

LA SETTIMANA IN BREVE

02

Notizie

FISCALE

02

IMPOSTE INDIRETTE - IVA - Disposizioni generali - Operazioni esenti

04

DEFINIZIONE DEI RAPPORTI D'IMPOSTA - Concordato preventivo biennale (DLgs. 13/2024)

05

DOGANE - Garanzie

PROFESSIONISTI

06

NOTAI

IMMOBILI

07

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

09

Leggi In evidenza

IMPOSTE INDIRETTE

IVA - Disposizioni generali - Operazioni esenti - Visite a miniera o a parco speleologico - Esenzione IVA - Carattere educativo e culturale - Obblighi di certificazione (risposta interpello Agenzia delle Entrate 3.9.2025 n. 229)

Il carattere educativo, culturale e formativo proprio delle visite guidate ad una miniera o ad un parco speleologico rende possibile l'applicazione dell'esenzione da IVA ex [art. 10](#) co. 1 n. 22 del DPR 633/72 ai corrispettivi per la fruizione di tali servizi.

Non possiede i medesimi requisiti la "traversata del ponte tibetano", che, dunque, è prestazione imponibile ai fini dell'imposta.

Le descritte attività vanno certificate mediante titoli d'accesso in base a quanto disposto dall'[art. 74-quater](#) del DPR 633/72.

Possono essere sintetizzati in questo modo i chiarimenti contenuti nella risposta a interpello Agenzia delle Entrate 3.9.2025 n. [229](#).

Caso oggetto di interpello

L'istanza di interpello era stata presentata all'Amministrazione finanziaria da un ente pubblico economico che, nell'ambito della valorizzazione di un patrimonio minerario dismesso, fornisce i seguenti servizi:

- visita guidata ad una miniera, che ha avuto un ruolo significativo nell'economia e nella cultura del relativo territorio;
- visita ad un parco speleologico, al fine di far conoscere, tra l'altro, "i processi geologici e speleologici che hanno modellato il paesaggio sotterraneo";
- traversata del ponte tibetano, il cui valore storico-culturale risiederebbe nella scoperta e valorizzazione di "un tratto fondamentale del patrimonio infrastrutturale e storico locale".

I corrispettivi per ciascuna delle attività comprendono ulteriori servizi quali, a titolo meramente esemplificativo, il servizio clienti con operatore all'*infopoint*, il noleggio delle attrezzature (caschi e imbraghi), l'accompagnamento della guida o il parcheggio.

Requisiti per beneficiare dell'esenzione IVA

L'[art. 10](#) co. 1 n. 22 del DPR 633/72 dispone che siano esenti da IVA "le prestazioni proprie delle biblioteche, discoteche e simili e quelle inerenti alla visita di musei, gallerie, pinacoteche, monumenti, ville, palazzi, parchi, giardini botanici e zoologici e simili".

La ratio della norma risiede nell'escludere dalla tassazione le prestazioni "di rilevante utilità sociale e culturale" e risulta conforme alla normativa dell'Unione europea che concede l'esenzione a "talune prestazioni di servizi culturali" (art. 132 della direttiva 2006/112/CE).

L'agevolazione ha carattere oggettivo ed è pertanto applicabile indipendentemente dal soggetto passivo che la pone in essere. Inoltre, la locuzione "e simili" contenuta nella disposizione consente di escludere che le prestazioni relative alla visita "debbano riferirsi tassativamente a musei, gallerie ecc.", ampliando l'esenzione "a tutte le prestazioni inerenti alla visita di istituti che presentano caratteristiche similari a quelli indicati nello stesso punto n. 22) dell'art. 10" (ris. [85/E/2004](#) e R.M. [395008/85](#)).

Va poi ricordato che, secondo il consolidato orientamento della Corte di Giustizia UE, le esenzioni IVA richiedono un'interpretazione restrittiva (cfr. ex plurimis causa [C-91/12](#) o causa [C-150/99](#)).

Premesso quanto sopra l'Agenzia delle Entrate riconosce che le visite alle miniere e al parco speleologico possiedono i requisiti (carattere educativo, culturale e formativo) per essere comprese tra gli istituti "simili" a quelli indicati nell'[art. 10](#) co. 1 n. 22) del DPR 633/72.

Esenzione IVA per i servizi inerenti

Richiamando la propria precedente prassi, l'Amministrazione finanziaria ha ricordato che "l'agevolazione concerne oltre alla mera visita, anche prestazioni ad essa inerenti, quali la fornitura di audioguide e dell'accompagnatore" (R.M. 23.4.98 n. [30/E](#) e ris. Agenzia delle Entrate 28.2.2007 n. [30](#)).

