LA SETTIMANA IN BREVE

Notizie

FISCALE

IMPOSTE DIRETTE - Disposizioni generali - Applicazione dell'imposta ai non residenti

IMPOSTE SOSTITUTIVE - Affrancamento dei fondi e delle riserve in sospensione d'imposta

LAVORO

PREVIDENZA

PREVIDENZA - Contributo INPS ex L. 335/95

IMMOBILI

TRASFERIMENTO E COMPRAVENDITA - Disciplina civilistica

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Leggi In evidenza

IMPOSTE DIRETTE

Disposizioni generali - Applicazione dell'imposta ai non residenti - Pensione pubblica INPS corrisposta al residente libanese con doppia nazionalità - Tassazione esclusiva in Italia (risposta interpello Agenzia delle Entrate 5.11.2026 n. 202)

Con la risposta a interpello 5.11.2026 n. 202, l'Agenzia delle Entrate torna sui criteri di territorialità dei trattamenti pensionistici pubblici corrisposti ai non residenti.

Residente in Libano con doppia cittadinanza

La questione concerne l'individuazione della corretta ripartizione del potere impositivo tra l'Italia (Stato erogante il trattamento pensionistico), e il Libano (Stato di residenza del pensionato), in considerazione della particolare circostanza per cui il percipiente della pensione pubblica, con residenza in Libano, possiede sia la cittadinanza italiana sia quella libanese.

Criteri di territorialità

L'Agenzia ricorda come i non residenti siano tassati in Italia per i redditi ivi prodotti (art. 3 del TUIR); ai sensi dell'art. 23 co. 2 lett. a) del TUIR, le pensioni percepite dai non residenti si considerano prodotte in Italia qualora siano corrisposte dallo Stato, da soggetti residenti nel territorio dello Stato o da stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti.

Sotto il profilo della norma interna, l'emolumento in parola è quindi imponibile in Italia in virtù dell'art. 49 co. 2 lett. a) del TUIR.

Passando all'esame della normativa convenzionale, l'art. 19 § 2 lett. a) della Convenzione Italia-Libano dispone la regola della tassazione esclusiva nello Stato erogatore delle pensioni pubbliche, al ricorrere di alcuni presupposti. Tuttavia, la successiva lett. b) dello stesso paragrafo dispone che le stesse pensioni siano imponibili soltanto nell'altro Stato contraente se la persona fisica è un residente di questo Stato e ne ha la nazionalità, "*senza avere la nazionalità dello Stato dal quale proviene la pensione*".

In altre parole, la deroga per cui si ha potestà impositiva esclusiva nello Stato di residenza del percettore (nella specie, il Libano) opera solo se quest'ultimo possiede la nazionalità di tale Stato senza possedere la nazionalità dello Stato dal quale proviene la pensione.

Si ha quindi l'assoggettamento a imposizione esclusiva in Italia della pensione pubblica erogata ad un residente in Libano che, pur essendo in possesso della nazionalità libanese, abbia altresì la nazionalità italiana.

L'art. 3 § 1 lett. e) della Convenzione Italia-Libano definisce infatti "nazionali" le persone fisiche che hanno la nazionalità di uno Stato contraente; come chiarito dalla risposta a interpello n. 177/2026, il § 3 del Commentario all'analogo art. 3 del modello OCSE specifica che il termine "nazionale" include gli individui che possiedono la nazionalità o anche la cittadinanza di un determinato Stato.

Regolamentazione dei casi di doppia cittadinanza

La Convenzione siglata con il Libano rientra nei casi di trattati che prevedono una specifica clausola di regolamentazione dei casi di doppia nazionalità.

La stessa è contenuta anche nel Trattato siglato con la Francia, Stato che, come evidenzia il § 11 del Commentario all'art. 19 del modello OCSE, ha espresso un'apposita riserva al fine di specificare (per il lavoro pubblico, ma per le pensioni pubbliche i principi sono analoghi) che i redditi sono tassati solo nello Stato pagatore nel caso delle persone con doppia cittadinanza (quindi, anche con la cittadinanza dello Stato pagatore).

Nei rapporti con la Francia, quindi (così come nei rapporti con il Libano), nei casi di doppia cittadinanza la potestà di tassazione esclusiva rimane in capo allo Stato che eroga le pensioni (l'Italia) se la persona ha anche la cittadinanza di tale Stato oltre a quella dello Stato di residenza (la Francia).

