

LA SETTIMANA IN BREVE

02

Notizie

FISCALE

02

IMPOSTE DIRETTE - Disposizioni generali - Oneri detraibili - Interventi edilizi

03

IMPOSTE DIRETTE - IRES - Spese relative a più esercizi - Pubblicità e rappresentanza

05

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

AGEVOLAZIONI

05

AGEVOLAZIONI FISCALI - Tassazione agevolata degli utili reinvestiti - IRES premiale

IMMOBILI

07

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

08

Leggi In evidenza

IMPOSTE DIRETTE

Disposizioni generali - Oneri detraibili - Interventi edilizi - Spese sostenute dal 2025 - Novità della L. 207/2024 (legge di bilancio 2025) - Aliquota "maggiorata" - Irrilevanza della residenza (risposta interpello Agenzia delle Entrate 16.9.2025 n. 244)

Con l'[art. 1](#) co. 54 - 56 della L. 30.12.2024 n. 207 (legge di bilancio 2025) sono state rimodulate le aliquote delle detrazioni spettanti in relazione alle spese sostenute dal 2025 al 2027 per l'esecuzione di interventi "edilizi".

La citata legge ha sostanzialmente allineato le aliquote di "ecobonus" e "sismabonus", di cui agli [artt. 14 e 16](#) del DL 63/2013, a quelle per il recupero edilizio, di cui all'[art. 16-bis](#) del TUIR (detrazione IRPEF c.d. "bonus casa"), prevedendo, altresì, regimi più vantaggiosi per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale.

Aliquota IRPEF "ordinaria" per le spese dal 2025 al 2027

Per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, ai sensi dell'[art. 16](#) co. 1 del DL 63/2013, la detrazione IRPEF per gli interventi volti al recupero edilizio, così come le detrazioni IRPEF/IRES "sismabonus" ed "ecobonus", sono fissate:

- al 36%, se le spese sono sostenute dall'1.1.2025 al 31.12.2025;
- al 30%, se le spese sono sostenute dall'1.1.2026 al 31.12.2027.

Per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027 il limite massimo di spesa detraibile è di 96.000,00 euro per unità immobiliare (comprese le pertinenze).

Aliquota IRPEF "maggiorata" per le spese dal 2025 al 2027

Sempre in relazione alle spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, la stessa norma ha elevato l'aliquota delle detrazioni ove gli interventi "edilizi" riguardino l'abitazione principale dei contribuenti.

Il citato [art. 16](#) co. 1 del DL 63/2013 ha quindi stabilito che la detrazione IRPEF per gli interventi volti al recupero edilizio, così come quella del *sismabonus* e dell'*ecobonus*, sono fissate:

- al 50%, se le spese sono sostenute dall'1.1.2025 al 31.12.2025 dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento e gli interventi sono effettuati sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale;
- al 36%, se le spese sono sostenute dall'1.1.2026 al 31.12.2027 dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento e gli interventi sono effettuati sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027 il limite massimo di spesa detraibile è di 96.000,00 euro per unità immobiliare (comprese le pertinenze).

Destinazione ad abitazione principale

Per poter beneficiare dell'aliquota "maggiorata" (50% per spese 2025 e 36% per spese 2026 e 2027) l'unità immobiliare nella quale sono realizzati i lavori deve essere destinata ad abitazione principale.

L'aliquota "maggiorata" (50% per spese 2025 e 36% per spese 2026 e 2027) compete anche se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale al termine dei lavori e vale anche per le pertinenze.

Al riguardo, nella risposta ad interpello 16.9.2025 n. [244](#), l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, per poter beneficiare dell'aliquota "maggiorata" del 50% per le spese sostenute nel 2025 per gli interventi di recupero edilizio, di cui all'[art. 16-bis](#) del TUIR, è irrilevante l'aver trasferito la residenza nell'immobile oggetto dei lavori.

