

LA SETTIMANA IN BREVE

02	Notizie
	DIRITTO SOCIETARIO
02	DISPOSIZIONI GENERALI
	FISCALE
02	IMPOSTE DIRETTE - Disposizioni generali - Oneri detraibili - Superbonus
04	IMPOSTE DIRETTE - Redditi di lavoro autonomo - Compensi
06	IMPOSTE INDIRETTE - IVA - Obblighi dei contribuenti - Split payment
07	DEFINIZIONE DEI RAPPORTI D'IMPOSTA - Concordato preventivo biennale (DLgs. 13/2024)
	IMMOBILI
08	AGEVOLAZIONI PRIMA CASA
09	Leggi In evidenza

Diritto societario

DISPOSIZIONI GENERALI

Obbligo di PEC per gli amministratori di società - Comunicazione al Registro delle imprese entro il 31.12.2025 (nota MIMIT 25.5.2025 n. 127654)

Il MIMIT, nella nota 25.6.2025 n. [127654](#), rivedendo l'orientamento espresso nella precedente nota 12.3.2025 n. [43836](#), ha rinviato il termine per la comunicazione della PEC da parte degli amministratori delle società già costituite all'1.1.2025 dal 30.6.2025 al 31.12.2025.

Conferma degli ulteriori chiarimenti

Il Ministero sottolinea che rimangono *"immodificate e ... confermate"* le linee interpretative e le ulteriori indicazioni operative fornite con la precedente nota del 12.3.2025. Ciò significa che:

- resta la necessità per gli amministratori di dotarsi di una propria (esclusiva) PEC da comunicare al Registro delle imprese;
- in caso di inadempimento, permane il prospettato rischio di subire la sanzione amministrativa di cui all'[art. 2630](#) c.c.

Conseguenti incertezze

Si tratta di prese di posizione fortemente criticate sia da Unioncamere (in una lettera del 2.4.2025 inviata al MIMIT) che dalla circ. Assonime 25.2.2025 n. 15.

Si ritiene, infatti, che:

- l'obbligo in questione sia da intendersi rispettato anche comunicando la PEC della società, e non una PEC esclusiva del singolo amministratore;
- gli amministratori delle società già costituite all'1.1.2025 debbano procedere alla comunicazione solo in occasione di nuove nomine o conferme e, in ogni caso, non siano applicabili le sanzioni amministrative ex [art. 2630](#) c.c. paventate dal MIMIT, potendo procedersi solo alla sospensione della domanda di iscrizione chiedendo di regolarizzare la pratica.

art. 1 co. 860 L. 30.12.2024 n. 207

Nota Ministero delle Imprese e del made in Italy 12.3.2025 n. 43836

Nota Ministero delle Imprese e del made in Italy 25.6.2025 n. 127654

Il Quotidiano del Commercialista del 26.6.2025 - "Il MIMIT rinvia solo la comunicazione della PEC degli amministratori" - Meoli

Il Sole - 24 Ore del 26.6.2025, p. 36 - "Pec amministratori: rinvio a fine anno dal ministero" - Pirazzini M. Guide Eutekne - Impresa e società - "PEC degli amministratori" - Meoli M.

Il Quotidiano del Commercialista del 21.6.2025 - "Per Unioncamere niente obbligo di invio della PEC degli amministratori entro giugno" - Meoli

Il Quotidiano del Commercialista del 4.4.2025 - "La PEC degli amministratori può coincidere con quella della società" - Meoli

Scheda n. 1239.07 in Agg. 4/2025 - "Obbligo di PEC per gli amministratori" - Meoli

Fiscale

IMPOSTE DIRETTE

Disposizioni generali - Oneri detraibili - Superbonus - Interventi "edilizi" - Sconto della comunicazione d'opzione - Recupero delle rate del credito d'imposta (interrogazione parlamentare 25.6.2025 n. 5-04143)

In risposta all'interrogazione parlamentare 25.6.2025 n. [5-04143](#), il MEF ha fornito chiarimenti in merito ai crediti d'imposta derivanti da interventi "edilizi" che sono stati contestati dall'Agenzia delle Entrate e successivamente sono stati riconosciuti spettanti all'esito del contenzioso, ma che nel mentre non possono più essere utilizzati in quanto "scaduti".

Utilizzo della detrazione mediante opzione di cessione o sconto sul corrispettivo

Per la quasi totalità delle detrazioni "edilizie", l'[art. 121](#) del DL 34/2020 ha introdotto la facoltà di fruirne mediante opzione per la loro cessione o per il c.d. "sconto sul corrispettivo".

Tale opzione è possibile per le spese sostenute dal 2020 al 2024 per le agevolazioni diverse dal *superbonus*, ma anche per le spese sostenute nel 2025 nel caso spetti il *superbonus*.

