

FISCO E IMMOBILI

REDDITI

Unità abitativa destinata ad ufficio di rappresentanza

Con l'ordinanza n. 6002 del 17.3.2026 la Corte di Cassazione si è pronunciata in merito a un accertamento con il quale si contestavano ad una società immobiliare alcune operazioni "oggettivamente" inesistenti con conseguente perdita del diritto alla detrazione Iva e alla deduzione dei costi. La contestazione si riferiva tra l'altro ad un appartamento, in un primo momento destinato ad uso ufficio della società, e, in seguito, ad abitazione di un socio. Nel giudizio si è discusso sulla strumentalità del bene (abitazione A/2) e sull'eventuale conseguente diritto alla deduzione di quote di ammortamento. In sintesi, la Commissione tributaria regionale avrebbe ritenuto indebitamente dedotte le quote di ammortamento relative alla costruzione dell'immobile accatastato A/2 (abitazione di tipo civile) trasformando erroneamente un immobile "strumentale per destinazione" in bene patrimonio ex art. 90 del Tuir. Invero l'immobile, accatastato A/2, sebbene non strumentale per natura, lo era divenuto per destinazione, essendo stato utilizzato dalla società nel 2008 come ufficio di rappresentanza (accoglienza clienti e riunioni) prima di essere destinato ad altro uso (residenza di uno dei soci) nel 2013. Al riguardo, la Cassazione ha ricordato la distinzione tra immobili strumentali per natura (cioè non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) rispetto agli immobili strumentali per destinazione (utilizzando anche le espressioni di strumentalità "oggettiva" e di strumentalità "astratta"). Per tali ultimi beni occorre, infatti, verificare non solo l'effettiva strumentalità in relazione alla specifica attività aziendale, ma altresì l'effettiva utilizzazione di essi in funzione direttamente strumentale nell'esercizio dell'impresa. La condizione dell'utilizzo diretto esclude quindi il caso in cui il bene sia locato a terzi, salvo il caso in cui la locazione di beni materiali costituisca lo specifico oggetto dell'attività aziendale (Cass. civ. sentenza n. 3858 del 18.2.2009). In altre parole i costi dei beni sono deducibili, purché gli stessi siano sostenuti in funzione della produzione di ricavi e, dunque, a condizione che i beni acquistati siano non soltanto strumentali alla specifica attività aziendale ma anche effettivamente utilizzati nell'esercizio dell'impresa. Sulla base di quanto precede la Cassazione ha accolto la tesi del contribuente, affermando che la Commissione tributaria regionale non ha correttamente applicato le disposizioni richiamate, laddove ha negato il diritto alla deduzione delle quote di ammortamento sull'assunto che l'immobile abitativo (accatastato A/2) non potesse avere una destinazione strumentale all'attività di impresa; ciò senza verificare se, in base ai documenti prodotti in giudizio dal contribuente, questi avesse provato la natura strumentale del bene nel 2008 (quale ufficio di rappresentanza) e la sua destinazione esclusiva all'utilizzazione nell'attività propria dell'impresa.

FISCO E IMMOBILI

CATASTO

Declassamento catastale da C/1 a C/2

Con il decreto n. 3688 del 13.2.2025 la Corte di Cassazione si è pronunciata, accogliendo di fatto le ragioni del contribuente, in merito al classamento di un'unità dichiarata con modello DOCFA in categoria C/2 (magazzino) e rettificata dall'ufficio in categoria C/1 (negoziato).

Tale rettifica era stata operata in quanto l'unità, collocata all'interno di una galleria commerciale, aveva, secondo un sopralluogo effettuato dall'esterno, le caratteristiche di un locale commerciale ed era posizionata accanto ad unità anch'esse in categoria C/1.

Il contribuente eccepiva che il locale era privo di finestre e prese d'aria, di servizi igienici, di collegamenti alle utenze, in sintesi non idoneo all'ottenimento di licenza per qualsiasi attività commerciale. Sia in primo grado che in appello il contribuente risultava vittorioso, anche in considerazione – si legge nella sentenza d'appello – delle indicazioni contenute nella circolare n. 146 del 1939. In sostanza, secondo l'ufficio, la categoria è assegnata in base alle caratteristiche intrinseche dell'unità ed alla destinazione ordinaria; inoltre, secondo l'ufficio, la variazione di categoria è sempre collegata a variazioni edilizie interne che nei fatti non risultavano; infine la Commissione tributaria, richiamando – impropriamente secondo l'ufficio – la citata circolare n. 146 del 1939, confermava la categoria C/2, facendo riferimento alle potenzialità come magazzino dell'unità in oggetto. Ribatteva il contribuente che il giudice d'appello non si era basato sulla effettiva destinazione d'uso, ma proprio sulle caratteristiche intrinseche dell'unità (locale privo di luci, di servizi ecc.), non contestate dall'ufficio, e che dimostravano la natura di magazzino, piuttosto che di negozio commerciale. Inoltre l'ufficio non aveva fornito alcuna dimostrazione in merito alla somiglianza con le unità limitrofe.