Per capire cosa si intende per abitazione principale, come chiarito dalla citata circ. [8/2025](#), occorre fare riferimento all'[art. 10](#) co. 3-bis del TUIR, secondo cui "per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata". Si considerano familiari ai fini delle imposte sui redditi (ex [art. 5](#) co. 5 del TUIR) il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

Titolarità dell'immobile

L'aliquota "maggiorata" (50% per le spese 2025 e 36% per 2026 e 2027) spetta soltanto al titolare del diritto di proprietà (compresa la nuda proprietà e la proprietà superficaria) o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione), che destina l'unità ad abitazione principale.

Il requisito della titolarità dell'immobile deve essere verificato all'inizio dei lavori e l'eventuale cambio di destinazione dell'immobile successivamente alla fruizione della detrazione non comporta la riduzione dell'agevolazione (circ. Agenzia delle Entrate 19.6.2025 n. [8](#)).

Familiari conviventi e detentori

L'aliquota "maggiorata" (50% per le spese 2025 e 36% per le spese 2026 e 2027) prevista per le spese sostenute dal 2025 per gli interventi di recupero edilizio, di cui all'[art. 16-bis](#) del TUIR, non può essere estesa ai familiari conviventi, né ai detentori degli immobili (es. locatario o comodatario).

Familiari conviventi e detentori, pertanto, per le spese sostenute dal 2025 possono beneficiare della detrazione IRPEF per gli interventi di recupero edilizio con le aliquote "ridotte" del 36% (per le spese 2025) o del 30% (per le spese 2026 e 2027).

Soggetti appartenenti alle Forze dell'ordine

La risposta ad interpello [244/2025](#) ha evidenziato che i requisiti richiesti per poter beneficiare dell'aliquota "maggiorata" (titolarità dell'immobile e destinazione ad abitazione principale) devono essere soddisfatti anche dal personale delle Forze armate e delle Forze di polizia, in quanto non sono previste deroghe, ed è irrilevante l'aver trasferito la residenza anagrafica nell'immobile oggetto degli interventi.

art. 16 bis DPR 22.12.1986 n. 917

Risposta interpello Agenzia Entrate 16.9.2025 n. 244

Circolare Agenzia Entrate 19.6.2025 n. 8

Guide Eutekne - Imposte Dirette - "Recupero edilizio" - Zeni A.

Il Quotidiano del Commercialista del 17.9.2025 - "Detrazioni edilizie "maggiorate" a prescindere dalla residenza" - Zeni

IMPOSTE DIRETTE

[IRES - Spese relative a più esercizi - Pubblicità e rappresentanza - Criteri distintivi - Obiettivi perseguiti - Rilevanza \(Cass. 13.9.2025 n. 25143\)](#)

Nell'ordinanza 13.9.2025 n. [25143](#), la Corte di Cassazione è tornata sui principi distintivi tra spese di pubblicità e rappresentanza, affrontando la questione anche alla luce della disciplina vigente dal 2008 (a quanto ci consta per la prima volta), dal momento che i fatti in causa riguardano i periodi d'imposta 2013 e 2014.

Quadro normativo di riferimento

Ai sensi dell'[art. 108](#) co. 2 del TUIR, le spese di rappresentanza sono deducibili nel periodo d'imposta di sostenimento se rispondenti a determinati requisiti di congruità e inerenza, anche in funzione della natura e della destinazione delle stesse.

In proposito, l'[art. 1](#) del DM 19.11.2008 (attuativo dello stesso art. 108 co. 2) dispone che sono spese di rappresentanza inerenti, sempreché effettivamente sostenute e documentate, le spese per erogazioni di beni e servizi:

- a titolo gratuito;
- effettuate con finalità promozionali o di pubbliche relazioni;
- il cui sostenimento risponda a criteri di ragionevolezza in funzione dell'obiettivo di generare, anche potenzialmente, benefici economici per l'impresa ovvero sia coerente con pratiche commerciali di settore.

Pertanto, tra i diversi criteri elaborati negli anni dall'Amministrazione finanziaria e dalla giurisprudenza, atti a distinguere le spese di rappresentanza da quelle di pubblicità (o, comunque, da altre spese inerenti integralmente deducibili), il citato DM 19.11.2008 pare aver valorizzato quello basato sulla "gratuità".

Le spese di rappresentanza devono infatti essere caratterizzate dalla mancanza di (cfr. circ. Agenzia delle Entrate 13.7.2009 n. [34](#), § 3.1):

- un corrispettivo da parte dei destinatari di una determinata prestazione;
- un obbligo di dare o fare a carico degli stessi.