Va sottolineato, in primo luogo, che mentre per "le biblioteche, le discoteche e simili" la norma esenta

“le prestazioni proprie”, per le “visite a musei gallerie, pinacoteche (...) e simili la stessa norma intende agevolare anche le prestazioni ad esse inerenti” (risposta a interpello n. [229/2025](#)).

Atteso che a fronte di un corrispettivo unico, l’utente acquista la possibilità di effettuare la visita e di beneficiare di alcuni servizi correlati, va poi considerato quanto affermato dalla giurisprudenza comunitaria in ordine alla presenza, in circostanze simili, di una prestazione unica o di più prestazioni autonome.

Per la Corte di Giustizia UE occorre tener conto (causa [C-349/96](#)):

- da un lato, che “ciascuna prestazione di servizi dev’essere considerata di regola come autonoma e indipendente”;

- dall’altro, che “la prestazione costituita da un unico servizio sotto il profilo economico non dev’essere artificialmente divisa in più parti per non alterare la funzionalità del sistema dell’imposta sul valore aggiunto”.

È, poi, principio consolidato quello secondo cui una prestazione dev’essere considerata accessoria ad una principale “quando essa non costituisce per la clientela un fine a sé stante, bensì il mezzo per fruire nelle migliori condizioni del servizio principale offerto dal prestatore” ([C-349/96](#)).

Nel caso di specie, la natura dei servizi offerti nell’ambito della visita è “ancillare e strumentale” ad essa. Infatti, a titolo esemplificativo:

- il servizio clienti con operatore all’infopoint, garantisce, tra l’altro, una efficace gestione dei flussi turistici e il rispetto delle tempistiche di accesso, non costituendo, quindi, un’attività di “mera accoglienza”, quanto piuttosto una prestazione strettamente connessa e indispensabile ai fini della visita;

- il servizio di parcheggio risulta indispensabile per la fruizione dell’attività, nel caso di specie, posto che i siti distano circa 3 Km dal centro abitato e nella zona circostante non esistono aree per la sosta.

Traversata del ponte tibetano - Imponibilità

La traversata del ponte tibetano, esperienza che “non prevede una narrazione strutturata o accompagnata da spiegazioni storiche durante il percorso”, non è un’attività che può rientrare fra quelle per cui è prevista l’esenzione di cui all’[art. 10](#) co. 1 n. 22) del DPR 633/72, non essendo in essa ravvisabili le finalità educative e culturali necessarie ai fini dell’agevolazione.

Il servizio risulta pertanto imponibile ai fini IVA.

Obblighi di certificazione

L’Agenzia delle Entrate precisa che l’istante può continuare a certificare i corrispettivi per l’attività di traversata del ponte tibetano (imponibile ai fini IVA) mediante una biglietteria automatizzata conforme alla normativa vigente e certificata dalla SIAE ex art. 10 del DM 13.2.2000.

Peraltro anche con riferimento ai corrispettivi relativi alle visite alla miniera e al parco speleologico (esenti IVA), riconducibili alle attività spettacolistiche di cui alla Tabella C allegata al DPR [633/72](#), è fatto obbligo di certificazione mediante titoli di accesso emessi da misuratori fiscali e biglietterie automatizzate di cui all’[art. 74-quater](#) del DPR 633/72.

L’esonero da memorizzazione e trasmissione telematica dei corrispettivi di cui al DM [10.5.2019](#) (che, a sua volta, richiama l’[art. 2](#) del DPR 696/96) per le prestazioni esenti di cui all’[art. 10](#) co. 1 n. 22 del DPR 633/72 non rileva, infatti, “ai fini della certificazione mediante titoli di accesso” (risposta a interpello n. [229/2025](#); v. anche ris. [85/2004](#)).

Risposta interpello Agenzia Entrate 3.9.2025 n. 229

Il Quotidiano del Commercialista del 4.9.2025 - "Esenti da IVA la visita al parco speleologico e i servizi inerenti" - Bilancini

Il Sole - 24 Ore del 4.9.2025, p. 33 - "Non pagano l’Iva le visite guidate a miniere e parchi speleologici" - Ficola - Santacroce

Italia Oggi del 4.9.2025, p. 23 - "La visita alla vecchia miniera è esente Iva" - Ricca

Guide Eutekne - IVA e imposte indirette - "Operazioni esenti" - Greco E.