La medesima impostazione è confermata dalle risposte a interpello n. 115/2023 e n. 112/2026, riferite, la prima, ai rapporti con la Germania e, la seconda, ai rapporti con il Lussemburgo, le cui Convenzioni recano, all'art. 19 § 2 lett. b) analoga regolamentazione dei casi di doppia cittadinanza. Diversamente, la risposta a interpello n. 172/2023 ha precisato che la pensione pubblica di fonte italiana, percepita da un soggetto con doppia nazionalità italiana e britannica residente nel Regno Unito, è imponibile esclusivamente nel Regno

Unito. In virtù della formulazione adottata nel Trattato con tale Stato, infatti, ai fini dell'applicazione della disposizione prevista dal subparagrafo b), è sufficiente che il beneficiario abbia la nazionalità del Paese di residenza, non assumendo rilievo il mantenimento della nazionalità dello Stato della fonte.

art. 23 co. 2 DPR 22.12.1986 n. 917
art. 3 DPR 22.12.1986 n. 917
art. 49 co. 2 DPR 22.12.1986 n. 917
Convenzione contro le doppie imposizioni Italia-Libano
Risposta interpello Agenzia Entrate 5.11.2026 n. 202

Il Quotidiano del Commercialista del 6.11.2026 - **"Pensione pubblica INPS tassata in Italia se il residente libanese ha la doppia cittadinanza"** - *Corso*

Italia Oggi del 6.11.2026, p. 27 - **"Italo-libanesi, pensione tassata in Italia"** - *Stancati G. - Manguso G.*

IMPOSTE SOSTITUTIVE

Affrancamento dei fondi e delle riserve in sospensione d'imposta - Scissione con beneficiarie società di persone - Affrancamento straordinario delle riserve in sospensione di imposta - Applicazione (risposta a interpello Agenzia delle Entrate 3.11.2026 n. 199)

Con la risposta a interpello 3.11.2026 n. 199, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che può beneficiare delle agevolazioni per l'affrancamento straordinario delle riserve in sospensione d'imposta di cui all'art. 14 del DLgs. 192/2024 una società in accomandita semplice beneficiaria di una scissione ex art. 173 del TUIR.

Riserve in sospensione di imposta e disciplina sulle scissioni societarie

Si analizza il caso di una società in accomandita semplice, che è stata costituita nel dicembre del 2024 come società beneficiaria di una operazione di scissione parziale di una società a responsabilità limitata, la quale aveva iscritto nel proprio bilancio delle riserve di rivalutazione (in sospensione d'imposta).

Ai sensi del co. 9 dell'art. 173 del TUIR, le riserve in sospensione d'imposta iscritte nell'ultimo bilancio della società scissa debbono essere ricostituite dalla società beneficiaria in proporzione alle rispettive quote del patrimonio netto contabile trasferite o rimaste.

Tuttavia, come chiarito in diversi interventi di prassi dell'Agenzia delle Entrate, nel caso della riserva in sospensione d'imposta costituita con il saldo attivo generato da una legge di rivalutazione dei beni d'impresa, la scissione effettuata nel c.d. periodo di sorveglianza, durante il quale la vendita o la destinazione a finalità estranee all'esercizio di impresa del bene rivalutato comportano la decadenza dalla sospensione d'imposta, obbliga alla ricostituzione da parte della società che detiene il bene.

Viceversa, decorso il periodo di sorveglianza, si torna a utilizzare il metodo proporzionale perché non sussiste più alcuna connessione tra le vicende giuridiche ed economiche dell'immobile oggetto di rivalutazione ed il trattamento fiscale della riserva in sospensione d'imposta.

Nel caso di specie il periodo di sorveglianza risultava terminato per tutte le riserve in sospensione trasferite alla beneficiaria.

Affrancamento delle riserve in sospensione di imposta

Nella fattispecie esaminata (scissione operata da una srl a favore di una sas), possono applicarsi le disposizioni previste dall'art. 6 del DM 27.6.2025 relative alla trasformazione societaria.

In primo luogo, a livello di principi generali, si conferma che l'affrancamento può essere operato da parte della società trasformata (e quindi, adattando il medesimo criterio alla situazione della scissione "regressiva", da parte della sas, costituita come detto nel dicembre del 2024).

