

N. 24 del 19 settembre 2025

FISCO E IMMOBILI

DETRAZIONI FISCALI

**Termine di 2 anni per
la vendita dell'abitazione
pre-posseduta**

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 238 del 10.9.2025, è tornata sulla questione del termine per rivendere l'abitazione pre-posseduta acquistata con le agevolazioni per la "prima casa", usufruendo del credito d'imposta per l'acquisto della nuova "prima casa". Nella risposta in commento, le Entrate hanno ribadito la loro interpretazione già fornita il 30.7.2025 con la risposta ad interpello n. 197. E cioè che, anche se la modifica introdotta dalla legge di bilancio 2025 (termine di 2 anni al posto di 1 per la vendita dell'abitazione pre-posseduta) non riguarda la formulazione dell'art. 7 della l. n. 448/1998, che prevede l'attribuzione del credito d'imposta per l'acquisizione di un'altra casa di abitazione, con le agevolazioni in esame, entro il termine di 1 anno dall'alienazione della precedente abitazione agevolata, tuttavia, dato che la *ratio* degli interventi normativi sulle agevolazioni "prima casa" è quella di agevolare la "sostituzione" della "prima casa" si ritiene che anche nell'ipotesi in esame (in cui il riacquisto della nuova "prima casa" precede l'alienazione dell'abitazione pre-posseduta), il maggior termine di due anni per la rivendita non pregiudichi il diritto al credito d'imposta per il nuovo acquisto, a condizione che l'immobile agevolato pre-posseduto venga alienato entro il termine di due anni dal suddetto nuovo acquisto.

**Credito d'imposta
per riacquisto prima casa**

Con la stessa risposta ad interpello n. 238 del 10.9.2025, poiché l'istante aveva acquistato la "prima casa" in comproprietà con il suo futuro coniuge che successivamente era deceduto lasciandogli una parte della sua quota del 50% dell'immobile, le Entrate hanno anche precisato, richiamando la propria circolare dell'1.3.2001, n. 19/E, che tale credito d'imposta è personale e quindi "un soggetto che abbia alienato un'abitazione pervenutagli per atto di donazione o successione, ancorchè sia stata a suo tempo acquistata dal donante o dal *de cuius* con le agevolazioni prima casa, non potrà avvalersi del beneficio in commento". E che "trattandosi di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione, il credito d'imposta deve essere imputato agli aventi diritto, rispettando la percentuale della comunione".



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

Trasferimento residenza su immobile con superbonus

DETRAZIONI FISCALI

Con la risposta ad interpello n. 230 del 3.9.2025, l'Agenzia delle entrate ha affrontato il tema dei termini di trasferimento della residenza, ai fini delle agevolazioni "prima casa", per un immobile acquistato nel 2021 e sul quale sono stati effettuati interventi di efficientamento energetico con superbonus.

Ai fini delle agevolazioni anzidette, infatti, l'art. 1 tariffa, nota II-bis, lett. a), allegata al Testo unico dell'imposta di registro, richiede che l'immobile sia ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza.

L'art. 119, comma 10-ter, del d.l. n. 34/2020, come convertito, prevede che, in deroga all'ordinario termine di 18 mesi, "nel caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi di cui al comma 1, lettere a), b) e c), il termine per stabilire la residenza di cui alla lettera a) della nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al Testo unico dell'imposta di registro, di cui al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, è di trenta mesi dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita".

In tale quadro si è sovrapposta, nel contesto dei provvedimenti conseguenti al Covid, la sospensione dei termini per le agevolazioni "prima casa"; la sospensione, originariamente stabilita a partire dal 23.2.2020 (ad opera dell'art. 24 del d.l. n. 23/2020), è stata più volte prorogata, fino al 30.10.2023 (art. 3, comma 10-quinquies, del d.l. n. 198/2022).

Considerato quindi l'espresso richiamo, fatto dall'art. 119, comma 10-ter, ai fini della residenza, alla nota II-bis, l'Agenzia ritiene applicabile la sospensione dei termini di cui al citato art. 24 del d.l. n. 23 del 2020, e successive proroghe, anche al predetto termine di 30 mesi.

Pertanto, ha concluso l'Agenzia, al fine di non decadere dal regime agevolato "prima casa", il termine per stabilire la residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile - acquistato in data 26.11.2021 e interessato da uno o più interventi di efficientamento energetico con superbonus - è di trenta mesi a decorrere dal 31.10.2023 (data di cessazione del periodo di sospensione).

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Esenzione per immobile pubblico non più utilizzato per fini istituzionali

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 18941 del 10.7.2025, ha stabilito che la mera inattività o il parziale non utilizzo per fini istituzionali di un immobile pubblico nell'anno d'imposta non comporta di per sé la perdita dell'esenzione Imu in quanto quello che rileva è la persistenza della destinazione pubblicistica del cespite e la mancata sopravvenuta cessazione definitiva della strumentalità alle funzioni istituzionali. Viceversa, la prolungata inagibilità o la perdita durevole della disponibilità funzionale escludono l'esenzione; tuttavia, la riduzione d'imposta per inagibilità può essere riconosciuta anche in assenza di istanza formale qualora l'ente locale abbia conoscenza qualificata e documentabile dello stato di fatiscenza. Le pertinenze e i terreni di servizio non beneficiano automaticamente dell'esenzione salvo comprovata e diretta strumentalità ai compiti istituzionali dell'immobile principale. L'onere probatorio del mantenimento della destinazione esentativa grava sul contribuente e va rinnovato annualmente.