DEFINIZIONE DEI RAPPORTI D’IMPOSTA

Concordato preventivo biennale (DLgs. 13/2024) - Holding industriali - Determinazione del valore della produzione netta concordato - Criteri (FAQ Agenzia delle Entrate 3.9.2025)

In risposta ad una FAQ del 3.9.2025, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il valore della produzione netta proposto ai fini del CPB ai contribuenti che esercitano un'attività con codice ATECO "70.10.00 - Attività di sedi centrali" deve essere individuato con riferimento al solo [art. 5](#) del DLgs. 446/97, senza considerare la differenza tra gli interessi attivi e proventi assimilati e gli interessi passivi e oneri assimilati di cui all'[art. 6](#) co. 9 del DLgs. 446/97.

Holding industriali e CPB

Le *holding* industriali determinano il valore della produzione netta applicando l'[art. 6](#) co. 9 del DLgs. 446/97, secondo cui la base imponibile è determinata aggiungendo al risultato derivante dall'applicazione dell'[art. 5](#) (relativo alle società di capitali) la differenza tra gli interessi attivi e proventi assimilati e gli interessi passivi e oneri assimilati; gli interessi passivi concorrono alla formazione del valore della produzione nella misura del 96% del loro ammontare.

Tale particolare modalità di calcolo della base imponibile ai fini IRAP non è stata presa in considerazione dall'[art. 17](#) del DLgs. 13/2024, che disciplina la determinazione del valore della produzione netta oggetto di CPB; in particolare, tale importo è individuato "con riferimento agli [articoli 5, 5-bis, 8 e 10](#)" del DLgs. 446/97, senza considerare le componenti già individuate dagli [art. 15 e 16](#) del DLgs. 13/2024 per la determinazione del reddito di lavoro autonomo e del reddito d'impresa oggetto di concordato, ove rilevanti ai fini IRAP.

Criteri di determinazione del rigo P05 del modello CPB

L'Agenzia delle Entrate chiarisce che il valore della produzione netta proposto ai fini del CPB ai contribuenti che esercitano un'attività con codice ATECO "70.10.00 - Attività di sedi centrali" deve essere individuato con riferimento al solo [art. 5](#) del DLgs. 446/97, senza considerare le componenti di natura finanziaria previste dal successivo [art. 6](#) co. 9.

Di conseguenza, il valore da indicare nel rigo P05 del modello CPB, che viene preso a base per il calcolo della proposta di valore della produzione netta concordato, va determinato applicando i criteri di cui al citato [art. 5](#) "senza considerare la differenza tra gli interessi attivi e proventi assimilati e gli interessi passivi e oneri assimilati".

Riflessi sulla dichiarazione IRAP

La suddetta modalità di compilazione si riflette (per i soggetti che hanno già aderito al CPB 2024-2025) anche sul rigo IS250 del modello IRAP 2025, che ospita la determinazione del valore della produzione netta concordato su cui viene calcolata l'imposta, in costanza di CPB; in particolare, secondo l'Agenzia tale rigo va compilato riportando:

- a colonna 1 il valore della produzione netta derivante dall'adesione al CPB, indicato nel rigo P08 del modello CPB e calcolato secondo quanto indicato nel rigo P05;
- a colonna 2 e 3, rispettivamente, l'importo degli interessi attivi e proventi assimilati e l'importo degli interessi passivi e oneri assimilati.

Modello CPB 2024-2025

Nel caso in cui, in fase di compilazione del modello CPB 2024-2025, sia stato riportato il valore della produzione netta determinato ex [art. 6](#) co. 9 del DLgs. 446/97, considerando quindi anche il saldo della gestione finanziaria, il rigo IS250 colonna 1 del modello IRAP 2025 andrà compilato indicando tale importo, senza operare ulteriori variazioni.

Tale soluzione è applicabile esclusivamente dai contribuenti che hanno aderito al CPB 2024-2025, considerato che il chiarimento è giunto tardivamente rispetto al termine di adesione.

A partire dal CPB 2025-2026 il rigo P05 del modello CPB andrà compilato secondo i criteri dell'[art. 5](#) del DLgs. 446/97.

art. 17 DLgs. 12.2.2024 n. 13

FAQ Agenzia Entrate 3.9.2025

Il Quotidiano del Commercialista del 4.9.2025 - "Chiariti i criteri per la base imponibile IRAP delle holding operative in CPB" - Girinelli - Rivetti

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

DOGANE

Garanzie - Riduzione o esenzione della garanzia per i diritti doganali - Condizioni (determinazione Agenzia delle Dogane e dei Monopoli 1.9.2025 n. 562593)

Con la determinazione 1.9.2025 n. [562593](#), l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli ha stabilito le condizioni per la concessione della riduzione o dell'esenzione dell'importo della garanzia per i diritti doganali, a seguito dell'entrata in vigore del DLgs. [141/2024](#) e delle relative disposizioni nazionali complementari al codice doganale dell'UE (DNC).

