

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONI

**Cedolare secca in caso
di conduttore che esercita
attività di impresa,
arte o professione**

La Corte di giustizia tributaria del Veneto, con sentenza n. 462, depositata il 26 maggio scorso, ha annullato un avviso di liquidazione dell'imposta di registro relativo a un contratto di locazione abitativa, stipulato con un istituto di credito per far fronte alle esigenze abitative di un funzionario e della sua famiglia, per il quale il locatore aveva optato per la cedolare secca. Tale pronuncia – ottenuta dall'avv. Carlo Fumarola della Confedilizia di Lecce – è importante in quanto il Collegio era a conoscenza delle precedenti pronunce favorevoli della Cassazione, dell'orientamento negativo dell'Agenzia delle entrate, che nei casi come quello in esame non ammette l'opzione, e anche dell'ordinanza n. 30016 del 2025 con la quale la sezione tributaria della Suprema Corte ha disposto la trasmissione del ricorso al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite dell'applicazione del regime fiscale della cedolare secca al contratto di locazione ad uso foresteria con un conduttore che eserciti attività di impresa, arte o professione (peraltro senza che vi fossero filoni giurisprudenziali contrastanti, ma come auspicato nel corso di un intervento parlamentare dal ministro Giorgetti). Tutto ciò premesso, dopo aver dato ragione al contribuente in merito alla possibilità per lo stesso di applicare la cedolare secca ("allo stato della Legislazione ed in palese assenza di una norma di esclusione nel senso propugnato dall'Ufficio"), la Corte veneta ha ritenuto di non condividere i dubbi della Suprema Corte a proposito di tale opzione, affermando che "tali osservazioni espresse, peraltro, in forma perplessa e dubitativa altro non siano che osservazioni *'de iure condendo'* poiché manca e questo non è un particolare di poco momento, una espressa e contraria previsione di legge che estenda il divieto anche sul versante del conduttore (...). Che ciò possa avvenire in sede di interpretazione sistematica *'ed in malam partem'* contrasta, all'evidenza, con il principio di tassatività delle forme ed ammontare delle imposizioni fiscali".

Nell'attesa di conoscere il verdetto delle Sezioni Unite (l'udienza è fissata a luglio), non si può che condividere quanto affermato dalla Corte di giustizia del Veneto.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI FISCALI

Rilevanza catastale interventi edilizi

Con la risoluzione n. 21/E del 5.6.2026, l'Agenzia delle entrate ha risposto a diversi quesiti pervenuti in materia di aggiornamento catastale e di rilevanza degli interventi agevolati da superbonus (nell'ambito delle attività conseguenti all'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 1, commi 86 e 87, della legge di bilancio per l'anno 2024). L'Agenzia con la risoluzione in commento ha dettato una serie di criteri per l'individuazione delle tipologie di interventi edilizi che, ordinariamente (e quindi a prescindere da interventi agevolati da superbonus), assumono rilevanza catastale e per le quali sorge l'obbligo di aggiornamento catastale, con particolare riferimento alla rideterminazione del classamento e della rendita delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Come premessa le Entrate hanno ricordato che, in tema di sussistenza dell'obbligo di aggiornamento, non appaiono emergere dubbi nei casi in cui le unità immobiliari siano state oggetto, ad esempio, di variazione della destinazione, della consistenza e delle caratteristiche tipologiche o distributive, nonché nella conformazione e nella sagoma. Ciò posto, ha chiarito che vanno prese in considerazione pure le variazioni catastali – non comprese tra quelle sopra richiamate in via esemplificativa – derivanti da interventi che modificano le caratteristiche costruttive e impiantistiche delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e/o dei fabbricati e delle aree, in cui esse sono ubicate, a seguito dei quali le unità immobiliari sono suscettibili di un incremento di redditività (va valutato per esempio l'eventuale incremento di redditività dell'unità immobiliare, derivante dalla realizzazione di interventi di efficientamento energetico sull'involucro edilizio e dall'inserimento di ascensori).

Cioè, secondo la risoluzione in commento, bisogna fare attenzione "anche alle fattispecie in cui le migliorie apportate determinino un apprezzabile mutamento del livello qualitativo e funzionale dell'immobile, tale da incidere sulla relativa capacità reddituale, anche in assenza di variazioni della consistenza o della configurazione planimetrica, in coerenza con il contesto territoriale e con le unità immobiliari comparabili". In questa prospettiva, assumono specifico rilievo – sempre secondo il documento di prassi in parola – "gli interventi sulla dotazione impiantistica, suscettibili – caso per caso – di incidere significativamente sul valore economico dell'immobile, in modo tale da comportare una rideterminazione del classamento".

L'Agenzia ha poi indicato il metodo che si può utilizzare per la valutazione dell'incremento della redditività dell'immobile derivante dagli interventi di ampliamento della dotazione impiantistica (anche tramite impianti tecnologici a servizio comune di più unità immobiliari).



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI FISCALI

Agevolazioni "prima casa" per fabbricato collabente

Con la risposta ad interpello n. 108 del 26.5.2026 l'Agenzia delle entrate ha riconosciuto le agevolazioni "prima casa" ad un'unità che all'atto dell'acquisto risulti collabente (cat. F/2) a condizione che entro il termine triennale di accertamento essa sia suscettibile di essere destinata ad abitazione.

