

N. 14 del 24 luglio 2026

FISCO E IMMOBILI

ICI

**Abitazione principale,
esenzione Ici:
conta solo la dimora
del contribuente**

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 23488 del 18.7.2026, sono tornate sulla questione dell'esenzione dall'Ici per l'abitazione principale qualora la stessa sia dimora abituale solo del contribuente e non anche dei suoi familiari.

La Suprema Corte – dopo aver ricostruito l'intera vicenda e richiamato, fra le altre, anche la sentenza della Corte costituzionale n. 112/2025 sullo stesso tema – ha poi ritenuto di enunciare il seguente principio di diritto:

“In tema di ICI, ai fini dell'esenzione prevista dall'art. 8 del d. lgs. n. 504 del 1992, come modificato dall'art. 1, comma 173, lett. b, della l. n. 296 del 2006, per abitazione principale – corrispondente, salvo prova contraria, a quella di residenza anagrafica – si intende, a seguito della sentenza n. 112 del 2025 della Corte costituzionale, quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, dimora abitualmente, senza che sia necessario che ivi dimori anche il suo nucleo familiare”.

Le Sezioni Unite infine hanno riconosciuto che la fattispecie in giudizio – in cui il contribuente aveva la propria abitazione principale in luogo diverso dagli altri familiari, scelta non fittizia ma determinata, come accertato in fatto dalla Commissione tributaria regionale – rientrava pienamente nell'alveo di tale principio di diritto e nella nuova formulazione della norma per effetto della declaratoria di legittimità costituzionale.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI FISCALI

Superbonus: nuovo modello per comunicazione opzioni ex art. 121, d.l. n. 34/2020

Con il provvedimento del 17.7.2026, l'Agenzia delle entrate ha approvato il nuovo modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020 (Superbonus) per le spese sostenute nel 2026" con le relative istruzioni, da utilizzare – a partire dal 23.7.2026 – per comunicare l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la prima cessione del credito, di cui all'art. 121, comma 1, lettere a) e b), del d.l. 19.5.2020, n. 34, come convertito e successivamente modificato. Il modello è utilizzabile per esercitare le opzioni relative alle detrazioni spettanti per le spese sostenute nell'anno 2026, nei casi residuali in cui è ancora possibile. E cioè esclusivamente nei casi previsti dall'art. 119, comma 8-ter.1, del decreto anzidetto (spese, eccedenti il contributo di ricostruzione e sostenute nel 2026 nella misura del 110%, per interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza) e dall'art. 2, comma 3-ter.1, del d.l. 16.2.2023, n. 11, anch'esso come convertito e successivamente modificato (istanze o dichiarazioni presentate a decorrere dalla data del 30.3.2024 nei limiti delle somme stanziare).

Come per gli anni precedenti, le comunicazioni relative alle spese sostenute nel 2026 dovranno essere trasmesse entro il 16 marzo dell'anno successivo (16 marzo 2027). Per quanto non disposto dal nuovo provvedimento, sono applicabili, in quanto compatibili, le disposizioni del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 7.8.2025.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

REGISTRO

Agevolazioni per gli enti del terzo settore

Con risposta n. 134 del 6.7.2026 l'Agenzia delle entrate si è espressa in merito all'agevolazione spettante agli enti del terzo settore, prevista dall'art. 82, comma 4, del d. lgs. 3.7.2017, n. 117, recante approvazione del Codice del terzo settore (con acronimo "CTS").

L'art. 82, comma 4, del CTS prevede che le "imposte di registro, ipotecaria e catastale si applicano in misura fissa per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili e per gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento a favore di tutti gli enti del Terzo settore di cui al comma 1, incluse le imprese sociali, a condizione che i beni siano direttamente utilizzati, entro cinque anni dal trasferimento, in diretta attuazione degli scopi istituzionali o dell'oggetto sociale e che l'ente renda, contestualmente alla stipula dell'atto, apposita dichiarazione in tal senso. In caso di dichiarazione mendace o di mancata effettiva utilizzazione del bene in diretta attuazione degli scopi istituzionali o dell'oggetto sociale, è dovuta l'imposta nella misura ordinaria, nonché la sanzione amministrativa pari al 30 per cento dell'imposta dovuta oltre agli interessi di mora decorrenti dalla data in cui l'imposta avrebbe dovuto essere versata".

Il quesito è stato posto da una Fondazione, iscritta al Runts, che si è avvalsa dell'agevolazione sopra richiamata, ha rilasciato le apposite dichiarazioni ed effettivamente destinato l'immobile alla realizzazione degli scopi sociali, ma che si trova, prima del decorso di cinque anni dall'acquisto, a dover cedere l'immobile, e pertanto teme di incorrere nella decadenza dalle agevolazioni stesse, con recupero dell'imposta in misura ordinaria, e con applicazione di sanzioni ed interessi. In alternativa, la Fondazione ha prospettato l'ipotesi di mantenere la proprietà del bene, ipotizzando di concederlo in locazione a terzi e destinare i relativi proventi a supporto delle proprie attività istituzionali.