Devono invece considerarsi di natura diversa da quelle di rappresentanza (e, quindi, deducibili secondo le regole generali) le spese che prevedono a carico dell'altra parte impegni a fare o permettere oppure obbligazioni derivanti da accordi contrattuali (anche nuovi e complessi).

Lo stesso DM reca, da un lato, un elenco esemplificativo di oneri qualificabili come spese di rappresentanza e, dall'altro, un elenco di oneri che, invece, non sono qualificabili come tali.

L'attuale disciplina sembrerebbe quindi porre in secondo piano criteri distintivi differenti da quello basato sulla gratuità, come quelli degli obiettivi perseguiti o dell'oggetto del messaggio (relativamente alla disciplina previgente, cfr., ad esempio, il parere Comitato consultivo per le norme antielusive 3.4.2002 n. 4).

Differenze rispetto alle spese di pubblicità e sponsorizzazione

Il DM 19.11.2008, pur definendo unicamente le spese di rappresentanza, costituisce altresì il punto di partenza per ricavare, a contrario, la nozione di spesa di pubblicità.

Infatti, proprio prendendo le mosse dal citato DM, la circ. Agenzia Entrate 13.7.2009 n. 34 (§ 3.1) ha chiarito che le spese di pubblicità sono quelle sostenute in forza di un contratto a prestazioni corrispettive, la cui causa va ricercata nell'obbligo della controparte di pubblicizzare/propagandare - a fronte della percezione di un corrispettivo - il marchio e/o il prodotto dell'impresa al fine di stimolarne la domanda.

In questo senso, si è posta la stessa Suprema Corte, la quale, nelle ordinanze 12.9.2023 n. 26368 e 27.7.2021 n. 21452, ha affermato che, in base alla normativa vigente dal 2008, le spese di sponsorizzazione vanno ricondotte nel novero di quelle di pubblicità e, come tali, non sono soggette ai limiti di deducibilità previsti dall'art. 108 co. 2 del TUIR. In altre parole, ad avviso dei giudici di legittimità, nell'attuale contesto normativo deve ritenersi superato il "dibattito circa la qualificazione giuridica delle sponsorizzazioni quali spese di rappresentanza o di pubblicità, che è sorto anteriormente alla legge finanziaria 2008 (...)".

Con specifico riferimento alle sponsorizzazioni culturali, anche il caso Assonime n. 6/2013 ha affermato che, considerato il carattere gratuito delle spese di rappresentanza, tra di esse non possono certo essere incluse quelle di sponsorizzazione, che traggono origine da prestazioni corrispettive.

Rilevanza del criterio basato sugli obiettivi perseguiti

In maniera parzialmente innovativa rispetto alla suddetta ricostruzione, nell'ordinanza 25143/2025, i giudici di legittimità sostengono che il *discrimen* tra pubblicità e rappresentanza deve guardare agli obiettivi perseguiti, in aderenza alla norma primaria e alla nozione di spesa di pubblicità emergente dalla giurisprudenza unionale, atteso che le prime sono sostenute per accrescere l'immagine della società e le possibilità di sviluppo, "senza dar luogo ad una aspettativa di incremento delle vendite", mentre le seconde hanno una diretta finalità promozionale dei prodotti e servizi commercializzati.

In altre parole, rientrano tra le spese di rappresentanza i costi di iniziative imperniate sul soggetto e orientate a potenziarne, quale patrocinatore o sovvenzionatore di eventi culturali, il grado di conoscenza, l'immagine e il prestigio fra potenziali e selezionati clienti, ancorché da esse possa derivare, collateralmente e di riflesso, un incremento delle vendite dei prodotti, mentre sono qualificabili di pubblicità gli oneri e i costi che rispondono ad una finalità promozionale specificamente incentrata sui prodotti e compiuta attraverso un'attività reclamistica e organizzativa direttamente calibrata sulla loro vendita (in senso conforme, ma riguardo alla disciplina previgente, Cass. 22.5.2023 n. 14049 e 21.4.2023 n. 10781).