Inoltre, a norma dell'art. 6 co. 3 del DM, anche in questo caso adattato alla fattispecie della scissione, le riserve affrancate si considerano formate nel periodo d'imposta per il quale è esercitata l'opzione nella dichiarazione dei redditi. Come chiarito dalla Relazione illustrativa al DM, in tale situazione l'affrancamento estingue, in caso di distribuzione, l'obbligazione tributaria in capo ai soci (per i quali, tuttavia, il costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni detenute viene ridotto in misura corrispondente).art. 14 DLgs. 13.12.2024 n. 192

art. 173 co. 9 DPR 22.12.1986 n. 917
Risposta interpello Agenzia Entrate 3.11.2026 n. 199

Il Quotidiano del Commercialista del 4.11.2026 - **"Affrancamento straordinario per le riserve alla beneficiaria società di persone"** - *Odetto - Sanna*

Guide Eutekne - Imposte Dirette - **"Scissione"** - *De Rosa F. - Sanna S.*

Guide Eutekne - Imposte Dirette - **"Affrancamento straordinario delle riserve"** - *De Rosa F.*

Lavoro

PREVIDENZA

Principio di automaticità delle prestazioni - Collaboratori coordinati e continuativi - Ambito soggettivo di applicazione - Esclusione (Cass. 3.11.2026 n. 28325)

Con la Cass. 3.11.2026 n. 28325 è stato confermato l'orientamento secondo cui il principio di automaticità delle prestazioni previdenziali, previsto all'art. 2116 co. 1 c.c., non si applica ai collaboratori coordinati e continuativi (co.co.co.) iscritti alla Gestione separata INPS.

Principio di automaticità delle prestazioni previdenziali

Ai sensi dell'art. 2116 co. 1 c.c., le prestazioni previdenziali e assistenziali obbligatorie sono dovute al prestatore di lavoro anche quando l'imprenditore non abbia versato regolarmente i contributi dovuti alle relative istituzioni, salvo diverse disposizioni delle leggi speciali.

L'art. 2116 c.c. al comma 2 dispone che nei casi in cui, secondo tali disposizioni, le istituzioni di previdenza e di assistenza, per mancata o irregolare contribuzione, non sono tenute a corrispondere in tutto o in parte le prestazioni dovute, l'imprenditore è responsabile del danno che ne deriva al prestatore di lavoro.

Regola generale per i lavoratori dipendenti

Con l'ordinanza n. 28325/2026, si ribadisce che il predetto principio rappresenta una regola generale di tutte le forme di previdenza e assistenza obbligatorie per i lavoratori dipendenti.

Quanto al rapporto tra lavoratore autonomo ed ente previdenziale, il mancato versamento dei contributi impedisce la costituzione del rapporto previdenziale. In queste ipotesi, l'automatismo contributivo, in difetto di specifiche disposizioni di legge o di una legittima fonte secondaria in senso contrario, non può applicarsi.

Ripartizione del contributo

L'art. 2 co. 30 della L. 335/95 ha demandato a un decreto ministeriale la definizione delle modalità e dei termini per il versamento del contributo prevedendo, se coerente con la natura dell'attività, il riparto nella misura di un terzo a carico dell'iscritto e di due terzi a carico del committente dell'attività espletata.

A tale disposizione si è data attuazione con il DM 2.5.96 n. 281, che ha posto a carico dei committenti l'obbligo di versamento dei contributi nella misura dei due terzi.

Per la Cassazione, il rapporto previdenziale dei collaboratori coordinati e continuativi iscritti alla Gestione separata INPS non è equiparabile a quello dei lavoratori subordinati. Essi restano personalmente obbligati al pagamento del contributo, quanto meno nella misura di un terzo della sua misura complessiva. Quindi, la previsione legale che pone la parte residua di due terzi a carico del committente configura un meccanismo giuridico in virtù del quale il legislatore prevede che un terzo si sostituisca al debitore originario, liberandolo (quindi un accollo *ex lege*).

Nell'ordinanza si chiarisce che la ripartizione dell'onere del versamento del contributo realizza una delegazione legale di pagamento diretta a semplificarne la riscossione, che non fa però venire meno, dal punto di vista sostanziale, l'obbligazione contributiva in capo al lavoratore.

Rinuncia all'effetto liberatorio dell'accollo ex lege

Il collaboratore può rinunciare all'effetto liberatorio dell'accollo *ex lege* dichiarando all'INPS di assumere in proprio il debito relativo alla parte del contributo accollata al committente inadempiente, salvo poi rivalersi nei confronti di quest'ultimo per i danni o, in alternativa, di agire nei suoi confronti per il risarcimento dei danni ex art. 2116 co. 2 c.c. ovvero di esercitare l'azione di cui all'art. 13 della L. 1338/62.