Sul tema, è stata pubblicata, a commento, anche la circ. Agenzia delle Dogane e dei Monopoli 2.9.2025 n. [23](#).

Quadro normativo

L'art. 51 co. 1 delle DNC genericamente attribuisce all'Ufficio l'autorizzazione a concedere, su richiesta, "la riduzione dell'importo della garanzia o l'esonero dalla garanzia per i diritti doganali".

In attuazione della disposizione appena citata, la determinazione n. 562593/2025 prevede la possibilità di ridurre l'ammontare della garanzia sino al 50% o al 30% dell'importo di riferimento, nonché, al ricorrere di specifiche condizioni, anche l'esonero della presentazione della stessa.

Se il richiedente è un soggetto in possesso della certificazione AEO, l'iter è più snello, dovendo le autorità doganali verificare unicamente se la sua capacità finanziaria giustifica la concessione di un'autorizzazione a utilizzare una garanzia globale con un importo ridotto o a beneficiare di un esonero dalla garanzia ([art. 6](#) co. 2 della determinazione n. 562593/2025).

Riduzione della garanzia al 50% dell'importo

L'autorizzazione ad una garanzia per i diritti doganali con un importo ridotto fino al 50% dell'importo di riferimento è concessa se il richiedente dimostra di soddisfare le condizioni riportate all'art. 84, par. 1, del Regolamento UE n. [2446/2015](#) (RD).

In particolare, secondo la norma citata, il richiedente deve possedere i seguenti requisiti:

- tenere un sistema contabile compatibile con i principi contabili generalmente accettati applicati nello Stato membro in cui è tenuta la contabilità, autorizzare controlli doganali mediante *audit* e mantenere una documentazione cronologica dei dati che fornisca una pista di controllo dal momento dell'inserimento dei dati nel fascicolo;
- disporre di un'organizzazione amministrativa che corrisponda al tipo e alla dimensione dell'impresa e che sia adatta alla gestione dei flussi di merci, e di un sistema di controllo interno che permetta di prevenire, individuare e correggere gli errori e di prevenire e individuare le transazioni illegali o fraudolente;
- non essere oggetto di una procedura fallimentare;
- nei tre anni precedenti la presentazione della domanda, avere ottemperato ai propri obblighi finanziari per quanto riguarda il pagamento dei dazi doganali e di qualsiasi altro diritto, imposta o tassa riscossi per o in relazione all'importazione o all'esportazione di merci;
- dimostrare, sulla base dei fascicoli e delle informazioni disponibili per i tre anni che precedono la presentazione della domanda, di disporre di sufficiente capacità finanziaria per ottemperare agli obblighi che gli incombono e adempiere ai propri impegni tenuto conto del tipo e del volume di attività commerciale e, in particolare, dimostrare di non avere attivi netti negativi, salvo qualora essi possano essere coperti.

Riduzione della garanzia al 30% dell'importo

L'autorizzazione ad una garanzia per i diritti doganali con un importo ridotto fino al 30% dell'importo di riferimento è concessa se il richiedente dimostra di soddisfare le condizioni riportate all'art. 84, par. 2, del RD.

In particolare, oltre ai requisiti di cui sopra, è necessario che il richiedente sia in grado di assicurare che i dipendenti siano incaricati di informare le autorità doganali ogniqualvolta incontrino difficoltà nell'ottemperare alle norme doganali e che abbia stabilito delle procedure per informare le autorità doganali di tali difficoltà.

Esenzione dalla garanzia

L'esonero dalla garanzia è concesso se il richiedente dimostra di soddisfare i requisiti riportati all'art. 84, par. 3, del RD.