Riteneva quindi la Cassazione che il ricorso dell'Agenzia era inammissibile, in quanto dichiaratamente inteso a contestare una violazione della norma di diritto, ma nei fatti mirato a censurare, come vizio di motivazione, la valutazione fatta dai giudici di merito, tra l'altro con identità di conclusioni tra primo grado ed appello, valutazione che non può essere oggetto di esame di legittimità.

Pertanto, essendo stata ravvisata la inammissibilità del ricorso, ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., e decaduti i termini ivi previsti, la Corte ha dichiarato l'estinzione del giudizio, e di fatto – come detto in premessa – riconosciuto le ragioni del contribuente.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

Agevolazioni fiscali per impianti fotovoltaici

Su *Fisco oggi*, la rivista *on-line* dell'Agenzia delle entrate, alla domanda "È possibile detrarre le spese per l'installazione di un sistema di accumulo integrato nell'impianto fotovoltaico?" è stata data la seguente risposta:

"È possibile avvalersi della detrazione per le spese relative all'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo a condizione che vengano trasmesse all'Enea, entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo, le informazioni sui lavori effettuati (per i piani di accumulo i dati vanno trasmessi per gli interventi con data di fine lavori a partire dal 1° gennaio 2019). È riconosciuta una detrazione del 50 per cento (con limite massimo di spesa agevolabile di 96.000 euro) per gli interventi effettuati sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità stessa o una detrazione del 36 per cento (con uguale limite massimo di spesa) negli altri casi in cui spetta l'agevolazione."

AGEVOLAZIONI

Recupero Ici enti non commerciali

Sono stati istituiti, con la risoluzione n. 12 del 24.3.2026, i codici tributo per versare, tramite il modello F24 e il modello F24 "enti pubblici", le somme dovute per il recupero dell'aiuto concesso mediante l'esenzione dall'imposta comunale sugli immobili (Ici) prevista per gli enti non commerciali (art. 7, comma 1, lett. i), del d.lgs. 504/1992), in applicazione di quanto stabilito dall'art. 16-bis del d.l. n. 131/2024, come convertito in legge. Tale norma - che dà applicazione a specifiche decisioni europee (sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea del 6.11.2018 e decisioni della Commissione europea del 19.12.2012 e del 3.3.2023) - riguarda gli enti non commerciali che negli anni 2012-2013 hanno dichiarato, o comunque sono stati chiamati a versare, Imu/Tasi per oltre 50mila euro annui. Questi soggetti sono tenuti a presentare entro il prossimo 31 marzo la dichiarazione per il recupero dell'Ici relativamente al periodo dal 2006 al 2011. E ad effettuare, entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione della dichiarazione, il relativo versamento. Il modello di dichiarazione e le relative istruzioni e specifiche tecniche sono stati approvati con il decreto del ministero dell'economia e delle finanze del 4.2.2026, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 7 febbraio 2026, n. 31.

La risoluzione ricorda inoltre che il versamento delle somme relative all'aiuto, detratti gli importi eventualmente già corrisposti a titolo di Ici per lo stesso periodo di imposta, è effettuato in favore dei Comuni in cui sono ubicati gli immobili oggetto del recupero e che le somme, comprensive degli interessi, se superiori a 100mila euro possono essere rateizzate in quattro quote trimestrali di pari importo.

ICI/IMU

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

ICI/IMU

Imu e Impi: i coefficienti 2026 per gli immobili di impresa senza rendita

Il decreto 6.3.2026, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 16.3.2026, n. 62, ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti validi per l'anno 2026 per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (Imu) e dell'imposta sulle piattaforme marine (Impi).

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure:

| Anno | Coefficiente | Anno | Coefficiente | Anno | Coefficiente |
|------|--------------|------|--------------|------|--------------|
| 2026 | 1,01 | 2011 | 1,35 | 1996 | 2,05 |
| 2025 | 1,03 | 2010 | 1,37 | 1995 | 2,11 |
| 2024 | 1,02 | 2009 | 1,38 | 1994 | 2,17 |
| 2023 | 1,00 | 2008 | 1,44 | 1993 | 2,22 |
| 2022 | 1,15 | 2007 | 1,48 | 1992 | 2,24 |
| 2021 | 1,25 | 2006 | 1,52 | 1991 | 2,28 |
| 2020 | 1,25 | 2005 | 1,57 | 1990 | 2,39 |
| 2019 | 1,25 | 2004 | 1,66 | 1989 | 2,50 |
| 2018 | 1,28 | 2003 | 1,72 | 1988 | 2,61 |
| 2017 | 1,31 | 2002 | 1,78 | 1987 | 2,83 |
| 2016 | 1,29 | 2001 | 1,82 | 1986 | 3,04 |
| 2015 | 1,28 | 2000 | 1,88 | 1985 | 3,26 |
| 2014 | 1,27 | 1999 | 1,91 | 1984 | 3,48 |
| 2013 | 1,27 | 1998 | 1,93 | 1983 | 3,70 |
| 2012 | 1,29 | 1997 | 1,98 | 1982 | 3,91 |

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**.