La facoltà di opzione è stata notevolmente limitata a decorrere dal 17.2.2023, motivo per cui soltanto coloro che rientrano nelle clausole di salvaguardia previste per i singoli *bonus* fiscali possono optare per cessione/sconto successivamente alla data menzionata (limitazioni via via crescenti sono state infatti previste dall'[art. 2](#) co. 1 del DL 11/2023, dagli [artt. 2 e 3](#) del DL 212/2023 e dall'[art. 1](#) del DL 39/2024).

Utilizzo del credito d'imposta da parte del cessionario o del fornitore

I cessionari o i fornitori devono utilizzare il credito d'imposta ricevuto in compensazione mediante il modello F24 ai sensi dell'[art. 17](#) del DLgs. 241/97, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite dal beneficiario originario.

La rata del credito d'imposta non utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere fruita negli anni successivi, né può essere richiesta a rimborso (prov. Agenzia delle Entrate 3.2.2022 n. [35873](#), par. 5.3).

Sospensione della comunicazione di opzione e successivo scarto

Si ricorda che l'[art. 122-bis](#) del DL 34/2020 consente all'Agenzia delle Entrate di disporre la sospensione, sino a un massimo di 30 giorni, degli effetti delle comunicazioni di opzione di sconto o cessione presentate telematicamente dai beneficiari delle detrazioni sulle spese oggetto delle opzioni, al fine di effettuare controlli preventivi in presenza di determinati profili di rischio.

Tali controlli preventivi possono portare allo scarto definitivo della comunicazione da parte dei competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Quando si verifica questo esito, al contribuente non resta che attivare un confronto con gli uffici finalizzato all'annullamento in autotutela del provvedimento di scarto oppure scegliere direttamente la strada dell'impugnazione del provvedimento di scarto medesimo nei termini per la proposizione del ricorso (termini che "ripartono", con riguardo al provvedimento di diniego espresso di autotutela, qualora tale diniego venga formalizzato in atto scritto dall'Agenzia delle Entrate).

Nel caso, ad esempio, di una comunicazione di opzione presentata il 16.3.2024 in relazione a spese detraibili sostenute nel 2023, lo scarto della medesima, da parte dell'Agenzia, a seguito dei controlli preventivi di cui all'[art. 122-bis](#) del DL 34/2020, laddove non si risolva in tempi brevi nella dialettica tra contribuente e competenti uffici, può determinare l'instaurazione di un contenzioso che potrebbe vedere il contribuente "vincitore" soltanto nel corso del 2025.

Vittoria del contribuente a seguito del contenzioso

Può accadere che, al termine del contenzioso, la "vittoria" del contribuente (e il conseguente ripristino degli effetti della comunicazione di opzione scartata in data, ad esempio, 16.4.2025) arrivi troppo tardi per consentire al contribuente di fruire della prima delle rate annuali di credito d'imposta corrispondente alle spese detraibili sostenute nel 2023, in quanto tale prima rata annuale avrebbe dovuto essere utilizzata in compensazione (dal fornitore o dai cessionari) entro la fine del 2024.

Proroga del termine di utilizzo delle rate dei crediti "scadute"

Nella risposta all'interrogazione parlamentare n. [5-04143/2025](#), il MEF, sentita l'Agenzia delle Entrate, ha per l'appunto evidenziato che, nel caso di comunicazioni di opzione di sconto o cessione ex [art. 121](#) del DL 34/2020, scartate dall'Agenzia delle Entrate in sede di controllo preventivo ex [art. 122-bis](#) del medesimo DL 34/2020, il loro "recupero", a seguito di annullamento del provvedimento di scarto in autotutela da parte dell'Agenzia delle Entrate, oppure di contenzioso sul provvedimento di scarto vinto dal contribuente, consente al contribuente di fruire anche delle rate annuali del credito d'imposta che, nel mentre, fossero eventualmente "scadute".

Anche in questo caso si può fare leva sul punto 3.4 del provv. Agenzia delle Entrate 1.12.2021 n. [340450](#), emanato ai sensi del co. 5 dell'[art. 122-bis](#) del DL 34/2020, per "salvare" la fruibilità della rata annuale altrimenti scaduta nel 2024, in quanto il termine finale per il suo utilizzo (31.12.2024) deve intendersi prorogato sino al 31.1.2026, ossia "per un periodo pari al periodo di sospensione della comunicazione stessa" (che, nel nostro esempio, va dal 16.3.2024, ipotizzando la sospensione "immediata" della comunicazione poi scartata, al 16.4.2025, data in cui vengono ripristinati gli effetti della comunicazione a seguito della "vittoria"

del contribuente).

Segnalazione all'Agenzia delle Entrate

Per consentire al contribuente di fruire del credito ordinariamente scaduto, quindi, viene posticipata la data di fine validità di ciascuna rata annuale, per tener conto del periodo in cui è stata inutilizzabile.