Sono richieste condizioni più stringenti, tra cui:

- l'espresso consenso, in favore dell'Ufficio, di accedere fisicamente ai sistemi contabili, alle scritture commerciali e a quelle relative ai trasporti;
- la dimostrazione di disporre di un sistema logistico che identifica le merci come unionali o non unionali, indicandone l'ubicazione;
- il poter disporre di misure adeguate di sicurezza per proteggere il proprio sistema informatico contro qualsiasi manipolazione non autorizzata e tutelare la propria documentazione.

art. 50 DNC DLgs. 26.9.2024 n. 141

art. 51 DNC DLgs. 26.9.2024 n. 141

Determinazione Agenzia delle Dogane e dei monopoli 1.9.2025 n. 562593

Circolare Agenzia Dogane e Monopoli 2.9.2025 n. 23

Il Quotidiano del Commercialista del 3.9.2025 - "Nuovi requisiti per la riduzione o l'esonero della garanzia in Dogana" - Ugolini

Il Sole - 24 Ore del 3.9.2025, p. 28 - "Gli operatori certificati premiati in dogana" - Rota G. - Santacroce B. Italia

Oggi del 3.9.2025, p. 33 - "Dogane, ok a garanzia light" - Armella S. - Salvi T.

Professionisti

NOTAI

Responsabilità professionale - Pericolo di danno - Esclusione (Cass. 1.9.2025 n. 24344)

L'ordinanza della Corte di Cassazione 1.9.2025 n. [24344](#) si è pronunciata sulla responsabilità professionale di un notaio che, incaricato di stipulare l'atto costitutivo di un fondo patrimoniale, ometteva di annotarlo a margine dell'atto di matrimonio.

Fondo patrimoniale e sua opponibilità

Con il fondo patrimoniale ([art. 167](#) c.c.), i coniugi o un terzo vincolano determinati beni, destinandoli ai bisogni e alle esigenze della famiglia.

L'atto costitutivo del fondo patrimoniale (redatto nella forma dell'atto pubblico o mediante testamento, se a costituirlo è un terzo) deve essere annotato a margine dell'atto di matrimonio ex [art. 162](#) c.c., allo scopo di renderlo opponibile a terzi ed è soggetto a trascrizione, ex [artt. 2647](#) e [2685](#) c.c., con valore di mera pubblicità notizia.

Responsabilità professionale

In tema di responsabilità professionale e, più in generale, di risarcimento del danno per inadempimento, l'[art. 1218](#) c.c. stabilisce che il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile; ai sensi dell'[art. 1223](#) c.c., il risarcimento deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta.

Perché si configuri una responsabilità del prestatore d'opera intellettuale, dunque, non è sufficiente la prova dell'inadempimento, ma occorre dimostrare che dall'omissione è derivato un danno, quale conseguenza di quella.

Caso oggetto di giudizio

Nel caso oggetto di decisione, due coniugi costituivano un fondo patrimoniale su alcuni beni di loro proprietà, che il notaio rogante ometteva di annotare nell'atto di matrimonio.

Su tali beni, la banca, creditrice del marito per 2 milioni di euro, iscriveva ipoteca giudiziale, annunciando l'intenzione di procedere a esecuzione forzata.

I coniugi, quindi, concludevano un accordo transattivo con l'istituto di credito per il valore di 500.000,00 euro e chiedevano al notaio inadempiente tale somma a titolo di risarcimento del danno.

Nei giudizi di merito, la pretesa dei coniugi era accolta e il notaio era condannato a risarcire il danno.

Decisione della Cassazione

La Cassazione ha accolto il ricorso del notaio, escludendo la responsabilità professionale.

La Corte ha ribadito il principio secondo cui "l'azione di responsabilità contrattuale nei confronti di un professionista che abbia violato i propri obblighi professionali può essere accolta, secondo le regole generali che governano la materia risarcitoria, se e nei limiti in cui il danno si sia effettivamente verificato, occorrendo a tale scopo valutare se il cliente avrebbe potuto conseguire, con ragionevole certezza, una situazione economicamente più vantaggiosa qualora il professionista avesse diligentemente adempiuto la propria prestazione" (Cass. 14.2.2013 n. [3657](#)).

Nel caso di specie, il giudice d'appello, al contrario, aveva fondato la responsabilità del notaio sull'esistenza di un "pericolo" patrimoniale, quello di perdere gli immobili costituiti nel fondo, ritenendo che, essendo detti

beni capienti per la soddisfazione dell'intero credito, ciò avesse indotto i coniugi ad avviare le trattative con la banca e a pagare la somma che veniva poi richiesta al notaio a titolo di risarcimento.

Tuttavia, l'esecuzione sui beni non era poi effettivamente avvenuta, essendo appunto intervenuta la transazione.