Principio di diritto

La Cassazione riafferma che il principio di automaticità delle prestazioni previdenziali non si applica ai co.co.co. iscritti alla Gestione separata INPS, atteso che essi sono personalmente obbligati alla contribuzione, restando irrilevante che l'art. 1 del DM 281/96 ponga anche a carico dei committenti, nella misura dei due terzi, l'obbligo di versamento dei contributi, trattandosi di una forma di delegazione legale di pagamento, diretta a semplificare la riscossione, che tuttavia non immuta i soggetti passivi dell'obbligazione contributiva.

art. 2 co. 26 L. 8.8.1995 n. 335
art. 2 co. 29 L. 8.8.1995 n. 335
art. 2 co. 30 L. 8.8.1995 n. 335
art. 2116 c.c.

Il Quotidiano del Commercialista del 4.11.2026 - **"L'obbligo contributivo del co.co.co. resta anche con i due terzi a carico del committente"** - *Gianola*
Cass. Sez. Lavoro 3.11.2026 n. 28325

Guide Eutekne - Previdenza - **"Automaticità delle prestazioni previdenziali"** - *Silvestro D.*

Il Quotidiano del Commercialista del 1.5.2021 - **"Inapplicabile il principio di automaticità ai co.co.co."** - *Redazione*

Guide Eutekne - Previdenza - **"Gestione separata INPS"** - *Quintavalle R.*

PREVIDENZA

Contributo INPS ex L. 335/95 - Gestione Separata INPS - Raggiungimento del massimale annuo - Comunicazione (messaggio INPS 4.11.2026 n. 3575)

Con il messaggio 4.11.2026 n. 3575, l'INPS ha comunicato che, a seguito del completamento delle attività di reingegnerizzazione del punto di accesso unico per le domande di rimborso delle somme indebitamente versate (cfr. messaggio INPS 13.10.2026 n. 3247), sono state riattivate le comunicazioni tramite il canale "MyINPS" per i lavoratori parasubordinati, relative all'avvenuto raggiungimento del massimale annuo della base contributiva e pensionabile di cui all'art. 2 co. 18 della L. 335/95, per l'anno corrente, sulla base dei dati dell'imponibile previdenziale esposto nei flussi UniEmens.

Effetti del superamento del massimale

Il superamento del massimale annuo della base contributiva e pensionabile di cui all'art. 2 co. 18 della L. 335/95 comporta per i soggetti in questione il venire meno dell'obbligo di contribuzione sugli importi eccedenti. Pertanto, i lavoratori parasubordinati destinatari di tale comunicazione devono avvisare i propri committenti affinché non venga più applicata la contribuzione previdenziale sui successivi compensi erogati oltre il limite del massimale annuo.

Peraltro, lo stesso INPS, con il messaggio n. 1561/2025, aveva anticipato che, in caso di versamenti eccedenti il massimale annuo, con decorrenza dall'anno successivo e a conclusione dei controlli di merito effettuati sulle denunce UniEmens, saranno messe a disposizione le somme pagate in eccedenza, che potranno essere richieste con specifica istanza di rimborso.

Comunicazione degli importi indebitamente versati

Nel merito, il messaggio n. 3575/2026 ha reso noto che dal corrente mese di novembre 2026 saranno, inoltre, inviate sia ai lavoratori parasubordinati sia ai committenti, le comunicazioni relative agli importi dei contributi versati in eccedenza rispetto al massimale annuo della base contributiva e pensionabile e disponibili per gli anni 2024 e 2025.

Si precisa che in questo primo invio sono esclusi temporaneamente i lavoratori sportivi dilettantistici iscritti alla Gestione separata.

Inoltre, nel messaggio in commento si precisa che le comunicazioni inviate non tengono conto di eventuali richieste di rimborso per le quali la Sede INPS competente per territorio non ha effettuato la relativa istruttoria e liquidazione. Nel caso in cui il committente o il lavoratore parasubordinato abbiano già inviato l'istanza di rimborso non è necessario l'invio di una seconda domanda e occorre attendere la lavorazione da parte della Struttura territoriale.

Procedura amministrativa dei rimborsi

In termini riepilogativi, nel messaggio n. 3575/2026 si ricorda che la procedura amministrativa dei rimborsi per l'eccedenza del massimale annuo della base contributiva e pensionabile prevede l'articolazione del processo nelle seguenti tre fasi:

- la prima riguarda quindi la comunicazione ai lavoratori parasubordinati, tramite il canale MyINPS, del raggiungimento del massimale annuo della base contributiva e pensionabile. In particolare, nella comunicazione viene indicato che il lavoratore ha percepito somme a titolo di compensi superando l'importo sul quale il committente è obbligato al versamento della contribuzione, così come previsto dal DM 281/96. L'attività di controllo dell'INPS è svolta mensilmente a livello centrale, consentendo di informare tempestivamente i contribuenti.

