

FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI FISCALI

Acquisto case antisismiche

Con risposta ad interpello n. 31 dell'11.2.2026 l'Agenzia delle entrate si è occupata della agevolazione relativa all'acquisto delle c.d. case antisismiche (o "sismabonus acquisti"), di cui all'art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2013, soffermandosi in particolare sul cambio di disciplina intervenuto tra il 2024 e il 2025.

Come è noto, fino al 2024 la detrazione a favore degli acquirenti di case antisismiche era pari al 75% o all'85% (fino ad un limite di 96.000 euro) con facoltà di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Nel triennio 2025 - 2027, la detrazione spetta con le aliquote del 36% (nel 2025 e 2026) e del 30% nel 2027, elevate rispettivamente al 50% e al 36% per gli acquisti effettuati da un titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, sempre fino ad un limite di 96.000 euro, ma senza facoltà di optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.

Nel caso oggetto di interpello, l'impresa di costruzione ha venduto nel 2024 alcuni appartamenti, riconoscendo lo sconto in fattura dell'85% su di un importo fino a 96.000 euro; la differenza tra il prezzo complessivo e l'importo dello sconto in fattura è stata versata dagli acquirenti in parte nel 2024 ed in parte nel 2025.

L'impresa era pertanto convinta di poter riconoscere per intero lo sconto in fattura e di maturare nel proprio cassetto fiscale i relativi crediti di imposta.

Viceversa l'Agenzia delle entrate ha ricordato che la formulazione della norma fa riferimento alle spese "sostenute"; ne consegue che in capo agli acquirenti la detrazione spetta in relazione alle spese sostenute in ciascun anno.

Per quanto riguarda l'impresa, essa avrebbe potuto beneficiare per intero del credito d'imposta corrispondente allo sconto in fattura se l'acquirente avesse pagato nell'anno 2024 almeno 14.400 euro, pari alla differenza tra l'importo di 96.000 euro e l'importo di 81.600 euro (corrispondente alla detrazione dell'85% teoricamente spettante).

Detrazione e vendita box auto

Su *Fisco* oggi, la rivista on-line dell'Agenzia delle entrate, alla domanda "dovendo procedere alla vendita di un box auto pertinenziale acquistato beneficiando della detrazione Irpef, posso continuare, dopo la cessione, a detrarre le rate residue?" è stata data la seguente risposta: "La detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta anche per l'acquisto di posti auto pertinenziali, già realizzati dall'impresa costruttrice, limitatamente alle spese imputabili alla loro realizzazione, che devono essere attestate da apposita documentazione rilasciata dal venditore. Laddove si proceda alla vendita del box pertinenziale per il quale si è beneficiato della detrazione, il proprietario dell'immobile principale può continuare a fruire della detrazione purché ciò venga indicato espressamente nell'atto di vendita. In assenza di tale indicazione, l'acquirente del box può fruire delle quote residue della detrazione a condizione che nell'atto di acquisto sia indicato il vincolo pertinenziale del box a un'altra unità immobiliare a destinazione residenziale".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Opzione cedolare per contratti di locazione commerciale rinnovati nel 2019

Con risposta ad interpello n. 34 dell'11.2.2026, l'Agenzia delle entrate, con riferimento ai contratti di locazione commerciale rinnovati nel 2019, ha precisato che non sia possibile optare per il regime della cedolare secca in occasione della seconda proroga, pur se si è optato per la cedolare in occasione della prima proroga avvenuta nel 2019.

L'art. 1, comma 59, l. n. 145/2018, ha previsto che si possa optare per la cedolare secca, in presenza di specifici requisiti, solo per i contratti "stipulati" nel 2019; per essi (come poi chiarito con la circolare n. 8/E/2019 e pure ribadito con la risposta in commento) l'opzione produce i suoi effetti per l'intera durata del contratto, salvo revoca. Precisa però la risposta che (solo) per i contratti stipulati ex novo nell'anno 2019 si possa esercitare nell'anno 2025 l'opzione per il regime facoltativo in occasione della prima proroga del contratto nel caso di durata della locazione di 6 anni (non viene precisato se l'opzione sia esercitabile anche in occasione delle successive proroghe, per esempio in quella del 2031).