Questa attività di differimento della validità di ciascuna rata annuale, precisa il MEF, *“non può essere svolta in via automatizzata in quanto necessita di una valutazione caso per caso delle singole fattispecie”*, motivo per cui sono necessari interventi puntuali dell'Agenzia che saranno effettuati sulla base delle segnalazioni pervenute.

art. 121 DL 19.5.2020 n. 34

Provvedimento Agenzia Entrate 1.12.2021 n. 340450

Interrogazione parlamentare 25.6.2025 n. 5-04143

Il Quotidiano del Commercialista del 27.6.2025 - "Salve le quote annuali scadute di crediti edilizi per opzioni scartate che sono ripristinate" - Zanetti - Zeni

IMPOSTE DIRETTE

Redditi di lavoro autonomo - Compensi - Interessi attivi da conto corrente, premio di assicurazione professionale riaddebitato e differenziale da cessione di bonus edilizi - Disciplina applicabile (risposta interpello Agenzia delle Entrate 26.6.2025 n. 171)

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello 26.6.2025 n. [171](#), ha illustrato la disciplina applicabile, ai fini della formazione del reddito di lavoro autonomo professionale:

- degli interessi attivi di conto corrente;
- del premio dell'assicurazione professionale parzialmente riaddebitato;
- del differenziale da acquisto di *bonus* edilizi.

Come sarà di seguito rimarcato, le motivazioni delle risposte dell'Agenzia poggiano sempre sul principio di "onnicomprendività", previsto dall'[art. 54](#) co. 1 del TUIR [come sostituito dall'[art. 5](#) co. 1 lett. b) del DLgs. 192/2024], ai sensi del quale il reddito di lavoro autonomo è costituito dalla differenza tra:

- tutte le somme e i valori in genere, a qualunque titolo percepiti nel periodo di imposta in relazione all'attività artistica o professionale;
- l'ammontare delle spese sostenute nel periodo stesso nell'esercizio dell'attività.

Interessi attivi di conto corrente

Ai sensi dell'[art. 54](#) co. 3-bis del TUIR [inserito dall'[art. 1](#) co. 1 lett. c) n. 2) del DL 84/2025], gli interessi e gli altri proventi finanziari di cui al Capo III del Titolo I del TUIR, che sono percepiti nell'esercizio di arti e professioni, costituiscono redditi di capitale e non concorrono alla formazione del reddito di lavoro autonomo.

L'intervento del DL [84/2025](#) ha, quindi, chiarito che tali interessi e proventi finanziari si qualificano come redditi di capitale, anche a seguito dell'introduzione, ad opera del DLgs. [192/2024](#), del citato principio di "onnicomprendività".

In base al mutato quadro normativo, l'Agenzia delle Entrate conferma che gli interessi attivi maturati sul conto corrente dell'associazione professionale istante, utilizzato per gestire gli incassi e i pagamenti, e accreditati dalla banca sono redditi di capitale, sui quali è applicabile la ritenuta alla fonte a titolo d'imposta ai sensi dell'[art. 26](#) co. 2 e 4 del DPR 600/73. Infatti, non sussiste un nesso causale tra gli interessi percepiti e l'attività professionale svolta.

Si ricorda che la corretta qualificazione di tali interessi e proventi, percepiti nell'esercizio di arti e professioni, era già stata oggetto della risposta ad interrogazione parlamentare 12.2.2025 n. [5-03535](#), nell'ambito della quale l'Agenzia delle Entrate aveva però rinviato l'analisi della questione ad un successivo documento di prassi. La questione è stata ora risolta a livello normativo.

Premio dell'assicurazione professionale parzialmente riaddebitato

Il secondo quesito attiene al riaddebito, agli altri professionisti assicurati, del premio della polizza per la copertura dei rischi professionali, che l'associazione istante stipula quale unico contraente.

Valorizzando nuovamente il richiamato principio, l'Agenzia ritiene che le somme incassate dall'associazione professionale a titolo di ribaltamento del costo sostenuto per il pagamento del premio, addebitato agli altri assicurati, non costituendo un provento percepito in relazione all'attività artistica o professionale, non

assumano rilievo ai fini della determinazione del reddito di lavoro autonomo. Specularmente, l'associazione può dedurre solo la quota del premio effettivamente rimasta a suo carico e, quindi, non oggetto di successivo riaddebito.

La soluzione appare altresì coerente con quanto stabilito dagli artt. 54 co. 2 lett. c) e 54-ter co. 1 del TUIR, ai sensi dei quali:

- non concorrono a formare il reddito di lavoro autonomo le somme percepite a titolo di *"riaddebito ad altri soggetti delle spese sostenute per l'uso comune degli immobili utilizzati, anche promiscuamente, per l'esercizio dell'attività e per i servizi a essi connessi"*;
- le spese riaddebitate di cui al punto precedente non sono deducibili dal reddito di lavoro autonomo del soggetto che le sostiene.