Neppure la corresponsione dei 500.000,00 euro alla banca poteva considerarsi un "danno" causato dal notaio: la dazione della somma era da considerarsi, infatti, un atto dovuto (peraltro, per un valore ben inferiore al debito originario), insorgente da una causa diversa rispetto all'errore del notaio, vale a dire il debito di uno dei coniugi verso la banca.

Non è, pertanto, sostenibile che sia stata la condotta erronea del notaio a spingere il marito ad adempiere il suo rapporto negoziale con la banca, perché la fonte dell'adempimento risiede nel rapporto negoziale stesso, e l'errore del notaio non si è inserito nella sequenza di concausazione fattuale-giuridica di un esatto adempimento dovuto da una parte all'altra.

art. 1223 c.c.

Il Quotidiano del Commercialista del 3.9.2025 - "Non risponde il notaio che non annota il fondo patrimoniale se c'è solo pericolo di danno" - Pasquale

Cass. 1.9.2025 n. 24344

Immobili

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Termini per il trasferimento della residenza - Termine di 30 mesi per immobili soggetti a interventi "Superbonus" - Sospensione dei termini di prima casa - Applicabilità (risposta interpello Agenzia delle Entrate 3.9.2025 n. 230)

Con la risposta ad interpello 3.9.2025 n. [230](#), l'Agenzia delle Entrate è tornata (cfr. la precedente circ. 29.3.2022 n. [8](#)) ad occuparsi della sospensione dei termini di prima casa (operante - in sostanza - dal 23.2.2020 al 30.10.2023) per valutarne l'efficacia in relazione al termine di 30 mesi per lo spostamento della residenza operante per gli immobili acquistati con le agevolazioni prima casa e sottoposti ad interventi c.d. "Superbonus".

Termine lungo per il superbonus

Può essere utile rammentare che, tra le condizioni richieste per l'accesso all'agevolazione prima casa sugli acquisti di immobili abitativi di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9 (agevolazione che consente di applicare l'imposta di registro al 2% o l'IVA al 4%), la Nota II-bis all'art. [1](#) della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, richiede, tra l'altro, che l'acquirente trasferisca la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile acquistato entro 18 mesi dall'acquisto (ove non l'abbia già fissata in precedenza, e salvo che non svolga la propria attività in quel Comune).

Il termine di 18 mesi vale per qualsiasi immobile, con la sola eccezione degli immobili sottoposti a uno o più interventi "trainanti" di riqualificazione energetica ai fini del *superbonus* (interventi di cui al co. 1, lettere a), b) e c) dell'[art. 119](#) del DL 34/2020), per i quali la residenza va trasferita nel più lungo termine di 30 mesi dalla data dell'atto di compravendita (in forza del co. 10-ter dell'[art. 119](#) del DL 34/2020, introdotto dall'[art. 33-bis](#) del DL 77/2021 convertito).

Caso di specie

Nel caso di specie, un contribuente aveva acquistato, con le agevolazioni prima casa, a novembre 2021, un immobile poi "oggetto di ristrutturazione Superbonus" (lavori ultimati il 29.12.2023). Pertanto, poteva trovare applicazione il termine "lungo" di 30 mesi per il trasferimento della residenza operante per le prime case oggetto di interventi Superbonus.

Il termine sarebbe ordinariamente scaduto, quindi, a fine maggio 2024. Tuttavia, il contribuente si rivolgeva all'Agenzia delle Entrate per comprendere se, nel suo caso, potesse trovare applicazione anche la sospensione dei termini di prima casa.

Sospensione dei termini

Si ricorda, infatti, che i termini di "prima casa" previsti dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86 (nonché quelli previsti dall'[art. 7](#) della L. 448/98 in tema di credito d'imposta per il riacquisto

della prima casa) sono stati sospesi, in forza di un lungo avvicinarsi di norme diverse ([art. 24](#) del DL 23/2020, [art. 3](#) co. 11-quinquies del DL 183/2020, [art. 3](#) co. 5-septies del DL 228/2021, [art. 3](#) co. 10-quinquies del DL 198/2022), in buona sostanza, nel periodo compreso tra il 23.2.2020 e il 30.10.2023.

In forza della sospensione, i termini da rispettare per ottenere/conservare l'agevolazione prima casa:

- che avevano già cominciato a decorrere prima del 23.2.2020, si sono "bloccati" in quella data ed hanno ripreso a scorrere il 31.10.2023;
- che avrebbero dovuto cominciare a decorrere dal 23.2.2020 in poi, hanno cominciato a decorrere, da principio, il 31.10.2023.