In tale ottica, le indicazioni del DM 19.11.2008 "ben possono assolvere una funzione di specificazione ed ausilio dei connotati tipici delle spese di rappresentanza, tra cui, comunemente, la gratuità". In altri termini, l'elemento dirimente per qualificare la spesa di rappresentanza è la natura e la funzione della spesa, mentre la gratuità integra un indice valutabile ai fini di una ricostruzione fattuale obiettiva e completa.

Pertanto, secondo la Suprema Corte, non corrisponde alla realtà né normativa, né giurisprudenziale italiana la supposta esistenza di una prassi nazionale che fondi la distinzione tra spese di rappresentanza e pubblicità non sulla trasmissione di un messaggio sull'immagine della società oppure sul prodotto aziendale, ma sul carattere gratuito della prestazione di servizi.

art. 1 DM 19.11.2008 Ministero dell'Economia e delle Finanze

art. 108 co. 2 DPR 22.12.1986 n. 917

Il Quotidiano del Commercialista del 16.9.2025 - "Distinzione tra pubblicità e rappresentanza basata sugli obiettivi perseguiti" - Fornero

Cass. 13.9.2025 n. 25143

DEFINIZIONE DEI RAPPORTI D'IMPOSTA

Concordato preventivo biennale (DLgs. 13/2024) - Cause di esclusione, cessazione e decadenza
- Chiarimenti (risposte Agenzia delle Entrate videoconferenza 18.9.2025)

In occasione di un incontro con la stampa specializzata tenutosi il 18.9.2025, l'Agenzia delle Entrate ha fornito diversi chiarimenti in materia di concordato preventivo biennale.

Nuove cause di esclusione

Tra i temi trattati vi sono le nuove cause di esclusione/cessazione dal CPB introdotte dal DLgs. [81/2025](#), relative 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. Secondo quanto previsto dall'[art. 11](#) co. 1 lett. b-quinquies) e b-sexies) del DLgs. 13/2024, 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.

In merito nella circ. [9/2025](#) era stato indicato 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"*. Questo inciso viene ulteriormente precisato nel corso della videoconferenza.

Con questa espressione l'Agenzia non intendeva far riferimento alle casistiche in cui non vi sono ISA approvati per il codice ATECO dell'attività esercitata, ma alla diversa fattispecie in cui *"la società tra professionisti dichiara il reddito d'impresa, mentre l'ISA previsto per l'attività esercitata da detta società è stato approvato esclusivamente con riferimento all'esercizio di arti e professioni"* (fattispecie trattata nella FAQ 17.10.2024 n. 2). In tal caso, la società tra professionisti non può aderire al CPB, svolgendo un'attività *"per la quale non risultano approvati gli ISA"*.

Cessione d'azienda

Un ulteriore chiarimento in materia di CPB riguarda la causa di cessazione legata alla cessione d'azienda, introdotta in via interpretativa con la circ. [18/2024](#); in merito, viene ora chiarito che la disapplicazione del CPB interviene sia nel caso in cui l'azienda venga ceduta, sia nel caso in cui venga acquistata. Secondo l'Agenzia delle Entrate, anche in tal caso viene infatti meno il diretto collegamento tra la proposta di CPB predisposta nei confronti del contribuente avente determinate caratteristiche e la diversa capacità reddituale conseguente al nuovo assetto economico.

Riduzione dei termini di accertamento

L'ultimo tema affrontato riguarda il rapporto tra la riduzione di un anno dei termini di accertamento previsto dal regime premiale ISA, applicabile dai contribuenti che aderiscono al CPB, e le cause di decadenza dal concordato. Viene chiarito che tali cause possono essere accertate anche oltre i termini di decadenza dal potere di accertamento come ridotti in applicazione del regime premiale ISA, fermo restando il limite imposto dai termini ordinari, laddove si riscontri la non veridicità dei dati forniti dal contribuente.