Immobili in permuta con terreno

Con la sentenza n. 18929 del 10.7.2025, la Corte di Cassazione si è pronunciata sull'applicazione dell'Imu su taluni immobili, acquisiti in relazione ad una operazione di permuta con la quale i contribuenti, a fronte della cessione di un terreno di loro proprietà, in favore di un'impresa di costruzione, avevano acquistato dalla detta società la piena proprietà di sei unità immobiliari (due appartamenti, due box e due posti auto) da realizzarsi. Per gli anni soggetti ad accertamento, solo quattro delle sei unità erano state realizzate e peraltro non consegnate in quanto ancora prive di abitabilità; oggetto pertanto del contenzioso è stato il momento di insorgenza dell'obbligo di corrispondere l'imposta.

Precisa la sentenza che, ai fini Ici-Imu (in base all'art. 2, d.lgs. n. 504/1992, richiamato dall'art. 13, d.l. n. 201/2011) "per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta nel catasto edilizio (o che presenti le condizioni di iscrivibilità), con la conseguenza che il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, da quella della sua utilizzazione. Ne discende che il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità non costituisce presupposto per l'applicazione dell'imposta". Ai fini civilistici l'art. 1472 c.c., con rubrica "Vendita di cose future", al primo comma dispone che "nella vendita che ha per oggetto una cosa futura, l'acquisto della proprietà si verifica non appena la cosa viene ad esistenza". L'effetto traslativo, prosegue la sentenza, si verifica pertanto non appena la cosa viene ad esistenza, momento che si identifica nella conclusione del processo edificatorio nelle sue componenti essenziali, ossia nella realizzazione delle strutture fondamentali, senza che abbiano rilevanza le rifiniture o gli accessori. E così, ai fini del regime tributario applicabile al contratto di permuta di cosa presente (terreno) con cosa futura (manufatto edilizio, da costruire sull'area edificabile a cura e con i mezzi dell'acquirente), la tassazione va determinata con riferimento al momento dell'evento traslativo, configurabile nella conclusione del processo edificatorio nelle sue componenti essenziali.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMPOSTE

**La vendita
di un immobile strumentale
non entra nel pro rata Iva**

L'Agenzia delle entrate, con la risposta all'interpello n. 231 dell'8.9.2025, ha ribadito un principio già noto: la cessione di un bene ammortizzabile non va conteggiata nel calcolo del pro rata per la detrazione dell'Iva.

Il caso protagonista della vicenda è un ente non profit che gestisce una casa di riposo e, in via secondaria, detiene due immobili in locazione. Per finanziare lavori di ristrutturazione della struttura assistenziale, l'ente ha deciso di vendere uno dei due fabbricati.

Richiamando l'art. 19-bis, comma 2, del d.p.r. n. 633/1972, l'Agenzia ha osservato che le "cessioni di beni ammortizzabili" sono escluse dal computo del pro rata, spiegando inoltre che includerle distorcerebbe l'obiettivo del pro rata stesso: questo indicatore deve riflettere l'attività ordinaria del soggetto passivo, mentre la vendita di un bene ammortizzabile è per sua natura occasionale e straordinaria e altererebbe il valore percentuale.

L'immobile venduto era stato impiegato come albergo (probabilmente dal conduttore) ed era arrivato all'ente tramite lascito testamentario. Era inizialmente classificato tra le immobilizzazioni materiali e, dopo la cessazione dell'attività alberghiera nel 2022, è stato riclassificato nell'attivo circolante conformemente ai principi contabili (OIC 16).

Secondo l'Agenzia, la vendita costituisce un'operazione non abituale rispetto all'attività dell'ente, che non si occupa professionalmente di compravendita immobiliare. Per questo motivo la cessione assume carattere "occasionale e residuale" e rientra nell'esclusione prevista dall'art. 19-bis, comma 2.

La risposta non fa espresso riferimento alla definizione di "bene ammortizzabile" fornita dalle Sezioni Unite della Cassazione (sent. n. 1362/2024), né ad alcuni precedenti dell'Agenzia in materia di rimborsi Iva. Tuttavia, a livello comunitario la direttiva 2006/112/CE individua come ammortizzabili i beni destinati all'attività d'impresa per un periodo medio lungo: concetto richiamato anche da recenti pronunce della Cassazione (cfr. Cass. n. 16664/2025) sul pro rata. Per le Entrate, la vendita dell'immobile nello specifico contesto esaminato non deve essere inserita nel calcolo del pro rata Iva, perché si tratta di una cessione di bene ammortizzabile e di un'operazione straordinaria rispetto all'attività ordinaria dell'ente.

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**.