Ambito oggettivo della sospensione

Per quanto concerne l'ambito oggettivo della sospensione, l'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di precisare (circ. [8/2022](#)) che risultavano sospesi:

- il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza nel Comune in cui si trova l'immobile;
- il termine di un anno (il termine è di 2 anni dall'1.1.2025) per l'alienazione della "vecchia" prima casa, nel caso in cui, al momento dell'acquisto, il contribuente fosse ancora titolare di diritti reali su una abitazione già acquistata con il beneficio;
- il termine di un anno per l'acquisto di un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale, per evitare la decadenza dal beneficio goduto in relazione a un immobile alienato prima di 5 anni.

Non era mai stato chiarito, però, se la sospensione operasse anche per il termine di 30 mesi specificamente previsto per gli immobili oggetto di uno o più interventi *superbonus* dall'[art. 119](#) co. 10-ter del DL 34/2020. Da qui sorge il dubbio che il contribuente istante ha posto all'Agenzia delle Entrate con l'interpello in commento, a cui l'Amministrazione ha risposto affermativamente nella ris. n. [230/2025](#).

Sospensione del termine di 30 mesi

Secondo l'Agenzia, posto che la sospensione riguarda "i termini previsti dalla Nota II-bis" all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86 e che il co. 10-ter dell'[art. 119](#) del DL 34/2020, nel prevedere il termine di 30 mesi, richiama la norma agevolativa del Testo Unico in materia di imposta di registro, si deve ritenere che la sospensione dei termini sia applicabile anche al termine di 30 mesi valevole per le prime case oggetto di interventi *superbonus*.

Ne deriva che, nel caso di specie, il contribuente, avendo acquistato la prima casa a novembre 2021 (durante il periodo di sospensione) e avendovi effettuato la ristrutturazione *superbonus*, avrà tempo fino a fine aprile 2026 per trasferirvi la residenza, in quanto il termine di 30 mesi ha cominciato a decorrere dal 31.10.2023 (fine della sospensione) e non dalla data dell'acquisto.

art. 119 co. 10 ter DL 19.5.2020 n. 34

art. 24 DL 8.4.2020 n. 23

art. 3 co. 10 quinquies DL 29.12.2022 n. 198

Tariffa Parte I art. 1 TUR

Risposta interpello Agenzia Entrate 3.9.2025 n. 230

Il Quotidiano del Commercialista del 4.9.2025 - "Sospensione dei termini di prima casa applicabile con il superbonus" - Mauro

Il Sole - 24 Ore del 4.9.2025, p. 32 - "Prima casa, superbonus e Covid: più tempo per spostare la residenza" - Busani

Italia Oggi del 4.9.2025, p. 23 - "Prima casa, trasferimento large" - Poggiani Guide

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

Il Quotidiano del Commercialista del 5.8.2021 - "Più tempo per trasferire la residenza per la prima casa se c'è il superbonus" - Mauro

Leggi in evidenza

FISCALE

PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 3.6.2025 N. 241540

FISCALE

ACCERTAMENTO - DICHIARAZIONI - DICHIARAZIONE DEI SOSTITUTI D'IMPOSTA - Semplificazione del modello 770 - Invio del modello F24 mensile con i dati sulle ritenute e trattenute relative ai redditi di lavoro dipendente e autonomo - Periodo transitorio - Estensione

L'art. 16 del DLgs. 8.1.2024 n. 1 (c.d. "Adempimenti") ha introdotto, a partire dal periodo d'imposta 2025, una procedura semplificata di comunicazione dei dati sulle ritenute e trattenute relative ai redditi di lavoro dipendente e autonomo, utilizzabile dai sostituti d'imposta con un numero complessivo di dipendenti al 31 dicembre dell'anno precedente non superiore a cinque.

L'utilizzo della nuova procedura consiste nella comunicazione mensile, con il modello F24, di specifici dati aggiuntivi, in alternativa alla presentazione del modello 770 di cui all'art. 4 co. 1 del DPR 322/98.

Con il provv. 31.1.2025 n. 25978, l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione alle disposizioni di cui all'art. 16 del DLgs. 1/2024, definendo le modalità e i termini per la trasmissione dei dati aggiuntivi.

Con il presente provvedimento viene modificato il suddetto provvedimento del 31.1.2025, estendendo il previsto regime transitorio.

Decorrenza

Le modalità semplificate si applicano a decorrere dai versamenti relativi alle dichiarazioni dei sostituti d'imposta dell'anno d'imposta 2025, con effetto quindi a partire dal modello 770/2026.