- la seconda fase riguarda invece la comunicazione degli importi a disposizione del singolo lavoratore

parasubordinato e del singolo committente ai fini della successiva istanza di rimborso, il cui adempimento è a carico del contribuente interessato. Tale comunicazione è effettuata al termine delle verifiche centrali sui flussi UniEmens, mediante il controllo di merito dei dati esposti nei medesimi flussi.

- la terza e ultima fase consiste nella gestione delle istanze di rimborso e la relativa liquidazione della quota del lavoratore parasubordinato (un terzo del contributo versato) e di quella del committente o dei committenti (due terzi del contributo versato), a seguito dell'invio dell'istanza da parte degli interessati tramite la nuova procedura di rimborso unico.

art. 2 co. 18 L. 8.8.1995 n. 335
art. 2 co. 26 L. 8.8.1995 n. 335
Messaggio INPS 4.11.2026 n. 3575

Il Quotidiano del Commercialista del 5.11.2026 - **"Comunicazione per il superamento del massimale in Gestione separata riattivata"** - *Mamone*

Guide Eutekne - Previdenza - **"Gestione separata INPS"** - *Quintavalle R.*

Immobili

TRASFERIMENTO E COMPRAVENDITA

Disciplina civilistica - Compravendita immobiliare con riserva della proprietà - Trascrizione nei pubblici registri immobiliari - Voltura catastale - Modalità di adempimento (ris. Agenzia delle Entrate 4.11.2026 n. 42)

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione 4.11.2026 n. 42, ha fornito chiarimenti in merito a tre questioni che riguardano le compravendite immobiliari con patto di riservato dominio e che, sino ad oggi, hanno costituito fonte di incertezze e di soluzioni difformi nella prassi operativa, ossia:

- il corretto trattamento da applicare alla vendita con riserva della proprietà ai fini della pubblicità immobiliare;
- l'individuazione del momento a partire dal quale sorge l'obbligo di richiedere la voltura catastale;
- le modalità di rappresentazione di questa peculiare fattispecie negli atti catastali.

Inquadramento civilistico della vendita con riserva della proprietà

Preliminarmente, l'Amministrazione finanziaria si è soffermata sui profili civilistici dell'istituto della vendita a rate con riserva della proprietà *ex* artt. 1523 e ss. c.c., evidenziandone le differenze rispetto alla compravendita con effetti immediatamente traslativi.

Nella vendita con patto di riservato dominio, la proprietà del bene si trasferisce al compratore non già al momento in cui il contratto viene stipulato, bensì (e soltanto) con il pagamento dell'ultima rata del prezzo: sino ad allora, il venditore resta titolare del diritto reale, sebbene il compratore consegua l'immediata disponibilità del bene, assumendo peraltro su di sé i relativi rischi. Si tratta, comunque, di un contratto definitivo di compravendita, nel senso che, per il trasferimento della proprietà del bene in capo al compratore sarà sufficiente il pagamento integrale del prezzo, senza necessità della stipula di un nuovo e ulteriore negozio.

Pubblicità immobiliare

Quanto al trattamento della compravendita immobiliare con patto di riservato dominio ai fini della trascrizione nei pubblici registri, l'Agenzia delle Entrate ha, innanzitutto, osservato che la fattispecie in discorso, in quanto astrattamente idonea alla produzione dell'effetto traslativo, è senza dubbio riconducibile al disposto di cui all' art. 2643 co. 1 n. 1 c.c., ove si stabilisce che sono soggetti a trascrizione "*i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili*". Al contempo, però, il contratto in esame concreta una di quelle ipotesi in cui l'effetto traslativo della proprietà risulta precario, tanto da imporre l'adempimento delle formalità immobiliari con modalità tali da rendere conoscibile ai terzi la situazione di incertezza.

Per la compravendita con patto di riservato dominio, l'obbligo di rappresentare la riserva di proprietà nella nota di trascrizione trova un preciso fondamento nell'art. 17 co. 4 della L. 52/85, ove si prescrive che " *eventuali condizioni o patti di natura reale menzionati nella nota […] devono essere riportati nello spazio predisposto nel modello di nota […]*" (cosiddetto "quadro D"). Secondo le Entrate, infatti, la locuzione "patti di natura reale" comprende pacificamente, già sul piano letterale, il patto di riservato dominio corredante la vendita in discorso.