La questione nasce dal fatto che, con finalità antielusiva, la legge aveva tra le altre condizioni, disposto che tale regime non fosse applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2019, qualora alla data del 15.10.2018 risultasse in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale. Con la risposta n. 184 del 2020 (relativa ad un contratto stipulato nel 2019) l'Agenzia aveva ritenuto che il regime della cedolare secca potesse trovare applicazione anche in sede di proroga del contratto di locazione, senza fare alcuna distinzione tra prima proroga e una proroga successiva (in termini analoghi, cfr. risposta ad interpello n. 190 del 2020).

Poiché la normativa si riferisce a contratti stipulati nel 2019 (esclusi quelli indicati nella norma antielusiva), si è posto il problema se i contratti stipulati anteriormente (per esempio nel 2013) e rinnovati nel 2019 potessero beneficiare, in occasione della proroga intervenuta nel 2019, della cedolare secca. Con la risposta n. 297 del 2019 (relativa ad un caso di subentro degli eredi in un contratto stipulato dal *de cuius*), le Entrate avevano risposto positivamente, precisando che se il contratto fosse scaduto nel corso del 2019, vale a dire se si fosse in presenza della scadenza naturale prevista nel contratto, l'erede avrebbe potuto optare per la cedolare in sede di eventuale proroga del medesimo contratto. Tale proroga, agli effetti della disposizione in esame, veniva considerata come se si fosse in presenza di un nuovo contratto di locazione stipulato nel corso del 2019 (in estrema sintesi: il contratto prorogato nel 2019 veniva equiparato a uno stipulato nel 2019).

Con la risposta n. 388 del 2020, le Entrate – per un contratto stipulato nel 2013 e rinnovato nel 2019 – giungevano alla medesima conclusione di ammissibilità.

Nessuno dei documenti di prassi citati aveva posto un problema di "prima" proroga per poter accedere alla cedolare secca. Ora invece l'Agenzia afferma – con una interpretazione che non convince – che l'assimilazione tra i contratti stipulati nel 2019 e quelli prorogati nel 2019, prevista per non creare disparità di trattamento, avrebbe esaurito i suoi effetti, non essendo più vigente la norma in esame. Infatti, se si afferma l'equivalenza tra i contratti stipulati nel 2019 e i contratti prorogati nel 2019 e, al contempo, si afferma che il regime della cedolare secca esplica i suoi effetti per l'intera durata del contratto, salvo revoca, non si comprende il ragionamento logico in base al quale la norma avrebbe esaurito la sua efficacia con il primo rinnovo (nel 2019).

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Presentazione della Scia per locazioni brevi o per finalità turistiche

Sul sito del Ministero del turismo, nella sezione delle Faq relative alla disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale ai sensi dell'art. 13-ter, del d.l. n. 145/2023, come convertito, in riferimento alla questione se le attività di locazione breve o per finalità turistiche già avviate in forma imprenditoriale prima del 2.11.2024 siano soggette all'obbligo di presentare la SCIA, è stato risposto di recente quanto segue: "No. Il comma 8 dell'art. 13-ter, d.l. n. 145/2023 prevede che ogni soggetto che esercita l'attività di locazione – breve o per finalità turistiche – in forma imprenditoriale, anche sulla scorta della "presunzione di imprenditorialità" di cui all'articolo 1, comma 595, della l. 30 dicembre 2020, n. 178, ha l'obbligo di presentare la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune nel cui territorio è svolta l'attività. Tali disposizioni, ai sensi del comma 15 dell'art. 13-ter, si applicano a partire dal 2 novembre 2024 e non si intendono avere effetto retroattivo".