Differenziale da acquisto di bonus edilizi

Sempre sulla scorta del richiamato principio, secondo l'Agenzia delle Entrate il differenziale positivo derivante dall'acquisto di un credito d'imposta da *bonus* edilizi a un valore inferiore a quello nominale (ex [art. 121](#) del DL 34/2020) concorre alla formazione del reddito di lavoro autonomo.

Sembrano, quindi, superate le conclusioni cui era giunta la precedente risposta a interpello 30.11.2023 n. 472, che, proprio in virtù dell'assenza, in base alla normativa allora vigente, del richiamato principio, si era espressa per l'irrelevanza del differenziale:

- sia quale reddito di lavoro autonomo, in quanto all'epoca non riconducibile né tra i compensi (ex [art. 54](#) co. 1 del TUIR *pro tempore* vigente), né tra i corrispettivi percepiti a seguito di cessione della clientela o di altri elementi immateriali comunque riferibili all'attività artistica o professionale (ex [art. 54](#) co. 1-quater del TUIR *pro tempore* vigente);
- sia quale reddito di capitale;
- sia quale reddito diverso.

Quanto all'imputazione temporale del provento, tenuto conto del principio di cassa, secondo l'Agenzia:

- il costo relativo all'acquisto del credito in parola assume rilievo nel periodo d'imposta del relativo sostenimento;
- il valore nominale del credito stesso assume rilievo al momento dell'effettivo utilizzo in compensazione nel modello F24.

Atteso che il principio di onnicomprensività si applica per la determinazione dei redditi di lavoro autonomo prodotti a partire dal periodo d'imposta in corso al 31.12.2024 (2024, per i soggetti "solari"), quale inevitabile corollario dovrebbe derivarne la rilevanza reddituale delle compensazioni effettuate dal 2024 (con effetto in sede di modello REDDITI 2025), ferma restando la deducibilità del costo di acquisto del credito d'imposta nel periodo d'imposta del relativo sostenimento.

Pertanto, dal testo della risposta [171/2025](#) non è evincibile l'anno di acquisto del credito, trattandosi di dato oscurato. Sarebbe, invece, interessante capire se, qualora l'acquisto fosse intervenuto nel 2023 e la compensazione del differenziale fosse iniziata nei modelli F24 presentati dall'1.1.2024, sia applicabile la nuova disciplina od operi l'irrelevanza reddituale del differenziale (e - si ritiene - del costo di acquisto del credito) sostenuta dalla precedente risposta [472/2023](#).

Non sussisterebbe, invece, nessun dubbio sull'applicazione della nuova disciplina nell'ipotesi in cui sia l'acquisto del credito, sia l'utilizzo in compensazione del differenziale fossero avvenuti dal 2024 in avanti.

art. 54 co. 1 DPR 22.12.1986 n. 917

Risposta interpello Agenzia Entrate 26.6.2025 n. 171

Il Quotidiano del Commercialista del 27.6.2025 - "Rilevanti i proventi derivanti dall'acquisto di bonus fiscali" - Fornero - Lubrano

Il Sole - 24 Ore del 27.6.2025, p. 34 - "Bonus acquistati: dal 2024 fanno imponibile" - Gavelli G.

Guide Eutekne - Imposte Dirette - "Redditi di lavoro autonomo - Compensi" - Fornero L., Valente G.

IMPOSTE INDIRETTE

[IVA - Obblighi dei contribuenti](#) - [Split payment](#) - [Ambito applicativo](#) - [Esclusione delle società quotate inserite nell'indice FTSE MIB della Borsa Italiana](#) - [Decorrenza](#) - [Novità del DL 84/2025](#)

L'art. [10](#) del DL 17.6.2025 n. 84 prevede che le società quotate inserite nell'indice FTSE MIB della Borsa Italiana, identificate ai fini IVA, saranno escluse dall'ambito applicativo dello *split payment*, con riguardo alle

operazioni per le quali è emessa fattura a partire dall'1.7.2025. A tale fine, è soppressa la lett. d) dell'[art. 17-ter](#) co. 1-bis del DPR 633/72.

La modifica normativa è volta ad allineare la disciplina nazionale alla decisione (UE) 25.7.2023 n. [1552](#), con la quale l'Italia è stata autorizzata a prevedere la scissione dei pagamenti sino al 30.6.2026 con esclusione, a partire dall'1.7.2025, delle operazioni effettuate nei confronti delle predette società quotate.

Scissione dei pagamenti

In base al meccanismo dello *split payment* (o scissione dei pagamenti), l'IVA gravante sull'operazione deve essere indicata in fattura dal cedente o prestatore, ma è versata direttamente all'Erario dal cessionario o committente, scindendo quindi il pagamento del corrispettivo da quello della relativa imposta (cfr. circ. Agenzia delle Entrate 9.2.2015 n. [1](#)).