Sul fronte più strettamente operativo, la risoluzione n. 42/2026 si è espressa nel senso che:

- l'obbligo di menzionare adeguatamente il patto di riservato dominio nella nota di trascrizione può essere realizzato attraverso una modalità di trascrizione che evidenzi già nel *nomen iuris* dell'atto da trascrivere la peculiare fattispecie della "compravendita con riserva di proprietà", inserendo tale denominazione nell'apposito campo dedicato alla specificazione del negozio da trascrivere.

- resta, però, aperta la possibilità di pubblicizzare ogni idonea informazione aggiuntiva funzionale alla miglior pubblicità immobiliare (ad esempio, l'indicazione del momento in cui è stabilito il pagamento dell'ultima rata del prezzo).

Dies a quo ***per la richiesta di voltura catastale***

L'Amministrazione finanziaria ha affermato che l'obbligo di richiedere la voltura catastale sorge già a seguito della stipulazione e della registrazione dell'atto di vendita con riserva della proprietà, ai sensi dell'art. 3 del DPR 650/72, senza che il successivo integrale pagamento del prezzo comporti l'esecuzione di un'ulteriore voltura. La soluzione proposta è sorretta dalla considerazione per cui la norma richiamata riferisce testualmente l'obbligo di voltura agli atti che "diano origine" al trasferimento del diritto, con ciò valorizzando il titolo dal quale la vicenda trae origine e non il momento successivo in cui si produce l'effetto reale.

Occorre, inoltre, tenere conto del fatto che la voltura catastale non ha alcun impatto sulla titolarità civilistica del diritto di proprietà (che permane in capo al venditore fino all'integrale pagamento del prezzo), poiché l'intestazione all'acquirente costituisce un adempimento di aggiornamento degli archivi.

Rappresentazione della riserva di proprietà negli atti catastali

Le incertezze operative circa le modalità di rappresentazione della fattispecie in analisi negli atti catastali sono state risolte dall'Amministrazione finanziaria nel senso che essa non richiede ulteriori specifiche annotazioni della riserva di proprietà, trovando applicazione le ordinarie modalità di aggiornamento delle intestazioni catastali con le informazioni veicolate dalla relativa formalità di trascrizione nei registri immobiliari.

art. 1523 c.c.
art. 17 L. 27.2.1985 n. 52
art. 2643 c.c.
art. 3 DPR 26.10.1972 n. 650
Risoluzione Agenzia Entrate 4.11.2026 n. 42

Il Quotidiano del Commercialista del 5.11.2026 - **"Dall'Agenzia indicazioni per uniformare la trascrizione della vendita con riserva di proprietà"** - *Novella*

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Decadenza dall'agevolazione per alienazione infraquinquennale - Evitabilità con acquisto di immobile all'estero da adibire ad abitazione principale - Riacquisto anteriore alla rivendita (risposta interpello Agenzia delle Entrate 5.11.2026 n. 200)

Con la risposta a interpello 6.11.2026 n. 200, l'Agenzia delle Entrate si è pronunciata sulla causa di decadenza dall'agevolazione prima casa che si verifica in caso di alienazione infraquinquennale dell'immobile acquistato con l'agevolazione.

Decadenza per alienazione infraquinquennale

Si ricorda che il comma 4 della Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, allegata al DPR 131/86, commina la decadenza dal beneficio prima casa, oltre che in caso di dichiarazione mendace, anche in ipotesi di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con l'agevolazione prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto. La decadenza comporta:

- in caso di atto soggetto ad imposta di registro, l'obbligo di corrispondere "*le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte*";

- se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, il recupero, nei confronti degli acquirenti della "*differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché l'irrogazione della sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima*".

Tuttavia, l'ultimo periodo del comma 4 contempla una situazione che consente di evitare la decadenza per alienazione infraquinquennale ed è costituita dalla circostanza che il contribuente, "*entro un anno*

dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici..., proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

In breve, l'acquisto di un altro immobile da adibire ad abitazione principale, entro 1 anno dall'alienazione infraquinquennale della prima casa, evita la perdita del beneficio sul primo acquisto.

Il quesito portato all'attenzione dell'Agenzia delle Entrate nella risposta n. 200/2026 concerneva proprio l'integrazione di tale causa di esclusione della decadenza, con riferimento ad un caso che presentava alcune peculiarità.

Caso di specie

Il contribuente istante, che è un cittadino italiano residente all'estero (ma tale elemento non influisce sulla questione esaminata), spiega di aver acquistato, nel 2025, insieme alla moglie, un immobile in Italia applicando le agevolazioni prima casa. Dopo pochi mesi (sempre nel 2025) i coniugi acquistano all'estero un altro immobile con contratto che prevede l'immediato acquisto della proprietà ma il differimento dell'acquisto del possesso al 2026. Quando acquisiranno il possesso, i coniugi intendono destinare l'immobile estero ad abitazione principale e, successivamente, vogliono vendere la prima casa in Italia e dichiarano che questa alienazione avverrà entro il 2027, ovvero entro due anni dall'acquisto del nuovo immobile all'estero.

