 1, della l. n. 448/1998, ai fini dell'attribuzione di un credito d'imposta.

In tal modo, l'Agenzia non ha accolto la posizione dell'istante, il quale, avendo venduto nell'ottobre 2024 un'abitazione acquistata con le agevolazioni nel 2014, sosteneva che il nuovo termine biennale introdotto dall'art. 1, comma 116, della legge 207/2024 potesse applicarsi anche nel suo caso (riacquisto entro due anni). Tale interpretazione si fondava su diverse argomentazioni, tra cui la *ratio legis* della norma, finalizzata a favorire la sostituzione della "prima casa", e il principio di parità di trattamento tra contribuenti. Secondo l'istante, infatti, in assenza di tale estensione si determinerebbe una disparità non giustificata tra chi acquista una nuova abitazione prima di vendere la precedente (e può beneficiare delle agevolazioni a condizione che quest'ultima venga alienata entro due anni dall'acquisto della nuova) e chi vende prima di acquistare una nuova casa (per cui le agevolazioni si applicano solo in caso di riacquisto entro un anno dalla vendita, con attribuzione di un credito d'imposta fino alla concorrenza dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposte in relazione al precedente acquisto agevolato).

L'Agenzia ha rilevato che la modifica normativa in esame "ha innovato il termine per la rivendita postuma di cui al comma 4-bis della nota II-bis" e, pertanto, non ha ritenuto ammissibile estendere il nuovo termine biennale anche al riacquisto della prima casa ex art. 7 della legge n. 448/1998, in quanto la natura agevolativa della disciplina "prima casa" non consente né applicazioni analogiche né interpretazioni estensive.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

SERVIZI FISCALI

Delega unica per i servizi *on-line* di Agenzia entrate e Agenzia entrate-riscossione

Dall'8 dicembre scorso è operativa la nuova procedura esclusivamente telematica che consente ai contribuenti, con una sola comunicazione, di attivare il mandato al professionista di fiducia per operare in area riservata sui siti di Agenzia entrate e Agenzia entrate-riscossione. Le nuove deleghe resteranno efficaci fino al 31 dicembre del quarto anno successivo a quello di conferimento, salvo revoca o rinuncia.

Con la nuova delega unica – introdotta dal d.lgs. n. 1/2024 (art. 21) e regolamentata dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2.10.2024 – si uniformano le modalità di comunicazione e di rinnovo delle deleghe e si unificano le scadenze, semplificando così la gestione operativa da parte dei professionisti. In particolare, dopo aver stipulato un accordo con l'intermediario, in formato cartaceo o digitale, i contribuenti possono attivare con un'unica operazione le deleghe rilasciate agli intermediari riferite ad uno o più servizi *on-line* di entrambe le Agenzie, tra cui quelli disponibili nel "Cassetto fiscale delegato" e nel portale "Fatture e corrispettivi" per Agenzia delle entrate e quelli disponibili in "Equipro" per Agenzia delle entrate-riscossione.

Il contribuente può comunicare la delega unica direttamente *on-line*, accedendo con Spid, Cie o Cns alla propria area riservata sul sito dell'Agenzia delle entrate e indicando l'intermediario e i servizi da attivare. In alternativa, la comunicazione può essere effettuata dall'intermediario mediante modalità esclusivamente digitali. Il mandato resta valido fino al 31 dicembre del quarto anno successivo alla sua attivazione, salvo revoca o rinuncia. Le Entrate, con il comunicato con cui hanno segnalato l'attivazione della nuova procedura, hanno infine ricordato che le deleghe attive alla data del 5.12.2025 manterranno la loro validità fino alla data di scadenza prevista, ma comunque non oltre il 28.2.2027 e che, sempre nell'ottica di semplificare l'iter, il rinnovo di una delega in scadenza potrà essere comunicato, con le stesse modalità, a partire dal 2 ottobre dell'ultimo anno di validità: in questo modo la delega sarà nuovamente attiva dal 1° gennaio dell'anno successivo.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Cedolare secca in caso di conduttore esercente attività di impresa, arte o professione

Sulla possibilità di utilizzare la cedolare secca in caso di conduttore esercente attività d'impresa, arte o professione, vi è stata di recente una novità negativa. Con l'ordinanza interlocutoria n. 30016 del 13.11.2025, la Corte di Cassazione, non condividendo i ragionamenti di cui alle precedenti pronunce in materia (che avevano ritenuto invece applicabile il regime della cedolare secca anche con il conduttore imprenditore), ha rimesso la decisione della questione alle Sezioni Unite ("ancorché la difformità interpretativa sia interna alla sezione tributaria di questa Corte, considerata la rilevanza giuridica della questione e le diffuse conseguenze che la soluzione scelta produrrebbe sul piano pratico"). Queste le conclusioni della Cassazione: "Per come posta a base dei citati precedenti di questa Corte, desta perplessità nelle ipotesi in esame il richiamo all'indiscutibile principio dell'interpretazione letterale della norma tributaria, perché fondato solo sulla lettura del primo comma della disposizione e con riferimento alla scelta esclusiva del locatore circa il regime fiscale della cedolare secca, rilievo di per sé ineccepibile per dettato normativo, ma che delinea solo l'innescio operativo dell'agevolazione, senza però esaurirne le condizioni, tra le quali – per quanto sopra esposto – va annoverata la circostanza che il contratto di locazione sia da considerarsi tale in senso proprio e non sia concluso, da ambo le parti, nell'esercizio di un'attività di impresa, arte o professione. Si dubita, in definitiva, per tutte le ragioni innanzi illustrate, dell'applicazione del predetto regime fiscale nelle ipotesi – ricorrenti nella specie – di contratto ad uso foresteria, come tale avente natura cd. aziendale, concluso dalla contribuente (persona fisica) con la Luiss che esercita l'attività professionale di università degli studi".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Locazione di fabbricato del detentore in locazione o in comodato

L'Associazione italiana dottori commercialisti ed esperti contabili - AIDC con la norma di comportamento n. 233 del 6.11.2025 ha affrontato il tema della tassazione del canone di locazione in capo al proprietario di un immobile locato o concesso in comodato nel caso in cui il conduttore oppure il comodatario, al di fuori dell'esercizio di impresa, lo sublochino.

Questa la massina redatta dalla Commissione "norme di comportamento e di comune interpretazione in materia tributaria" dell'AIDC: "quando, al di fuori dell'esercizio d'impresa, il conduttore di un fabbricato in locazione concede in sublocazione l'immobile locato, il proprietario o il titolare del diritto reale è soggetto a imposta secondo le regole di determinazione del reddito dei fabbricati senza considerare il corrispettivo della sublocazione, il quale è imponibile in capo al sublocatore, quale reddito diverso.

Analogamente, quando, al di fuori dell'esercizio d'impresa, il comodatario concede in locazione il fabbricato oggetto del comodato, per qualunque durata, il proprietario o il titolare del diritto reale è soggetto a imposta sul reddito fondiario senza considerare il corrispettivo della locazione, il quale è imponibile in capo al comodatario-locatore, quale reddito diverso".

Tale chiarimento è frutto delle diverse interpretazioni che si sono avute in passato in merito all'art. 26 del Tuir che dispone che i redditi fondiari concorrono a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili "indipendentemente dalla percezione" e si fonda sul fatto che l'art. 4, del d.l. n. 50 del 2017, prevede che il sublocatore e il comodatario in caso di locazioni brevi (e cioè in caso di contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare) possano ai fini della tassazione del canone da loro riscosso, optare per il regime alternativo della cedolare secca.

CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.