

FISCO E IMMOBILI

DETRAZIONI FISCALI

Chiarimenti delle Entrate per le detrazioni edilizie "prima casa"

L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 8 del 19.6.2025 (il cui testo integrale è disponibile sul sito www.confedilizia.it), ha fornito i primi chiarimenti in merito alle novità previste dalla legge di bilancio 2025 in tema di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficienza energetica degli edifici, e per gli interventi ammessi al superbonus.

La circolare, tra le altre, contiene importanti precisazioni in merito alla possibilità di usufruire, per l'abitazione principale, delle detrazioni Irpef maggiorate per interventi edilizi previste dall'ultima legge di bilancio, pari al 50% per le spese sostenute nel 2025 (e pari al 36% per le spese sostenute nel 2026 e nel 2027).

Anzitutto, viene chiarito che "qualora l'unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiorazione spetta per le spese sostenute per i predetti interventi a condizione che il medesimo immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori".

Inoltre, viene precisato che nel caso in cui gli interventi agevolati riguardino parti comuni degli edifici, "la maggiorazione debba essere applicata alla quota di spese imputata al singolo condomino se il medesimo è proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale".

Da ultimo, viene evidenziato che le detrazioni maggiorate previste per le abitazioni principali spettano anche nel caso in cui gli interventi edilizi siano realizzati sulle relative pertinenze (quali cantine e garage).

La Confedilizia, che aveva suggerito tali interpretazioni sin dall'approvazione della manovra, ha espresso soddisfazione per l'intervento chiarificatore dell'Agenzia.

FISCO E IMMOBILI

DETRAZIONI FISCALI

Chiarimenti delle Entrate per il tetto alle spese ammesse in detrazione

L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 6 del 29.5.2025, ha fornito chiarimenti sulle novità fiscali in materia di detrazioni introdotte dalla legge di bilancio 2025. In particolare, come previsto nel nuovo articolo 16-ter del Tuir, per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 75mila euro, l'ammontare massimo delle spese ammesse in detrazione si riduce progressivamente, con un sistema di maggiore tutela per le famiglie numerose, in relazione al numero dei figli a carico, o con figli a carico con disabilità. Per tali contribuenti, la circolare precisa che il reddito è calcolato al netto di quello dell'abitazione principale e delle relative pertinenze. Ai fini del calcolo del massimale, inoltre, l'Agenzia ricorda che sono escluse le spese sanitarie, le somme investite nelle start-up e nelle piccole e medie imprese innovative, gli oneri sostenuti, per contratti stipulati fino al 31.12.2024, per mutui, per premi di assicurazione sulla vita o infortuni e per il rischio di eventi calamitosi, le rate delle spese detraibili ai sensi dell'articolo 16-bis del Tuir o di altre disposizioni normative, sostenute fino al 31.12.2024, e gli oneri che danno diritto a detrazioni forfetarie.

Nel merito, le Entrate - oltre a formulare una serie di esempi illustrativi della misura - hanno precisato che, "nel caso in cui gli oneri e le spese sostenute dal contribuente nel periodo di riferimento siano superiori all'ammontare massimo (...), in assenza di specifiche disposizioni, il contribuente individua, in sede di dichiarazione dei redditi o tramite indicazione al sostituto d'imposta, gli oneri e le spese da imputare nel conteggio ai fini del calcolo della detrazione sulla base delle singole disposizioni agevolative".

Il documento contiene inoltre indicazioni sul nuovo tetto di spesa, innalzato a mille euro (in precedenza era 800 euro), su cui applicare la detrazione per le spese scolastiche e sulla detrazione forfetaria - che è passata da 1.000 a 1.100 euro - per le spese sostenute dai non vedenti per il mantenimento dei cani guida.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

DETRAZIONI FISCALI

Superbonus 2023 in dieci rate, come modificare la rateazione

Nella sezione del sito Internet dell'Agenzia delle entrate relativa ai modelli dichiarativi 2024, per l'anno d'imposta 2023, sono disponibili i modelli e le istruzioni aggiornati alle disposizioni della legge di bilancio 2025 che hanno introdotto la possibilità di ripartire in 10 rate annuali di pari importo (invece delle 4 originariamente previste), le spese relative a interventi rientranti nel superbonus, sostenute dall'1.1.2023 al 31.12.2023 (art. 1, comma 56, lettera b), l. n. 207/2024).