In questo contesto, quindi, gli acquirenti si rivolgono all'Agenzia per sapere se, nel caso descritto, si verifichi la decadenza. Infatti, sebbene tra l'atto di acquisto agevolato (2025) e l'atto di rivendita (2027) decorrerà un periodo inferiore ai cinque anni richiesti dalla norma agevolativa, tuttavia, nel caso di specie, la decadenza potrebbe essere evitata grazie all'acquisto, all'estero, di un altro immobile da adibire ad abitazione principale, avvenuto nel 2025.

Evitabilità della decadenza con acquisto all'estero

In merito alla possibilità che un acquisto all'estero, operato entro un anno, possa escludere la decadenza, l'Agenzia delle Entrate si era già pronunciata in senso affermativo nella circ. 31/2010 e nella risposta interpello Agenzia delle Entrate n. 126/2021. Con la risposta n. 200/2026 viene quindi confermato che anche l'acquisto all'estero, se operato entro un anno, può evitare la decadenza, purché sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentano di verificare che effettivamente l'immobile ivi acquistato sia stato adibito a dimora abituale dell'acquirente.

Riacquisto anteriore alla rivendita

Nel caso di specie, erano presenti altri due elementi peculiari che rendevano dubbia la possibilità di evitare la decadenza:

- il nuovo acquisto precede la rivendita infraquinquennale (e non la segue, come invece previsto dall'ultimo periodo del co. 4 della Nota II-bis, ove delinea la causa di esclusione della decadenza);

- tra il nuovo acquisto dell'abitazione principale (all'estero) e la rivendita (infraquinquennale) della prima casa in Italia trascorrerà un periodo inferiore a due anni (e non a un anno come richiesto dal citato comma 4).

Estensione del termine di 2 anni alla rivendita postuma

Secondo l'Agenzia, un'interpretazione sistematica del comma 4 e del comma 4-bis della Nota II-bis consente di ritenere che, nel caso di specie, non si verifichi la decadenza, in quanto se il comma 4-bis consente di applicare il beneficio sul secondo acquisto in ipotesi di rivendita postuma dell'ex prima casa, allora il termine di 2 anni deve applicarsi anche alla causa di esclusione della decadenza per alienazione infraquinquennale della prima casa, ove il riacquisto preceda la vendita.

Termine di 1 anno in caso di acquisto successivo alla rivendita

Si rileva che nella risposta a interpello n. 314/2025, l'Agenzia ha espressamente escluso che il termine biennale possa applicarsi in caso di rivendita infraquinquennale anteriore al riacquisto, nel qual caso, quindi, la decadenza è evitata solo se il riacquisto avviene entro un anno dall'alienazione.

Tariffa Parte I art. 1 TUR

Risposta interpello Agenzia Entrate 5.11.2026 n. 200

Il Quotidiano del Commercialista del 6.11.2026 - **"L'acquisto estero evita la decadenza dalla prima casa"** - *Mauro*

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

Leggi in evidenza

LAVORO

DM MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI 8.9.2026

LAVORO

PREVIDENZA - Conciliazione famiglia e lavoro - Esonero contributivo - Novità del DL 62/2026 - Definizione delle procedure per l'acquisizione delle certificazioni e criteri e modalità di concessione dell'esonero

Ai sensi dell'art. 6 del DL 30.4.2026 n. 62, conv. L. 25.6.2026 n. 112, i datori di lavoro privati in possesso di certificazioni che attestino l'adozione di misure di welfare aziendale e a favore della genitorialità, di cui all'art. 8 co. 1 lett. e) del DLgs. 27.11.2025 n. 184, possono beneficiare:

- di un esonero contributivo;

- di attività di competenza dell'Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane (ICE).

Con il DM 8.9.2026 (pubblicato sul sito del Ministero del Lavoro il 15.10.2026), sono state definite le procedure per acquisire le certificazioni per la conciliazione tra famiglia e lavoro, il loro periodo di validità e i criteri e le modalità di concessione dell'esonero contributivo.

Misura e decorrenza dell'esonero

L'art. 6 del DL 62/2026 riconosce alle aziende in possesso delle certificazioni per la conciliazione tra famiglia e lavoro un esonero dal versamento dei contributi previdenziali:

- in misura non superiore all'1%;

- nel limite massimo di 50.000,00 euro annui per ciascuna azienda.