CONDOMINIO

Comunicazione del 16 marzo sulle spese interventi in edilizia

A partire da quest'anno gli amministratori di condominio, nell'ambito della comunicazione dei dati all'Agenzia delle entrate (ai fini della dichiarazione precompilata) da effettuare entro il prossimo 16 marzo, tra le varie novità, avranno anche un campo in più da compilare: quello relativo all'abitazione principale del soggetto a cui è attribuita la spesa (cfr. provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 10.2.2026 relativo all'aggiornamento delle specifiche tecniche della comunicazione dei dati riguardanti le spese di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica su parti comuni). E ciò in quanto la comunicazione è stata aggiornata con le varie novità arretrate dalla legge di bilancio per il 2025 (e poi prorogate nel 2026) che la detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica venga elevata al 50% delle spese per gli anni 2025 e 2026 e al 36% delle spese per l'anno 2027, nel caso in cui le medesime 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 (artt. 14 e 16 del d.l. n. 63/2013 come convertito).

Nell'occasione l'Agenzia, tramite una Faq pubblicata sul proprio sito, ha chiarito che per poter attribuire la detrazione più favorevole al condomino, è stato previsto uno specifico campo nel tracciato, in cui l'amministratore di condominio può indicare, in via sperimentale e facoltativa, se l'unità immobiliare sia stata adibita o meno ad abitazione principale da parte del condomino, qualora lo stesso condomino glielo abbia comunicato entro il 31 dicembre dell'anno di sostenimento della spesa. Altrimenti specifica di non disporre di tale dato.

Per il primo anno, ossia per l'anno d'imposta 2025, la comunicazione di tale dato è comunque facoltativa.

Resta fermo che l'effettiva sussistenza del requisito dell'abitazione principale, trattandosi di una condizione soggettiva, sarà verificata in capo al condomino e non nei confronti dell'amministratore di condominio.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

CONDOMINIO

La Certificazione Unica 2026: il coordinamento dei termini per il sostituto d'imposta

Il condominio, per mezzo del suo amministratore, dato che ricopre la qualifica di sostituto d'imposta, è chiamato a gestire la campagna delle Certificazioni Uniche 2026 volta a conciliare le esigenze di controllo dell'Amministrazione finanziaria con le tempistiche dei fornitori e dei dipendenti. Il provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 15.1.2026 ha cristallizzato un calendario che, pur ricalcando la prassi degli ultimi anni, impone una distinzione netta tra le diverse tipologie di reddito certificate, al fine di garantire il corretto popolamento delle dichiarazioni precompilate.

L'adempimento – si tratta nello specifico della trasmissione all'Agenzia delle entrate della C.U. in quanto la consegna della stessa deve essere effettuata entro il 16 marzo a tutti i percipienti – si articola su un triplice binario temporale.

Il termine del 16 marzo rappresenta il fulcro dell'intera procedura: entro tale data deve essere completata la consegna del modello sintetico ai percipienti ed effettuata la trasmissione telematica dei flussi relativi ai redditi di lavoro dipendente e ai redditi diversi. Questa scadenza è inderogabile per tutte le somme che devono confluire nella dichiarazione precompilata, garantendo al contribuente la tempestiva conoscibilità dei dati fiscali che lo riguardano.

Un margine di flessibilità maggiore è concesso per la trasmissione delle certificazioni relative ai redditi di lavoro autonomo professionale e alle provvigioni. Per queste fattispecie, che includono le parcelle dei tecnici e i compensi per l'attività dell'amministratore, il termine per l'invio telematico è fissato al 30 aprile. Tale differimento risponde alla ratio di agevolare i sostituti d'imposta nella quadratura delle ritenute d'acconto legate a prestazioni professionali e contratti d'appalto, tipiche della gestione condominiale, che non incidono sulla fase iniziale della campagna dichiarativa per i dipendenti.

Il ciclo degli invii si conclude infine il 31 ottobre, termine che coincide con la presentazione del Modello 770. Entro questa data devono essere trasmesse le certificazioni contenenti esclusivamente redditi esenti o somme non dichiarabili mediante la precompilata. Questa finestra autunnale accoglie tutte quelle posizioni residue che, pur necessitando di essere tracciate, non presentano profili di urgenza per la determinazione delle imposte sui redditi delle persone fisiche.

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**.