Anche ai fini del CPB vengono richiamati i principi individuati da prassi e giurisprudenza in merito al disconoscimento del regime premiale per gli studi di settore e gli ISA in presenza di infedeltà dichiarative. In tema di studi di settore, la Corte di Cassazione (Cass. 5.11.2024 n. [28457](#)) ha chiarito che la riduzione di un anno dei termini di decadenza dei poteri di accertamento, prevista dall'[art. 10](#) co. 9 del DL 201/2011, non è applicabile nel caso in cui, anche successivamente allo spirare del termine ridotto, si accerti la non veridicità dei dati forniti dal contribuente, presupponendo tale beneficio la fedele esposizione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore.

Risposte Agenzia Entrate Videoconferenza 18.9.2025

Il Quotidiano del Commercialista del 19.9.2025 - "La STP senza ISA non ostacola il CPB per i professionisti soci" - Girinelli - Rivetti

AGEVOLAZIONI FISCALI

Tassazione agevolata degli utili reinvestiti - IRES premiale - Cause di decadenza - Distribuzione dell'utile accantonato - Presunzione di preventivo utilizzo delle riserve diverse da quelle alimentate dall'utile 2024 accantonato (risposte Agenzia delle Entrate videoconferenza 18.9.2025)

L'Agenzia delle Entrate, nelle [risposte](#) fornite nel corso della [videoconferenza](#) del 18.9.2025, ha fornito nuove indicazioni in merito all'IRES premiale, con particolare riferimento alla causa di decadenza legata alla distribuzione dell'utile 2024 accantonato.

Causa di decadenza legata alla distribuzione dell'utile

Ai sensi dell'[art. 7](#) co. 1 lett. a) del DM 8.8.2025, la decadenza opera ove la quota dell'utile 2024 accantonata ai sensi dell'[art. 4](#) co. 1 lett. a) del DM (almeno l'80% dell'utile dell'esercizio), al netto di quella eventualmente utilizzata a copertura perdite, sia distribuita entro il secondo esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2024. Per i soggetti "solari", la distribuzione non deve quindi avvenire entro il 31.12.2026.

La Relazione illustrativa al DM ha rilevato che, ai fini della causa di decadenza in esame, qualora l'accantonamento dell'utile relativo al periodo d'imposta in corso al 31.12.2024 sia superiore alla soglia minima dell'80% (ad esempio, pari al 95%), il vincolo fiscale è comunque limitato all'80%, ossia alla quota minima da accantonare per l'accesso alla misura agevolativa (unitamente alle altre condizioni di accesso). Pertanto, eventuali distribuzioni di utili che riducono la quota dell'utile accantonato fino alla predetta soglia minima non determinano il verificarsi della causa di decadenza in esame.

Monitoraggio in dichiarazione dei redditi

L'[art. 7](#) co. 2 lett. a) del DM 8.8.2025 dispone inoltre che, al fine di monitorare l'ammontare complessivo delle riserve costituite o incrementate con gli utili accantonati sottoposti al vincolo fiscale, nonché quelli utilizzati a copertura perdite, gli importi vincolati e le loro eventuali variazioni devono essere distintamente indicati in un apposito prospetto della dichiarazione dei redditi per ciascuna voce del patrimonio netto.

Presunzione di utilizzo a copertura perdite

Posto quindi che la causa di decadenza opera se è distribuito l'utile 2024 accantonato al netto della quota utilizzata a copertura perdite, l'[art. 7](#) co. 2 lett. b) del DM 8.8.2025 dispone che si considerano prioritariamente utilizzate a copertura perdite le riserve (o quote di esse) diverse da quelle costituite o incrementate con l'utile accantonato ai sensi dell'[art. 4](#) co. 2 del DM 8.8.2025.

Nessuna specifica regola viene invece prevista, come osservato nella domanda posta, in relazione all'ordine di distribuzione delle riserve nel medesimo periodo di sorveglianza.

È stato quindi chiesto se, nel caso di distribuzione di riserve formate in parte dall'80% dell'utile 2024 (oggetto di accantonamento ai sensi dell'[art. 4](#)) e in parte da utili di esercizi precedenti, l'importo vada, o meno, imputato preventivamente alla parte pregressa non soggetta a vincolo fiscale.

Presunzione di distribuzione delle riserve

L'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che nel caso di distribuzione delle riserve nel biennio di sorveglianza, operi una presunzione "fiscale" di preventivo utilizzo delle riserve diverse da quelle alimentate dall'utile 2024 accantonato a riserva.

