

## FISCO E IMMOBILI

### DETRAZIONI FISCALI

**Familiare convivente  
e detentore senza  
aliquota maggiorata**

L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 8/E del 19.6.2025, in tema di detrazioni fiscali per l'edilizia, tra le altre questioni, ha chiarito che l'aliquota maggiorata (al 50% per le spese sostenute nel 2025 e al 36% per le spese sostenute nel 2026 e 2027) prevista, a seguito delle modifiche introdotte dalla legge di bilancio 2025, per l'ecobonus, il bonus casa e il sismabonus, possa essere usufruita solo nel caso in cui tali spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e non dal familiare convivente oppure dal detentore dell'immobile.

E ciò in quanto per espressa previsione normativa la maggiorazione spetta a condizione che: il contribuente sia titolare di un diritto di proprietà (compresa la nuda proprietà e la proprietà superficaria) o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione); l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale.

Al riguardo, l'Agenzia ha precisato quindi che per il riconoscimento della maggiorazione – fermi restando tutti gli altri requisiti stabiliti dalla normativa di riferimento – è necessario che, in relazione alle spese sostenute dall'1.1.2025, per i predetti interventi, il contribuente risulti titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare al momento di inizio dei lavori o di sostenimento della spesa, se antecedente. Vista la limitazione operata dalla norma, che si riferisce solo ai proprietari o ai possessori dell'immobile oggetto degli interventi in quanto titolari di altro diritto reale di godimento, ne consegue che il familiare convivente nonché il detentore dell'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario) possano applicare, nel rispetto di ogni altra condizione, la detrazione ordinaria nella misura del 36% delle spese sostenute nel 2025 e del 30% delle spese sostenute nel 2026 e nel 2027.

**Ripartizione superbonus 2023  
in 10 quote annuali  
e versamento imposte**

Con la legge di bilancio 2025, è stata data la possibilità di optare per la ripartizione in 10 quote annuali (anziché in 4 quote annuali) della detrazione per i lavori assistiti da superbonus anche per le spese sostenute dall'1.1.2023 al 31.12.2023 (ex art. 119, comma 8-sexies, del d.l. n. 34/2020).

Essendo già scaduti i termini per la presentazione della dichiarazione relativa al 2023, è stato previsto che l'opzione sia esercitata mediante una dichiarazione dei redditi integrativa di quella del 2023, da inoltrare alle Entrate entro il 31.10.2025 (termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2024).

Se dalla predetta dichiarazione integrativa emerge una maggiore imposta a debito, quest'ultima è versata, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024.

Il termine ordinario di versamento è stabilito al 30.6.2025, termine ormai decorso; circa i termini di versamento, l'Agenzia delle entrate nella circolare n. 8/E del 19.6.2025 ha chiarito – richiamando l'art. 17 del d.p.r. 7.12.2001, n. 435, e l'art. 20 del d.lgs. 9.7.1997, n. 241 – che è possibile effettuare il versamento entro i 30 giorni successivi (pertanto entro il prossimo 30.7.2025) con la maggiorazione dello 0,40%, e che inoltre è possibile rateizzare l'importo dovuto in rate mensili, con gli interessi di rateizzazione.

## FISCO E IMMOBILI

### IMU

#### Esenzione Imu per immobili occupati abusivamente

La l. n. 197/2022 (legge di bilancio 2023) ha introdotto, a decorrere dall'1.1.2023, l'esenzione da Imu, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, per "gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale" (cfr. lett. g-bis), comma 759, art. 1, l. n. 160/2019).

Con l'entrata in vigore della norma si è da subito posto il problema dell'applicazione di tale principio per gli anni precedenti il 2023 tant'è che sul punto è intervenuta la Corte costituzionale che, con la sentenza n. 60 del 18.4.2024, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 9, comma 1, del d.lgs. 14.3.2011, n. 23, nel testo applicabile *ratione temporis*, nella parte in cui non prevede che non siano soggetti all'Imu, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, secondo comma, o 633 del c.p. o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Ora la Cassazione, con la sentenza n. 18940, pubblicata il 10.7.2025, ha riconosciuto il diritto all'esenzione per un'annualità pregressa al 2023 sulla base della sopravvenuta pronuncia della Corte costituzionale, esponendo con particolare chiarezza il criterio interpretativo. Il caso esaminato era stato deciso in senso sfavorevole al contribuente, con sentenza della Commissione tributaria regionale depositata il 30.12.2022, vale a dire il giorno dopo la pubblicazione della legge di bilancio 2023 che sanciva, a decorrere dal 2023, l'esenzione degli immobili occupati "abusivamente", ma prima, naturalmente, della citata sentenza della Corte costituzionale n. 60 del 2024.

#### Esenzione Imu per specifici territori alluvionati

L'art. 4, comma 1-bis, del d.l. 7.5.2025, n. 65, convertito nella l. 4.7.2025, n. 101, ha previsto l'esenzione dall'Imu a decorrere dalla rata scadente il 16.12.2025 per "i fabbricati a uso abitativo ubicati nei territori delle regioni Emilia-Romagna e Toscana colpiti dagli eventi alluvionali verificatisi a partire dal 1° maggio 2023 nonché dal 17 settembre e dal 17 ottobre 2024 di cui alle delibere del Consiglio dei ministri rispettivamente del 4 maggio 2023, 23 maggio 2023, 25 maggio 2023, 21 settembre 2024 e 29 ottobre 2024".

L'esenzione opera a condizione che tali fabbricati siano distrutti o oggetto di ordinanze di sgombero in quanto parzialmente o totalmente inagibili, e perdura fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi e comunque non oltre il 31.12.2026.



# I focus di CONFEDILIZIA

## FISCO E IMMOBILI

### TASSAZIONE

**Canoni di locazione non percepiti: detassazione e rimborso delle imposte pagate**

Su [www.fiscooggi.it](http://www.fiscooggi.it), il sito informativo dell'Agenzia delle entrate, viene così spiegato come il proprietario di una casa locata possa recuperare le maggiori imposte versate per dei canoni di locazione scaduti e non percepiti dal conduttore:

"L'art. 26 del Tuir disciplina la detassazione dei canoni di locazione ad uso abitativo, venuti a scadenza e non percepiti, nonché la tassazione dei canoni di locazione ad uso abitativo non riscossi e percepiti in periodi d'imposta successivi. Il primo comma, ultimo periodo, prevede che per le imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti, come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare. Tale credito può essere indicato nella prima dichiarazione dei redditi utile successiva alla conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida dello sfratto e, comunque, non oltre il termine ordinario di prescrizione decennale. In ogni caso il contribuente, qualora non intenda avvalersi del credito d'imposta nell'ambito della dichiarazione dei redditi, ha la facoltà di presentare, entro i predetti termini di prescrizione, apposita istanza di rimborso".

### 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](http://www.confedilizia.it) oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.