Ambito applicativo della nuova procedura

La nuova procedura può essere utilizzata dai soggetti che:

- corrispondono esclusivamente compensi, sotto qualsiasi forma, che costituiscono per i percipienti redditi di lavoro dipendente o autonomo, ovvero a questi assimilati;
- sono obbligati a operare ritenute e trattenute alla fonte;
- effettuano il versamento delle suddette ritenute e trattenute con le modalità di cui all'art. 17 del DLgs. 241/97;
- al 31 dicembre dell'anno precedente avevano un numero complessivo di dipendenti non superiore a cinque.

Possono quindi avvalersi della procedura semplificata nel 2025 i sostituti d'imposta che al 31.12.2024 avevano non più di 5 dipendenti.

Adesione alla procedura semplificata

L'adesione alla procedura semplificata:

- è facoltativa e avviene tramite comportamento concludente;
- è però vincolante per l'intero anno d'imposta per cui è esercitata.

Comunicazione dei dati aggiuntivi delle ritenute/trattenute tramite il nuovo prospetto

In alternativa alla presentazione del modello 770, i suddetti soggetti possono comunicare i dati aggiuntivi mediante il nuovo modello denominato "PROSPETTO DELLE RITENUTE/TRATTENUTE OPERATE":

- approvato dal citato provv. Agenzia delle Entrate 31.1.2025 n. 25978, unitamente alle relative istruzioni di compilazione;
- da trasmettere in occasione dell'invio del modello F24, direttamente dal sostituto d'imposta o tramite un intermediario abilitato.

Sia il modello F24 che il nuovo prospetto aggiuntivo devono essere inviati:

- esclusivamente mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate;
- nel rispetto delle previste specifiche tecniche;
- entro l'ordinario termine di versamento delle ritenute e trattenute operate.

Contenuto del prospetto aggiuntivo e del modello F24

Nello specifico, nel nuovo prospetto devono essere indicati i seguenti dati:

- l'ammontare delle ritenute e trattenute operate, indicando il relativo codice tributo e il periodo di riferimento, nonché il codice della Regione o del Comune a cui si riferiscono le addizionali IRPEF;
- l'ammontare degli interessi versati unitamente alle ritenute e trattenute, ad esempio in caso di ravvedimento;
- la presenza delle fattispecie elencate nell'allegato 2 al provv. Agenzia delle Entrate 31.1.2025 n. 25978, nel campo "Note" (ad esempio, se il versamento si riferisce al conguaglio fiscale o alla c.d. "cassa allargata").

Ai fini del versamento con il modello F24 delle ritenute e trattenute operate, occorre indicare anche:

- i crediti maturati in qualità di sostituto d'imposta utilizzati in compensazione, specificando il relativo codice tributo e il periodo di riferimento (se consentito dalle disposizioni vigenti, tali crediti possono in alternativa essere utilizzati in compensazione, tramite separato modello F24 ordinario, ai fini del versamento di debiti diversi dalle ritenute e trattenute operate);
- ulteriori importi a debito da versare e importi a credito da compensare, secondo le disposizioni vigenti, comprese le sanzioni dovute in caso di ravvedimento;
- il codice IBAN del proprio conto intrattenuto presso una banca, Poste Italiane o un prestatore di servizi di pagamento convenzionati con l'Agenzia delle Entrate, autorizzando l'addebito dell'eventuale saldo positivo del modello F24.

Disciplina transitoria

In via transitoria, il suddetto provv. Agenzia delle Entrate 31.1.2025 n. 25978 aveva stabilito che, relativamente alle ritenute e trattenute operate nei mesi di gennaio e febbraio 2025, i sostituti d'imposta che si avvalgono della nuova modalità potevano effettuare i relativi versamenti tramite il modello F24 entro le ordinarie scadenze, ma trasmettere il prospetto dei dati aggiuntivi entro il 30.4.2025.

Con il presente provvedimento:

- il suddetto periodo transitorio viene esteso fino al mese di agosto 2025;
- la scadenza per effettuare la trasmissione dei dati aggiuntivi, relativi ai mesi da gennaio ad agosto 2025, viene fissata al 30.9.2025.

Pertanto, per effetto delle modifiche apportate dal presente provvedimento, relativamente alle ritenute e trattenute operate nei mesi da gennaio ad agosto 2025, i sostituti d'imposta che si avvalgono della nuova modalità possono:

- effettuare i relativi versamenti tramite il modello F24 entro le ordinarie scadenze;
- trasmettere il prospetto dei dati aggiuntivi entro il 30.9.2025.