Autorizzazione dell'Unione europea

Lo *split payment* rappresenta una misura speciale di deroga all'ordinario meccanismo di applicazione dell'IVA che, dunque, deve essere autorizzata dal Consiglio dell'Unione Europea ai sensi dell'[art. 395](#) della direttiva 2006/112/CE.

L'autorizzazione è stata inizialmente concessa con la decisione (UE) 14.7.2015 n. [1401](#) e, in seguito, con la decisione (UE) 25.4.2017 n. [784](#) che ha permesso di estendere l'ambito di applicazione della citata misura antievasione.

Il termine finale di efficacia della decisione (UE) 25.4.2017 n. [784](#) è stato poi differito prima sino al 30.6.2023, con la decisione (UE) 24.7.2020 n. [1105](#) e, poi, fino al 30.6.2026, con la decisione (UE) 25.7.2023 n. [1552](#).

Tuttavia, per onorare l'impegno di eliminare gradualmente la misura, l'Italia ha modificato la propria richiesta originaria di proroga, in modo da escludere le società quotate dall'ambito applicativo della scissione dei pagamenti, seppure con efficacia differita.

Modifica delle modalità di fatturazione

Alla luce della modifica normativa in esame, i fornitori dovranno rivedere le modalità di fatturazione verso le predette società quotate, così da esercitare la rivalsa nei modi ordinari, salvo nei casi in cui ricorra una fattispecie dove si applica il meccanismo del *reverse charge*.

Dal punto di vista pratico, dunque:

- il cedente o prestatore non riporterà più il valore "S" (scissione dei pagamenti) nel campo "esigibilità IVA" della fattura elettronica e dovrà fare concorrere l'imposta addebitata al cliente alla liquidazione periodica;
- il cessionario o committente verserà l'imposta al proprio fornitore, unitamente al corrispettivo, e potrà portarla in detrazione, in assenza di limitazioni.

Decorrenza della modifica normativa

L'[art. 10](#) del DL 84/2025 prevede che l'esclusione delle società quotate dall'ambito applicativo dello *split payment* ha effetto a decorrere dall'1.7.2025 e "*si applica alle operazioni per le quali è emessa fattura a partire dalla medesima data*".

Sulla base del tenore letterale della disposizione, il criterio di riferimento sembrerebbe essere la data di emissione della fattura che potrebbe non coincidere, però, con quella di effettuazione dell'operazione e di esigibilità dell'imposta (cfr. Gazzera M., La Grutta S. "Esclusione dallo split payment per le quotate dal 1° luglio con aspetti da chiarire", *Il Quotidiano del Commercialista*, [www.eutekne.info](#), 24.6.2025; Ricca F. "Società Mib30, no split payment", *Italia Oggi*, 13.6.2025, p. 27).

Si ricorda, infatti, che:

- le fatture devono essere emesse, di regola, entro 12 giorni dalla data di effettuazione dell'operazione ([art. 21](#) co. 4 del DPR 633/72);
- la data riportata nel campo "Data" della sezione "Dati Generali" del *file* della fattura elettronica si assume sia sempre e comunque la data di effettuazione dell'operazione (cfr. circ. Agenzia delle Entrate 17.6.2019 n. [14](#), § 3.1).

Secondo altra dottrina, invece, per individuare il momento da quando si applica la modifica normativa si deve considerare "*l'elemento formale della data di emissione della fattura che costituisce spartiacque, ma non viene meno l'esigenza di considerare l'effettuazione dell'operazione e l'esigibilità dell'imposta che ne deriva le quali incidono nel definire la data della fattura*" (cfr. Magrini M., Santacroce B. "Split payment, fuori le quotate - Decisiva la data della fattura", *Il Sole - 24 Ore*, 19.6.2025, p. 34).

art. 10 DL 17.6.2025 n. 84

art. 17 ter co. 1 bis DPR 26.10.1972 n. 633

Il Quotidiano del Commercialista del 24.6.2025 - "Esclusione dallo split payment per le quotate dal 1° luglio con aspetti da chiarire" - Gazzera - La Grutta

Il Quotidiano del Commercialista del 13.6.2025 - "Società quotate senza split payment a partire dal 1° luglio" - Gazzera

Guide Eutekne - IVA e imposte indirette - "Split payment" - Greco E., Gazzera M.

