

N. 26 del 17 ottobre 2025

FISCO E IMMOBILI

REGISTRO

Sanzioni per la tardiva registrazione del contratto di locazione

Con la risoluzione n. 56 del 13.10.2025, l'Agenzia delle entrate, in merito al calcolo delle sanzioni in caso di tardiva registrazione del contratto di locazione (e cioè se dovesse essere utilizzato come base di calcolo l'importo annuale del canone oppure l'importo complessivo del canone dovuto per l'intera durata del contratto, come la stessa riteneva), ha parzialmente recepito l'orientamento giurisprudenziale che si è formato sull'argomento e che era favorevole al contribuente.

Le Entrate, con la risoluzione in commento, hanno così chiarito: "Tenuto conto del recente e consolidato orientamento espresso dai giudici di legittimità nelle pronunce sopra richiamate, a parziale superamento delle indicazioni fornite nella richiamata circolare n. 26/E del 2011, si ritiene che, in caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione o sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, soggetto a imposta di registro, la sanzione prevista dall'articolo 69 del TUR deve essere commisurata all'imposta di registro calcolata, in caso di pagamento annuale dell'imposta, sull'ammontare del canone relativo alla prima annualità. Con riferimento alle annualità successive alla prima trova, invece, applicazione la sanzione per tardivo versamento prevista dall'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. Resta ferma la possibilità per il contribuente, qualora ne ricorrono i presupposti, di accedere al ravvedimento ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

Gli Uffici sono invitati a riesaminare i procedimenti pendenti interessati dalla questione di cui si tratta, alla luce dei chiarimenti e delle indicazioni che precedono".

Nella nota 9 del provvedimento in esame, l'Agenzia ha anche precisato - illustrandone le motivazioni - che "in caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione o sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, soggetto a cedolare secca, si applica la sanzione in misura fissa ex articolo 69 del TUR" e cioè una sanzione in misura fissa pari a 250 euro per l'ipotesi di omessa registrazione dell'atto e pari a 150 euro se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

DETRAZIONI FISCALI

Agevolazioni "prima casa" preservate con nuda proprietà, mutamento d'uso e accorpamento unità contigue

La Cassazione è intervenuta di recente sul tema delle agevolazioni "prima casa", pronunciandosi alla fine del mese scorso sulla possibilità di mantenere l'agevolazione in caso di costituzione della nuda proprietà, di mutamento di destinazione d'uso e di accorpamento di unità contigue.

Innanzitutto ha stabilito che il beneficio non si perde se, entro cinque anni dall'acquisto agevolato, il proprietario cede a terzi il diritto di usufrutto sull'immobile mantenendone la nuda proprietà. Secondo la Corte (ordinanza n. 25863), infatti, l'acquisto della nuda proprietà possiede la stessa attitudine dell'acquisto della piena proprietà a integrarsi in un progetto abitativo meritevole di agevolazione; di conseguenza la norma che prevede la decaduta del beneficio in caso di alienazione entro il quinquennio si applica soltanto alle alienazioni del diritto di proprietà piena e non alla costituzione di un usufrutto, che comporta solo la temporanea rinuncia al godimento diretto dell'immobile senza perdita della titolarità della proprietà.

La Corte ha pure riconosciuto il mantenimento del beneficio qualora, al momento del nuovo acquisto, il contribuente sia ancora proprietario del precedente immobile trasformato in uso non residenziale (per esempio in ufficio) e con variazione registrata in Catasto. Pur essendo emerse situazioni in cui la rettifica catastale è stata annotata pochi giorni prima del nuovo acquisto, la Corte (ordinanza n. 25868) ha chiarito che la mera concomitanza temporale non prova la mala fede: la registrazione ravvicinata può ben rispondere alla necessità di adeguare il titolo catastale a una destinazione d'uso non abitativa già da tempo effettiva.

Infine, la Cassazione si è occupata anche del caso in cui si acquistano più unità abitative contigue con l'intenzione di unirle in un'unica abitazione, affermando (ordinanza n. 25866) che l'agevolazione è compatibile sia con l'acquisto simultaneo sia con acquisti successivi di unità contigue, a condizione che l'accorpamento sia effettivamente realizzato entro 3 anni dalla registrazione dell'atto di acquisto e che il risultato sia una unità abitativa censibile in Catasto in una categoria diversa da A/1, A/8 e A/9. È onere del contribuente dimostrare l'avvenuto accorpamento mentre non è necessario che la fusione sia già formalmente riportata in Catasto entro il triennio.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

DETRAZIONI FISCALI

Sorte dei bonus edilizi in caso di decesso del contribuente

Con il principio di diritto n. 7 del 2.10.2025, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito alla fruizione delle detrazioni per bonus edilizi, in caso di decesso del contribuente. L'art. 16-bis, comma 8, del Tuir, dispone: «In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi (...) la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene».