Con la risposta in commento l'Agenzia ha osservato che la disposizione in esame, ai fini del riconoscimento del beneficio fiscale, prescrive la necessità di un diretto utilizzo del bene all'attuazione degli scopi istituzionali o dell'oggetto sociale dell'ente e stabilisce che detta destinazione debba verificarsi «entro cinque anni dal trasferimento». Il tenore letterale del comma 4 dell'articolo 82 del CTS non prevede il recupero dell'agevolazione in esame nel caso di alienazione dell'immobile, individuando quali cause di decadenza dal beneficio unicamente la "dichiarazione mendace", da parte dell'ente acquirente, e "il mancato rispetto dell'effettivo utilizzo del bene direttamente all'attuazione degli scopi istituzionali o dell'oggetto sociale" entro i cinque anni dal trasferimento. Pertanto, la vendita del bene immobile, da parte della Fondazione, in un momento successivo a quello in cui lo stesso è stato effettivamente destinato direttamente all'attuazione degli scopi istituzionali dell'ente, non costituisce un'ipotesi di decadenza dal beneficio; in sintesi la previsione del termine quinquennale costituisce, dunque, solo il limite massimo entro cui deve realizzarsi la destinazione a fini istituzionali dichiarata dalla Fondazione e non introduce una causa autonoma di decadenza in caso di cessione del bene entro il quinquennio dall'acquisto.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

REDDITI

"Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2026"

È disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate la guida "Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2026" in cui sono state raccolte le disposizioni normative e le indicazioni di prassi riguardanti ritenute, oneri detraibili e deducibili, crediti di imposta, erogazioni liberali e detrazioni pluriennali relative a spese per interventi edilizi. Le relative informazioni sono state divise per macrocategorie alle quali corrispondono i vari capitoli della guida (ve ne è uno, per esempio, dedicato al "recupero patrimonio edilizio", un altro alla "riqualificazione energetica", un altro ancora al "bonus mobili ed elettrodomestici") e vengono affrontate sistematicamente anche sotto il profilo degli obblighi di produzione documentale da parte del contribuente al Centro di assistenza fiscale (Caf) o al professionista abilitato e di conservazione da parte di questi ultimi per la successiva produzione all'Amministrazione finanziaria. In particolare, nella guida sono illustrate le disposizioni su: visto di conformità, redditi e ritenute certificati dai sostituti d'imposta, oneri e spese per i quali spetta una detrazione dall'imposta lorda contenuti nel Quadro E ("Oneri e spese") del modello di dichiarazione dei redditi 730/2026; oneri e spese per i quali spetta una deduzione dal reddito complessivo; crediti d'imposta; detrazioni pluriennali relative a immobili (recupero del patrimonio edilizio, sisma bonus, bonus verde, ecobonus e superbonus); altre detrazioni; versamenti in acconto e riporto dell'eccedenza dalla precedente dichiarazione.

La guida, oltre a fornire chiarimenti vari, recepisce le indicazioni date negli anni dalle Entrate con le circolari n. 7/E/2017, n. 7/E/2018, n. 13/E/2019, n. 19/E/2020, n. 7/E/2021, nn. 24/E e 28/E del 2022, nn. 14/E, 15/E e 17/E del 2023 e n. 12/E/2024, nonché include le novità normative intervenute relativamente all'anno d'imposta 2025.

Ampio spazio viene dedicato, inoltre, all'elencazione della documentazione, con l'avviso che, coerentemente con quanto riportato nelle circolari sopra citate, in sede di controllo documentale possono essere richiesti soltanto i documenti indicati, salvo il verificarsi di fattispecie non previste (tale indicazione vale anche per la documentazione riguardante la prova del pagamento che, laddove necessaria, è specificamente indicata, fermo il potere di controllo dell'Agenzia delle entrate nei confronti del contribuente in merito alla verifica della sussistenza dei requisiti soggettivi per fruire delle diverse agevolazioni fiscali, nonché il controllo sulle dichiarazioni sostitutive presentate dallo stesso ex artt. 46 e 47 del d.p.r. n. 445/2000).

Per quanto riguarda, infine, le agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi, nella Guida viene precisato che "l'Agenzia delle entrate non interpreta la normativa edilizia né può effettuare alcuna valutazione, ad esempio, in merito alla qualificazione dell'intervento edilizio oppure alle conseguenze derivanti da un eventuale 'disallineamento' in materia di inquadramento urbanistico degli interventi edilizi derivante dalla applicazione delle leggi regionali rispetto al Testo unico dell'edilizia".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

RISCOSSIONE

Agosto: lettere di compliance, cartelle di pagamento e avvisi

L'Agenzia delle entrate, con il comunicato stampa del 17.7.2026, in merito alle scadenze agostane, ha evidenziato che "per quanto concerne le lettere di compliance, le stesse non prevedono una scadenza entro la quale il contribuente deve attivarsi per fornire chiarimenti, ben potendo le relative interlocuzioni con gli Uffici essere avviate dopo il mese di agosto".

Per quanto riguarda, invece, le comunicazioni di irregolarità, grazie alla riforma fiscale, l'Agenzia ha ricordato che il contribuente ora dispone di 60 giorni (fino al 2024 il termine era di 30 giorni) per chiarire la sua posizione o pagare l'importo richiesto anche avvalendosi di una rateazione fino a 5 anni e che tale termine è sospeso dal 1° agosto al 4 settembre e, di conseguenza, che anche per le comunicazioni di irregolarità non si verifica alcun adempimento in scadenza nel mese di agosto.

Relativamente ai controlli formali (art. 36-ter dpr n. 600/73), l'Agenzia, sempre con il comunicato stampa del 17 luglio scorso, ha precisato che verranno presi in considerazione anche i documenti presentati oltre il termine di 30 giorni e che quindi, pure in questo caso, non sussiste alcuna scadenza a carico dei contribuenti per il mese di agosto.

Da ultimo le Entrate hanno segnalato "la sospensione nel mese di agosto dei termini di impugnazione delle cartelle di pagamento e degli atti".



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**.