La nota II-bis all'art. 1 della Tariffa allegata al d.p.r. n. 131/1986 prevede l'agevolazione (aliquota ridotta dell'imposta di registro al 2%) con riferimento agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "case di abitazione non di lusso" e agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali sulle stesse, nel rispetto delle condizioni di cui alle successive lettere a), b) e c) (comune di ubicazione, non possesso di altra unità idonea nello stesso comune, non possesso in tutto il territorio dello Stato di altra unità acquistata con le agevolazioni in oggetto).

Deve perciò sussistere un'idoneità strutturale del fabbricato ad essere abitato, restando escluse ad esempio le unità in cat. A/10.

Partendo dalla premessa secondo cui la finalità perseguita dal legislatore sia quella di agevolare l'acquisizione di case da parte di soggetti che ne sono sprovvisti, l'Agenzia ha ricordato che già con circolare 12.8.2005, n. 38, ed in linea con il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, è stata riconosciuta la possibilità di applicare l'agevolazione in esame anche ai trasferimenti di fabbricati ancora in fase di costruzione (categoria catastale F/3) all'atto dell'acquisto.

Ha proseguito l'Agenzia richiamando l'ordinanza della Corte di Cassazione del 16.2.2025, n. 3913, secondo cui in materia di agevolazione "prima casa", posto che la norma agevolativa non esige l'idoneità abitativa dell'immobile già al momento dell'acquisto, il beneficio può essere riconosciuto anche all'acquirente di immobile collabente, non ostandovi la classificazione del fabbricato in categoria catastale F/2, ed invece rilevando la suscettibilità dell'immobile acquistato ad essere destinato, con i dovuti interventi edilizi, all'uso abitativo. Secondo la Corte, insomma, "ciò che rileva, ai fini fiscali, è che l'immobile, sebbene in stato di abbandono e come tale non attualmente abitabile, sia suscettibile di essere destinato ad abitazione e risulti in tale destinazione completato nel termine triennale di decadenza stabilito dall'art. 76, comma 2, d.p.r. n. 131/1986".

Allineandosi a tale giurisprudenza, l'Agenzia con la risposta in commento ha riconosciuto quindi la spettanza delle agevolazioni in questione anche ai fabbricati collabenti, in presenza dei requisiti oggettivi e soggettivi richiesti dalla norma e sempre che l'immobile risulti effettivamente destinato ad abitazione entro il suddetto termine triennale di decadenza. Pertanto, ha concluso l'Agenzia, devono ritenersi superate le precedenti indicazioni fornite con la risposta a interpello n. 357 del 30.8.2019.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI FISCALI

Costruzione di autorimessa pertinenziale

Con la risposta ad interpello n. 118 dell'8.6.2026 l'Agenzia delle entrate ha fornito utili chiarimenti circa la detrazione riconosciuta per interventi relativi alla realizzazione di parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune) pertinenziali ad un'unità immobiliare abitativa, di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettera d), del Tuir.

L'Agenzia ha ricordato che, mentre la generalità degli interventi ammessi alla detrazione fiscale deve essere eseguita su edifici esistenti e non deve realizzare una "nuova costruzione", la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali costituisce l'unica eccezione a tale principio. Le Entrate hanno anche ricordato che, con la circolare del 26.6.2023, n. 17/E, è stato precisato che, nel caso di realizzazione di autorimesse, ai fini della spettanza della detrazione, il proprietario deve essere in possesso della concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione. È quindi necessario che il vincolo di pertinenzialità tra il parcheggio di nuova costruzione e l'unità abitativa risulti espressamente nella concessione edilizia.

Nel caso oggetto dell'interpello il proprietario aveva fatto costruire una "capanna in legno" su un cortile comune di cui è comproprietario, adibita esclusivamente a posto auto quale pertinenza della propria abitazione principale. Tuttavia i lavori sono stati invero eseguiti sulla base di una licenza edilizia, nella quale non è stato indicato che la capanna in legno sia un posto auto, né è stato specificato che essa costituisca una pertinenza della prima abitazione. L'unità infatti è stata accatastata nella categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito) e non nella categoria C/6, attribuibile a "stalle, scuderie, rimesse" e in particolare, per quanto di interesse, alle "autorimesse".

Sulla base di queste premesse la risposta all'interpello non ha riconosciuto le detrazioni fiscali, non essendo idonei, come invece suggeriva il contribuente, una sua dichiarazione ed il parere tecnico di un professionista che attestavano l'utilizzazione effettiva del manufatto a box pertinenziale dell'abitazione principale.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

REDDITI

Canone per l'installazione dell'antenna condominiale

Su Fisco Oggi, la rivista *on-line* dell'Agenzia delle entrate, alla domanda "Il canone percepito per l'installazione di una antenna di telefonia mobile situata sul lastrico solare dell'abitazione dove è esistente un condominio minimo (solo due proprietari) come va indicato in dichiarazione?" è stata data la seguente risposta:

"Ai sensi del comma 1, lettera l), dell'articolo 67 del Tuir, rientrano tra i redditi diversi quelli derivanti dalla assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere; all'interno di tale categoria vanno annoverate le somme incassate per la concessione a terzi di aree condominiali, come nel caso dell'installazione di una antenna di telefonia mobile situata sul lastrico solare dell'abitazione. Tali importi, tassabili in capo ai singoli condomini in proporzione ai millesimi di proprietà, vanno indicati nel quadro D del modello 730, al campo 5, con il codice 3, o, per chi compila il modello Redditi PF, al rigo RL 16".

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**.