Su www.fiscooggi.it, il sito informativo dell'Agenzia delle entrate, viene precisato che "i contribuenti che lo scorso anno hanno presentato il modello 730/2024 o Redditi 2024, che intendono avvalersi di questa opportunità, dovranno presentare un modello Redditi 2024 - integrativo. In deroga a quanto previsto dall'articolo 2, comma 8, del regolamento di cui al Dpr n. 322/1998, tale possibilità è tuttavia 'a tempo', in quanto, la presentazione della dichiarazione integrativa relativa al periodo d'imposta 2023 dovrà necessariamente avvenire entro il termine stabilito per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2024 (31 ottobre 2025 per le persone fisiche e per i soggetti Ires con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare). L'opzione è irrevocabile e la maggiore imposta eventualmente dovuta a seguito della rideterminazione della rateazione (in quanto si allunga il periodo, ma si riduce la quota annuale del beneficio) deve essere versata, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine previsto per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024 (30 giugno 2025 per le persone fisiche e per i soggetti Ires con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare)".

FISCO E IMMOBILI

IMPOSTE

**Tassazione doppia
per la cessione
della nuda proprietà
con contestuale costituzione
del diritto di usufrutto**

L'Agenzia delle entrate, rispondendo all'interpello n. 133/2025, si è pronunciata in ordine al trattamento fiscale da seguire qualora il proprietario venda "separatamente e contestualmente" l'usufrutto e la nuda proprietà di un immobile a "due possibili acquirenti" (tipico è il caso dei genitori che quando comprano la casa ne attribuiscono il diritto di usufrutto ai figli). Nella soluzione prospettata dall'interrogante, richiamando lo studio n. 14-2024/T del Consiglio nazionale del notariato, si era ritenuto che la cessione del diritto di usufrutto non fosse tassabile nel caso in cui "il cedente venda l'intera proprietà, spogliandosi dell'intero diritto, anche frazionando i vari diritti (ad esempio, vendita frazionata dell'usufrutto e della nuda proprietà". E ciò in quanto la vendita frazionata dei diritti costituirebbe una cessione unitaria, ricadente nel regime previsto dall'art. 67, comma 1, lett. b), del Tuir.

Le Entrate hanno evidenziato che il caso in esame raffigura "due negozi che riguardano due diritti distinti (diritto di usufrutto e diritto di nuda proprietà) e che presuppongono una scissione delle facoltà attinenti al diritto di proprietà. Il diritto di usufrutto può essere costituito solo allorché il soggetto sia titolare della piena proprietà dell'immobile e solo a seguito di detta costituzione, il soggetto costituente può disporre per il trasferimento a terzi della nuda proprietà dell'immobile medesimo. Logicamente, quindi, prima viene costituito un diritto di usufrutto classificabile come 'nuovo', ossia 'non preesistente' e successivamente si ha il trasferimento oneroso di un diritto 'preesistente' (la nuda proprietà), producendosi in capo al soggetto cedente un effetto estintivo totale della sua posizione giuridica di partenza". A supporto della tesi dei due negozi distinti, l'Agenzia ha richiamato due diverse ordinanze della Corte di Cassazione (ordinanza n. 7154/2021 e n. 11922 del 2021) con le quali i Supremi giudici hanno precisato (in applicazione una volta delle imposte ipocatastali e l'altra dell'imposta di registro) che il trasferimento con un unico atto, a soggetti diversi, della nuda proprietà e dell'usufrutto di un unico cespite dà luogo ad un collegamento negoziale con conseguente tassazione autonoma delle disposizioni negoziali, dovendosi individuare tra le due disposizioni, una connessione fondata sulla mera volontà delle parti, senza possibilità di ravvisare alcuna necessaria concatenazione di carattere obiettivo tra i due negozi.

Ciò posto, l'Agenzia ha ritenuto che nella fattispecie prospettata, i due negozi autonomi sotto il profilo civilistico, sono "parimenti soggetti autonomamente alla disciplina fiscale". Pertanto il corrispettivo derivante dalla costituzione a titolo oneroso dell'usufrutto costituisce reddito diverso ex art. 67, comma 1, lettera h) del Tuir mentre la plusvalenza derivante dalla cessione della nuda proprietà dell'abitazione è tassabile (ricorrendone tutti i presupposti) ex art. 67, comma 1, lettera b) del Tuir.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

Diritto di abitazione

IMU

Con l'ordinanza n. 11095 del 28.4.2025, la Corte di Cassazione ha ribadito che il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, in favore del coniuge superstite, non è configurabile ogni volta che l'immobile sia in comunione con terzi. Infatti, la norma (e cioè l'art. 540 del cod. civ.) prevede che esso sia configurabile solo quando l'abitazione familiare sia di proprietà esclusiva del *de cuius* ovvero in comunione tra questi ed il suo coniuge superstite. Per cui, nel caso di comunione della casa con un terzo non è realizzabile l'intento del nostro legislatore di assicurare, in concreto, al coniuge sopravvissuto il godimento pieno del bene oggetto del diritto. Quindi, in tale evenienza, l'Imu sarà dovuta dai coeredi comproprietari dell'immobile.

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**.