Pertanto, l'importo distribuito dovrà essere imputato preventivamente alla parte di riserva pregressa e non soggetta a vincolo fiscale.

Si consideri, ad esempio, il caso riportato nella domanda, nel quale si suppone che la riserva straordinaria al 31.12.2024 sia pari a 1.000 e l'utile d'esercizio 2024 sia pari a 300, di cui 60 distribuito e 240 (80%) accantonato alla riserva straordinaria ai sensi dell'[art. 4](#) del DM (iscritto nel prospetto della dichiarazione dei redditi).

Nel caso in cui nel 2026 si distribuisca la riserva straordinaria per 800, non si verifica alcuna causa di decadenza.

art. 1 co. 438 L. 30.12.2024 n. 207

art. 7 co. 1 DM 8.8.2025 Ministero dell'Economia e delle finanze

Risposte Agenzia Entrate Videoconferenza 18.9.2025

Il Quotidiano del Commercialista del 19.9.2025 - "Presunzione di distribuzione di riserve per evitare la decadenza dall'IRES premiale" - Alberti

Guide Eutekne - Imposte Dirette - "IRES premiale" - Alberti P. - Odetto G.

Scheda n. 1246.03 in Agg. 8-9/2025 - "IRES premiale (DM 8.8.2025)" - Alberti - Odetto

Immobili

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Condizioni agevolative - Titolarità di altri immobili - Inidoneità dell'immobile preposseduto - Irrilevanza se acquistato col beneficio (Cass. 3.9.2025 n. 24478)

Con la sentenza n. [24478/2025](#), la Cassazione si è pronunciata in merito ai confini di operatività delle condizioni che impediscono l'accesso alle agevolazioni fiscali prima casa ai sensi della Nota II-bis lett. b) e c) all'[art. 1](#) della Tariffa, Parte prima, allegata al DPR 131/86. In particolare, i giudici di legittimità hanno chiarito che se una persona fisica, già proprietaria di un immobile, ne acquista un altro, ubicato nello stesso Comune, può accedere ai benefici fiscali prima casa in relazione al secondo atto d'acquisto, a patto che, nel contempo:

- non abbia già goduto delle medesime agevolazioni in occasione del primo acquisto;
- l'immobile preposseduto sia (oggettivamente o soggettivamente) idoneo all'uso abitativo.

Invece, la prepossidenza (su tutto il territorio nazionale, e quindi anche nello stesso Comune) di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa impedisce, in ogni caso, l'applicazione del beneficio sull'acquisto di altra abitazione, e cioè a prescindere da qualsivoglia valutazione in ordine all'idoneità dell'immobile preposseduto a soddisfare le esigenze abitative del contribuente e del suo nucleo familiare.

Caso di specie

Il caso di specie trae origine dall'impugnazione dell'avviso di accertamento notificato a una contribuente dall'Amministrazione finanziaria, sul presupposto della ritenuta decadenza della stessa dai benefici fiscali prima casa, applicati alla compravendita di un immobile nonostante la prepossidenza della quota parte di altro immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

La ricorrente rappresentava, in particolare, che l'immobile oggetto del primo acquisto, a causa delle sue ridotte dimensioni, era divenuto idoneo a soddisfare le esigenze abitative della sua famiglia, sicché avrebbe dovuto operare in suo favore il principio, consolidato presso la giurisprudenza di legittimità, secondo cui la non idoneità all'uso abitativo dell'abitazione preposseduta comporta l'esclusione della condizione ostativa all'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota agevolata del 2% individuata dalla Nota II-bis lett. b) all'art. 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al DPR 131/86.

La correttezza della tesi sopra esposta veniva negata, in primo e in secondo grado, dai giudici di merito, sul rilievo che la concreta fattispecie oggetto di causa dovesse essere ricondotta al disposto di cui alla lett. c) della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86, ove si legge che, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni prima casa agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, è necessario che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con i medesimi benefici.