DEFINIZIONE DEI RAPPORTI D'IMPOSTA

Concordato preventivo biennale (DLgs. 13/2024) - Chiarimenti (circ. Agenzia delle Entrate 24.6.2025 n. 9)

Con la circ. 24.6.2025 n. 9, l'Agenzia delle Entrate riepiloga la disciplina applicabile al CPB 2025-2026, riprendendo e integrando i chiarimenti forniti con la precedente circ. [18/2024](#), alla luce delle novità normative e di prassi intervenute nel frattempo; diversamente, non trovano spazio i chiarimenti relativi al CPB riservato ai contribuenti in regime forfetario di cui alla L. [190/2014](#), la cui applicazione rimane limitata al periodo di imposta 2024 con la disciplina all'epoca vigente, per effetto di quanto previsto dall'[art. 7](#) del DLgs. 81/2025.

Nuova causa di esclusione

L'Agenzia delle Entrate analizza le nuove cause di esclusione/cessazione introdotte dal DLgs. [81/2025](#), dedicate ai professionisti che dichiarano individualmente redditi di cui all'[art. 54](#) co. 1 del TUIR e che partecipano al contempo ad associazioni professionali/società di professionisti/società tra avvocati; in particolare, a partire dal biennio 2025-2026, è possibile aderire al CPB solo nel caso in cui tale scelta venga condivisa sia da tutti i professionisti soci o associati, sia dalla relativa associazione o società professionale.

Specularmente, il venir meno del CPB per il professionista provoca la cessazione anche per il soggetto collettivo a cui tale soggetto partecipa, e viceversa.

In merito l'Agenzia delle Entrate chiarisce che la causa di esclusione non opera se per l'attività svolta da uno dei due soggetti coinvolti (professionista da un lato, soggetto collettivo dall'altro) *"non risultano approvati gli ISA"*.

Impresa familiare e versamento dell'imposta sostitutiva

L'Agenzia delle Entrate chiarisce che l'imposta sostitutiva di cui all'[art. 31-bis](#) del DLgs. 13/2024 deve essere versata direttamente dall'imprenditore familiare, anche nel caso in cui si verifichi, nel 2024, la fuoriuscita immediata dal regime forfetario per superamento del limite di 100.000,00 euro.

Rateizzazione della plusvalenza

Per il calcolo della proposta di concordato per il biennio 2025-2026, il reddito d'impresa dichiarato relativo al periodo d'imposta 2024 deve essere rettificato considerando i componenti indicati all'[art. 16](#) co. 1 del DLgs. 13/2024, tra cui figurano le plusvalenze di cui all'[art. 86](#) del TUIR. In merito, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che in caso di opzione per la rateazione della plusvalenza, il reddito rilevante ai fini del rigo P04 deve essere ridotto della sola quota di plusvalenza che ha concorso alla determinazione del reddito d'impresa 2024; allo stesso modo, il reddito concordato 2025-2026 dovrà essere rettificato per l'importo della sola quota di plusvalenza imputata a ciascun anno all'interno del biennio di CPB. Il chiarimento ha valenza anche rispetto al CPB 2024-2025.

Differenza da recesso

La circ. [9/2025](#) affronta il tema della corretta gestione, ai fini del CPB, della differenza da recesso a seguito del recesso dei soci di una società di persone. Ribadendo che si è in presenza di un componente negativo ai fini della determinazione del reddito della società (come indicato nella ris. n. [64/2008](#)), l'Agenzia delle Entrate esclude la sua rilevanza nell'ambito del CPB, non trattandosi di una componente negativa riconducibile ad una delle voci richiamate nell'elenco tassativo di cui all'[art. 16](#) del DLgs. 13/2024; la differenza da recesso non comporta quindi variazioni del reddito concordato.

art. 11 DLgs. 12.2.2024 n. 13

art. 16 DLgs. 12.2.2024 n. 13

Circolare Agenzia Entrate 24.6.2025 n. 9

Il Quotidiano del Commercialista del 25.6.2025 - "Accesso al CPB per il professionista della STP con nodo ISA" - Girinelli - Rivetti

Guide Eutekne - Accertamento e sanzioni - "Concordato preventivo biennale" - Girinelli A., Rivetti P.

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Riclassificazione catastale dell'abitazione successiva al rogito - Passaggio da A/2 ad A/1 - Sanzioni - Inapplicabilità (Cass. 21.6.2025 n. 16643)

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza 21.6.2025 n. [16643](#), ha esaminato una questione relativa all'applicazione delle sanzioni per mancata spettanza dell'agevolazione prima casa, in ipotesi di riclassificazione catastale postuma, a causa della quale, dopo il rogito, la classificazione catastale dell'immobile è passata da A/2 ad A/1, determinando la perdita della possibilità di applicare l'aliquota agevolata.

Agevolazione prima casa e classificazione catastale dell'immobile

Dal 2014 (dall'1.1.2014 per l'imposta di registro e dal 13.12.2014 anche in campo IVA), l'ambito oggettivo delle agevolazioni prima casa è ancorato alla classificazione catastale degli immobili, mentre ha perso ogni rilevanza il [DM 2.8.1969](#), che individuava le caratteristiche che attribuivano alle abitazioni la qualifica "di lusso".