Il beneficio:

- è parametrato su base mensile;

- è fruito dai datori di lavoro in riduzione dei contributi previdenziali a loro carico e in relazione alle mensilità di validità della certificazione;

- è riconosciuto a decorrere dalla data di entrata in vigore della L. 112/2026 e per tutto il periodo di validità delle certificazioni (pari a 36 mesi) ma, comunque, non oltre il 31.12.2028.

Condizioni

Per fruire dell'esonero previsto dall'art. 6 del DL 62/2026 i datori di lavoro devono:

- essere in possesso della certificazione per la conciliazione famiglia - lavoro; per il suo conseguimento occorre riferirsi ai parametri minimi di cui alla prassi UNI/PdR 192:2026;

- rispettare le condizioni di cui all'art. 1 co. 1175 della L. 27.12.2006 n. 296, in merito alla regolarità contributiva;

- rispettare la normativa in materia di aiuti di Stato;

- corrispondere un trattamento economico individuale non inferiore al trattamento economico complessivo (c.d. TEC) determinato dai CCNL leader (art. 7 co. 5 del DL 62/2026).

Presentazione delle domande

Per fruire dell'esonero contributivo le aziende devono inoltrare domanda all'INPS, esclusivamente in via telematica (art. 4 co. 1 del DM 8.9.2026). La domanda deve essere presentata secondo i termini e le modalità indicate dall'INPS con apposite istruzioni per il tramite del rappresentante legale, di un suo delegato o dei soggetti di cui all'art. 1 co. 1 della L. 11.1.79 n. 12.

Al momento della presentazione della domanda, le aziende dichiarano ai sensi del DPR 28.12.2000 n. 445 (art. 4 co. 2 del DM 8.9.2026):

- i dati identificativi dell'azienda;

- la retribuzione media mensile globale stimata relativa al periodo di validità delle certificazioni per la conciliazione tra famiglia e lavoro, intesa come sommatoria di tutte le retribuzioni medie mensili corrisposte

o da corrispondere da parte del datore di lavoro alla totalità dei lavoratori in carico all'azienda nel periodo di validità della certificazione;

- l'aliquota datoriale media stimata relativa al periodo di validità delle certificazioni per la conciliazione tra famiglia e lavoro;

- la forza aziendale media stimata relativa al periodo di validità delle certificazioni per la conciliazione tra famiglia e lavoro;

- di essere in possesso della certificazione per la conciliazione tra famiglia e lavoro, in corso di validità, l'identificativo alfanumerico del certificato, nonché la denominazione dell'Organismo di certificazione accreditato che lo ha rilasciato in conformità alla prassi di riferimento UNI/PdR 192:2026;

- la data di rilascio della suddetta certificazione, ai fini del calcolo del periodo di validità della stessa;

- di non essere stata destinataria di provvedimenti di sospensione dei benefici contributivi.

Le domande sono verificate dall'INPS. Ai fini della verifica del possesso dei requisiti legittimanti la fruizione dell'esonero, il Dipartimento per le politiche della famiglia della Presidenza del Consiglio dei ministri comunica periodicamente all'INPS i dati identificativi delle aziende che sono in possesso delle certificazioni per la conciliazione tra famiglia e lavoro.

Risorse stanziate

L'esonero contributivo è riconosciuto nel limite di euro 7 milioni per l'anno 2026 e di euro 12 milioni per

ciascuno degli anni 2027 e 2028. Al fine di favorire il più ampio accesso alla misura, se le risorse risultano insufficienti in relazione al numero di domande complessivamente accoglibili, il beneficio riconosciuto è proporzionalmente ridotto.

Controlli e sanzioni

I datori di lavoro che hanno beneficiato indebitamente dell'esonero contributivo sono tenuti al versamento dei contributi dovuti, nonché al pagamento delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni in materia. Resta salva l'eventuale responsabilità penale ove il fatto costituisca reato.

Il medesimo trattamento sanzionatorio si applica ai datori di lavoro che, in caso di rinuncia o di revoca della certificazione, non ne abbiano dato tempestiva comunicazione all'INPS e al Dipartimento per le politiche della famiglia della Presidenza del Consiglio dei ministri.

L'INPS provvede ai necessari controlli attraverso la consultazione delle informazioni presenti nelle proprie banche dati, nonché delle informazioni presenti nelle banche dati del Dipartimento per le politiche della famiglia, del Ministero del lavoro e dell'Ispettorato nazionale del lavoro.