Rilevanza dell'inidoneità dell'immobile preposseduto all'uso abitativo nel solo caso di acquisto non agevolato

La Suprema Corte, adita dalla ricorrente per la cassazione della sentenza di secondo grado, si è richiamata all'indirizzo giurisprudenziale (tra tutte, Cass. n. [2565/2018](#)) secondo cui la lett. b) della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86 - ove si individua quale condizione ostativa all'applicazione del registro con l'aliquota del 2% all'atto di acquisto della casa di abitazione la circostanza che il contribuente sia già titolare di altro immobile ubicato nel medesimo Comune - preclude la fruizione delle agevolazioni fiscali in discorso solo se la prima tra le due case possedute sia idonea a soddisfare le esigenze abitative dell'interessato. Con l'ulteriore precisazione che il requisito dell'idoneità della casa di abitazione preposseduta va valutato:

- sia in senso oggettivo (effettiva abitabilità);

- sia in senso soggettivo (fabbricato adeguato per dimensioni o caratteristiche qualitative).

Irrelevanza dell'inidoneità dell'immobile preposseduto all'uso abitativo in caso di acquisto agevolato su tutto il territorio nazionale

Nel contempo, la sentenza n. 24478/2025 ha ricordato la lettura interpretativa, altrettanto consolidata presso la stessa Cassazione, in base alla quale se l'abitazione preposseduta, ovunque ubicata sul territorio nazionale, è già stata acquistata con i benefici fiscali prima casa, la possibilità di fruire dell'agevolazione per una seconda volta è comunque esclusa, ai sensi della successiva lett. c), anche se l'immobile preposseduto è inidoneo all'uso abitativo (Cass. n. [24657/2018](#)). Infatti, il riferimento alla titolarità della "nuda proprietà" su altra casa di abitazione - contenuto nella lett. c) della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/86, ma non replicato nella lett. b) (ove si discorre unicamente di proprietà piena, usufrutto, uso e abitazione) - rende irrilevante, ai fini dell'operatività della condizione ostativa ivi fissata, l'idoneità o meno dell'immobile all'uso abitativo; e ciò in considerazione del fatto che la "nuda proprietà" non attribuisce al titolare un possesso idoneo all'uso abitativo.

Soluzione del caso concreto

Alla luce della ricognizione, normativa e giurisprudenziale, tracciata finora (e in considerazione dell'accertata applicazione delle agevolazioni prima casa all'atto di acquisto della casa di abitazione preposseduta e divenuta non idonea), la Suprema Corte ha rigettato il ricorso della contribuente, ritenendo legittima la pretesa dell'Amministrazione finanziaria.

Tariffa Parte I art. 1 TUR

Il Quotidiano del Commercialista del 17.9.2025 - "Niente agevolazioni prima casa se ne ha già fruito l'immobile preposseduto" - Novella

Cass. 31.7.2018 n. 20300

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

Cass. 3.9.2025 n. 24478

Leggi in evidenza

FISCALE

PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 7.3.2025 N. 111204

FISCALE

IMPOSTE INDIRETTE - IVA - OBBLIGHI DEI CONTRIBUENTI - TRASMISSIONE TELEMATICA DEI CORRISPETTIVI - Corrispettivi telematici - Soluzioni software "alternative" per l'invio dei dati - Provvedimento attuativo

L'art. 24 del DLgs. 8.1.2024 n. 1 (c.d. "Adempimenti"), emanato in attuazione della delega per la riforma fiscale di cui alla L. 9.8.2023 n. 111, stabilisce che la memorizzazione elettronica e la trasmissione telematica dell'importo complessivo dei corrispettivi giornalieri anonimi, di cui all'art. 2 co. 1 del DLgs. 5.8.2015 n. 127, può essere effettuata mediante soluzioni software che garantiscono la sicurezza e l'inalterabilità dei dati, e non solo mediante le procedure telematiche predisposte dall'Agenzia delle Entrate.

In attuazione di tali disposizioni, il presente provvedimento definisce le specifiche tecniche per la realizzazione, approvazione e rilascio delle soluzioni software attraverso cui operare la memorizzazione elettronica e la trasmissione telematica dei dati dei corrispettivi giornalieri.

Soluzioni software "alternative"

In pratica, le soluzioni software in esame consentiranno di memorizzare e trasmettere i dati dei corrispettivi anche in assenza di registratori telematici o di Server RT.