Per fruire delle annualità residue delle detrazioni fiscali in questione deve sussistere in capo all'erede (o agli eredi) la detenzione materiale e diretta del bene (quindi nell'annualità in cui l'immobile è locato o concesso in comodato, l'erede non può detrarre la rata annuale). Poiché la detenzione deve sussistere per l'intero anno, l'erede potrà detrarre le quote residue a partire dall'annualità successiva a quella in cui, ad esempio, termina il contratto di comodato o di locazione. Pertanto, precisa il principio di diritto che, se uno o più eredi acquisiscono la detenzione materiale e diretta dell'immobile in corso d'anno e in un momento successivo all'apertura della successione, il diritto alla detrazione delle eventuali quote annuali residue sussisterà solo per i periodi d'imposta successivi, nei quali la detenzione materiale e diretta sia mantenuta ininterrottamente dal 1º gennaio al 31 dicembre.

Il documento in rassegna chiarisce poi un aspetto che era risultato dubbio (cfr. circ. n. 17/E del 2023) precisando quindi che la detenzione può essere acquisita anche a partire da annualità successive, ai fini della fruizione delle residue rate.

Conclude il documento che i suddetti criteri si applicano non solo per il bonus ristrutturazioni, ma anche per l'ecobonus, il superbonus e il bonus verde.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

DETRAZIONI FISCALI

Conto termico 3.0

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 26.9.2025, n. 224, il decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica del 7.8.2025, recante "Incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili".

Tale decreto – noto anche come Conto termico 3.0 – stabilisce i criteri e i requisiti per chiedere i contributi previsti (pari, per i soggetti privati, al massimo al 65% delle spese indicate dal decreto) e rimodula la tipologia di soggetti ammessi al beneficio.

Tra coloro che possono chiedere i contributi vi sono i soggetti privati, per specifici "interventi eseguiti su edifici appartenenti all'ambito terziario di cui alla lettera b), dell'art. 2," del decreto e per specifici "interventi eseguiti su edifici appartenenti all'ambito residenziale di cui alla lettera a)", dell'art. 2 anzidetto (artt. 5 e 7).

Per quanto concerne gli edifici residenziali, sono incentivabili ex art. 8 gli interventi di piccole dimensioni per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili in quello descritti (quali, per esempio, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale, anche combinati per la produzione di acqua calda sanitaria, dotati di pompe di calore, elettriche o a gas, utilizzanti energia aerotermica, geotermica o idrotermica, unitamente all'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore per gli impianti con potenza termica utile superiore di 200 kW). Mentre più ampio è il novero degli interventi incentivabili per gli edifici non residenziali e per quelli eseguiti dagli enti del terzo settore o dalle pubbliche amministrazioni (per le quali il contributo può arrivare fino al 100%). Per essere ammessi agli incentivi, bisogna, tra l'altro, avere la disponibilità dell'edificio o dell'unità immobiliare ove l'intervento viene realizzato, in qualità di proprietari o titolari di altro diritto reale o personale di godimento. Inoltre gli interventi di cui agli artt. 5 e 8 del decreto sono ammissibili "solo se realizzati su edifici o unità immobiliari dotati di impianto di climatizzazione invernale esistenti alla data di entrata in vigore" del decreto (e cioè il novantesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione in *Gazzetta*). "Nel caso di più edifici o unità immobiliari, gli stessi devono essere dotati di impianti di climatizzazione invernale e ciascun generatore preesistente deve essere compatibile con le condizioni previste agli allegati I e II" al decreto. "L'impianto è registrato presso i pertinenti catasti regionali, ove presenti".

Si attendono ora le regole applicative per l'accesso alle misure d'incentivazione in commento (da approvarsi dal Ministero dell'ambiente, su proposta del GSE).

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

TERMINI

San Francesco d'Assisi, festa nazionale

Dal 2026 gli adempimenti (o i versamenti) fiscali scadenti il 4 ottobre verranno rinviati al primo giorno utile successivo. È questa una delle conseguenze della l. 8.10.2025, n. 151, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 10.10.2025, n. 236, con la quale è stata istituita il 4 ottobre di ogni anno la festa nazionale di San Francesco d'Assisi.

Tale normativa – in vigore dall'1.1.2026, che ha il fine di celebrare e di promuovere i valori della pace, della fratellanza, della tutela dell'ambiente e della solidarietà, incarnati dalla figura di San Francesco d'Assisi, patrono d'Italia – va infatti coordinata con l'art. 7, comma 1, lett. h, d.l. n. 70/2011, che prevede che i versamenti e gli adempimenti, anche se solo telematici, previsti da norme riguardanti l'Amministrazione economico-finanziaria che scadono il sabato o in un giorno festivo sono sempre rinviati al primo giorno lavorativo successivo.

CHI SIAMO

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

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

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