In breve, dal 2014 non possono accedere al beneficio di cui alla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86 le abitazioni accatastate nelle categorie A/1, A/8 o A/9, mentre non rilevano più le varie caratteristiche individuate dal DM 2.8.1969 (ad esempio, la superficie utile superiore a 240 mq, la presenza di una piscina di certe dimensioni, ecc.).

Ne consegue che il passaggio di un immobile dalla categoria A/2 alla categoria A/1 è sufficiente a sancirne anche l'estromissione dall'agevolazione prima casa e, in certi casi (come quello esaminato dalla Cassazione con la decisione 16643/2025), anche la perdita del beneficio applicato nel passato.

Caso oggetto di giudizio

Nel caso esaminato dalla decisione n. 16643/2025, il proprietario di un immobile nel 2014 aveva presentato una domanda di nuovo accatastamento (non è desumibile, dal testo della pronuncia, quali opere o lavori fossero stati eseguiti), a seguito della quale l'immobile era risultato classificato come A/2.

Nel 2017, l'immobile poi viene venduto e l'acquirente chiede le agevolazioni prima casa, dato che l'immobile risulta accatastato A/2.

Nel 2018, a quanto emerge dall'ordinanza "a seguito di segnalazione del Comune", interviene una "riclassificazione postuma" del bene oggetto di compravendita, a cui viene assegnata la categoria catastale A/1, in luogo della categoria A/2.

A questa riclassificazione segue la revoca, da parte dell'Agenzia delle Entrate, delle agevolazioni prima casa applicate nel rogito di vendita 2017 (con passaggio dell'IVA dal 4% originario al 10%) con conseguente applicazione delle sanzioni nella misura del 30%.

Inapplicabilità delle sanzioni

La legittimità delle sanzioni viene messa in discussione in sede giudiziaria e la disputa giunge fino in Cassazione, ove, confermando la decisione del giudice di merito, la Suprema Corte nega l'applicabilità delle sanzioni nel caso di specie.

La Corte ritiene corretta la motivazione addotta dal giudice di merito, il quale aveva rilevato come "l'irrogazione della sanzione ... postula sempre l'esistenza di una colpa o dolo del contribuente nell'evasione dell'imposta", mentre nel caso di specie, l'applicazione dell'IVA al 4%, invece di quella del 10%, non è frutto di un comportamento né doloso né colposo. La dichiarazione resa in atto dal contribuente, in pratica, non può essere considerata colpevolmente mendace o infedele in quanto rispecchiava, invece, il dato di fatto catastale allora "esistente".

Assenza di rimproverabilità

In breve, secondo la tesi accolta anche nel corso del giudizio di legittimità, nel caso di specie non vi è alcun comportamento "colpevolmente rimproverabile al contribuente", il quale non ha fatto altro che dichiarare, al momento del rogito di acquisto, le condizioni effettivamente esistenti dell'immobile. Infatti, al momento dell'atto di acquisto per cui sono state richieste le agevolazioni prima casa - afferma la Cassazione - "era palese l'ancoraggio dell'identità catastale del bene alla categoria A2".

La presenza di una denuncia di nuovo accatastamento (da parte dell'ex proprietario) risalente al 2014 ed il fatto che "la situazione catastale fossesub judicepure al momento del rogito notarile", non erano comunque elementi tali da giustificare una dichiarazione diversa da parte del contribuente in atto: egli non avrebbe potuto dichiarare altro che la classificazione A/2 (l'unica effettiva in quel momento), in quanto la possibile

riclassificazione costituiva una *"mera ed incerta evenienza"*.

In conclusione, posto che la dichiarazione della condizione catastale esistente al momento del rogito (A/2) era *"la sola condotta in quel frangente esigibile"*, pur a fronte di una precedente domanda di riclassificazione che ha comportato la retroattività (al 2014) degli effetti della riclassificazione operata dall'Agenzia delle Entrate nel 2018, la Corte conclude affermando che, nel caso di specie, non sono applicabili sanzioni in conseguenza della perdita dei benefici prima casa.

Tariffa Parte I art. 1 TUR

Il Quotidiano del Commercialista del 24.6.2025 - **"Niente sanzioni se la riclassificazione catastale della prima casa è postuma"** - Mauro

Guide Eutekne - IVA e imposte indirette - **"Prima casa"** - Mauro A.