All'esercente potrebbe quindi essere sufficiente dotarsi di un PC o di un tablet su cui installare il software prescelto per adempiere l'obbligo di cui all'art. 2 del DLgs. 127/2015.

Approvazione dei software

Ogni soluzione software è soggetta ad approvazione dell'Agenzia delle Entrate, previo parere della Commissione sui misuratori fiscali.

Presentazione delle istanze

Il produttore (ossia il soggetto qualificato che realizza la soluzione software) dovrà presentare istanza di approvazione all'Agenzia delle Entrate, unitamente alla certificazione che attesta la conformità alle specifiche tecniche e alle norme fiscali vigenti.

Le istanze potranno essere presentate a decorrere dalla data che sarà resa nota sul sito dell'Agenzia.

Registro dei software approvati

L'Agenzia delle Entrate iscrive le soluzioni software approvate e il relativo produttore in un apposito registro e ne dà pubblicità attraverso il proprio sito internet.

Processo di rilevazione dei dati

Il processo di rilevazione dei corrispettivi mediante software si baserà sull'interazione tra due componenti:

- il "punto di emissione" (PEM), ossia un dispositivo o sistema hardware (es. PC, tablet), su cui è installata un'applicazione o software gestionale (modulo fiscale 1), che consente all'esercente di registrare in modo sicuro i dati fiscali delle operazioni e di rilasciare il documento commerciale;
- il "punto di elaborazione" (PEL), ossia un sistema hardware su cui è installata un'altra componente software (modulo fiscale 2), che memorizza fiscalmente i dati di dettaglio delle operazioni ricevuti dal PEM, conservandoli digitalmente, e trasmette il file di riepilogo dei corrispettivi all'Agenzia delle Entrate. Solo il PEL, infatti, dialoga con il sistema dell'Agenzia delle Entrate.

Il PEM è gestito dall'esercente, mentre il PEL è gestito dal soggetto erogatore, ossia il soggetto qualificato che rende disponibile la soluzione software e fornisce assistenza tecnica.

Esercizio delle funzioni di produttore ed erogatore

Le funzioni di produttore ed erogatore possono essere svolte dallo stesso soggetto.

Inoltre, l'esercente stesso può svolgere il ruolo di produttore ed erogatore.

Accreditamento sul portale Fatture e Corrispettivi

Ai fini dell'utilizzo dei nuovi software che verranno rilasciati, gli esercenti dovranno accreditarsi in via preventiva sul portale Fatture e Corrispettivi del sito internet dell'Agenzia delle Entrate, eventualmente tramite un intermediario, al fine di registrarsi e comunicare all'Agenzia stessa il software utilizzato.

In termini generali, l'esercente che intende utilizzare una soluzione software approvata dovrà:

- rivolgersi a un soggetto erogatore e accreditarsi nell'area riservata del portale Fatture e Corrispettivi;
- censire i punti di emissione tramite il soggetto erogatore;
- una volta che i PEM saranno attivati e messi in servizio, registrare le operazioni effettuate e trasmettere in tempo reale al PEL i relativi dati di dettaglio.

Attività di controllo

Ai fini delle attività di controllo da parte dell'Agenzia delle entrate e della Guardia di Finanza nei confronti degli esercenti, il PEL consente l'accesso da remoto ai dati di dettaglio generati da ciascun PEM ad esso collegato, anche se dismesso, per l'intera durata dei termini di accertamento fiscale.

In caso di risoluzione del rapporto tra esercente ed erogatore che determini anche l'interruzione dei suddetti servizi di accesso da remoto, l'erogatore è tenuto a consegnare all'esercente tutti i dati in suo possesso relativi ai PEM dismessi.

In caso di disattivazione di una soluzione software, l'erogatore è tenuto a consegnare all'esercente interessato tutti i dati memorizzati relativi ai PEM dismessi collegati alla soluzione software disattivata.

Nei suddetti casi, l'esercente deve comunicare l'evento all'Agenzia delle Entrate.

Dal momento della suddetta comunicazione, ai fini dell'espletamento delle attività di controllo, l'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza richiedono i dati all'esercente.