Cass. 21.6.2025 n. 16643

Leggi in evidenza

FISCALE

PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 11.4.2025 N. 176284

FISCALE

IMPOSTE INDIRETTE - IVA - OBBLIGHI DEI CONTRIBUENTI - DICHIARAZIONE ANNUALE - IVA 2023 - Dichiarazione IVA relativa al 2022 - Operazioni attive imponibili e operazioni passive soggette a reverse charge - Dati trasmessi telematicamente - Comunicazione di presunte anomalie

L'art. 1 co. 634 - 636 della L. 23.12.2014 n. 190 (legge di stabilità 2015) prevede che, con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, siano individuate le modalità con le quali sono messi a disposizione del contribuente e della Guardia di Finanza elementi e informazioni in suo possesso riferibili allo stesso contribuente, acquisiti direttamente o pervenuti da terzi, relativi anche ai ricavi o compensi, ai redditi, al volume d'affari e al valore della produzione, a lui imputabili, alle agevolazioni, deduzioni o detrazioni, nonché ai crediti d'imposta, anche qualora gli stessi non risultino spettanti, affinché il contribuente possa:

- segnalare all'Agenzia delle Entrate eventuali elementi, fatti e circostanze dalla stessa non conosciuti;
- porre rimedio agli eventuali errori od omissioni, mediante l'istituto del ravvedimento operoso.

In attuazione di tale disciplina, con il presente provvedimento sono state stabilite le modalità con le quali sono messe a disposizione dei soggetti passivi IVA e della Guardia di Finanza le comunicazioni di potenziali anomalie basate dal confronto tra:

- i dati della dichiarazione annuale IVA relativa al periodo d'imposta 2022;
- quelli trasmessi ai sensi degli artt. 1 e 2 del DLgs. 127/2015 (fatture elettroniche e corrispettivi telematici) e dell'art. 1 co. 209 - 214 della L. 244/2007 (fatture elettroniche verso la P.A.).

Contenuto delle comunicazioni

Le comunicazioni in esame contengono:

- il codice fiscale, la denominazione o il cognome e nome del contribuente;
- il numero identificativo della comunicazione e il periodo d'imposta;
- il codice atto;
- il totale delle operazioni IVA trasmesse telematicamente aventi natura imponibile o soggette al regime dell'inversione contabile;
- le modalità attraverso le quali consultare gli elementi informativi di dettaglio relativi all'anomalia riscontrata, resi disponibili nel sito dell'Agenzia delle Entrate;
- le modalità con cui il contribuente può richiedere informazioni o segnalare all'Agenzia delle Entrate eventuali elementi, fatti e circostanze dalla stessa non conosciuti;
- le modalità con cui il contribuente può regolarizzare errori od omissioni e beneficiare della riduzione delle

sanzioni previste per le violazioni stesse.

Consultazione delle informazioni di dettaglio

All'interno dell'area riservata del portale informatico dell'Agenzia delle Entrate denominata "Cassetto fiscale", nonché nell'interfaccia web "Fatture e Corrispettivi", sono infatti resi disponibili, in particolare:

- i dati dichiarati nel modello IVA riferito al periodo d'imposta 2022, relativi alle operazioni attive imponibili e a quelle passive con applicazione del reverse charge;
- la somma delle operazioni IVA trasmesse telematicamente aventi la medesima natura (attive imponibili e passive soggette a inversione contabile);
- l'ammontare di tali operazioni che non risultano dalla dichiarazione annuale;
- i dati identificativi dei clienti e l'ammontare delle relative operazioni attive imponibili;
- i dati identificativi dei fornitori e l'ammontare delle relative operazioni passive in regime di reverse charge.

Modalità di effettuazione delle comunicazioni

L'Agenzia delle Entrate trasmette le comunicazioni di anomalia al domicilio digitale (indirizzo di posta elettronica certificata, PEC) dei soggetti passivi IVA.

Le informazioni in esame sono inoltre rese disponibili alla Guardia di Finanza tramite strumenti informatici.

Segnalazione di chiarimenti e precisazioni

Il contribuente, anche mediante gli intermediari incaricati della trasmissione telematica delle dichiarazioni, può:

- richiedere informazioni;
- ovvero segnalare all'Agenzia delle Entrate, con le modalità indicate nella comunicazione inviata, eventuali elementi, fatti e circostanze dalla stessa non conosciuti, in grado di giustificare la presunta anomalia.

Regolarizzazione delle violazioni commesse

A fronte della comunicazione di anomalia, il contribuente può regolarizzare gli errori o le omissioni commessi, beneficiando della riduzione delle sanzioni amministrative prevista dalla disciplina del ravvedimento operoso (art. 13 del DLgs. 472/97), in ragione del tempo trascorso dalla commissione della violazione.

Si ricorda, infatti, che il ravvedimento operoso può avvenire indipendentemente dal fatto che la violazione sia già stata constatata o che siano iniziate le attività di controllo da parte dell'Amministrazione fiscale, purché non sia ancora stato notificato:

- un "avviso bonario" a seguito di liquidazione automatizzata della dichiarazione, ai sensi dell'art. 54-bis del DPR 633/72;
- un atto di accertamento.