I focus di CONFEDILIZIA

N. 18 del 30 ottobre 2026

FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI FISCALI

Nuovo Testo unico su imposta di registro e altri tributi indiretti: "prima casa"

Con il d.lgs. 1.8.2025, n. 123 è stato approvato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposta di registro e di altri tributi indiretti", le cui disposizioni si applicano dall'1.1.2027, in luogo delle disposizioni attualmente vigenti.

Tra le disposizioni di particolare interesse si segnalano quelle relative alle agevolazioni "prima casa" (nuovo art. 1 della Tariffa, parte prima, all. 1, d.lgs. n. 123/2025).

Il testo recepisce le disposizioni già contenute nell'art. 1, Tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 26.4.1986, n. 131 (agevolazioni prima casa), nell'art. 7, commi 1 e 2, l. 23.12.1998, n. 448 (credito d'imposta) nonché negli artt. 66 (agevolazioni per il personale di forze armate, di polizia ecc.) e 69 (agevolazioni riconosciute nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione), l. 21.11.2000, n. 342.

Contestualmente, a decorrere dall'1.1.2027 sono abrogate le suddette disposizioni di cui al d.p.r. 26.4.1986, n. 131, alla l. 23.12.1998, n. 448 ed alla l. 21.11.2000, n. 342.

La formulazione ricalca pertanto, fatti salvi alcuni necessari adeguamenti (ad es. i riferimenti ai nuovi testi unici delle sanzioni e della riscossione), quella della disciplina in vigore fino al 31.12.2026.

FISCO E IMMOBILI

REDDITI

Canoni non riscossi di immobili di società

Con la sentenza n. 26363 del 7.10.2026, la Corte di Cassazione, esaminando il caso di canoni non riscossi derivanti da contratti di locazione dei c.d. immobili-patrimonio di una società, ha affermato il seguente principio di diritto: "In tema di redditi di impresa, i proventi degli immobili-patrimonio situati nel territorio dello Stato, concorrono alla formazione del reddito secondo la disciplina sui redditi fondiari, ai sensi dell'art. 90, comma 1, del d.p.r. n. 917 del 1986 (Tuir), e, in caso in cui tali immobili siano stati concessi in locazione ad uso abitativo, i relativi canoni, anche se non percepiti, concorrono a formare il reddito fino alla conclusione del procedimento di convalida di sfratto per morosità, ai sensi dell'art. 26 del Tuir, nella formulazione antecedente alle modifiche apportate dal d.l. n. 34/2019, conv. dalla l. n. 58/2019, sicché, al fine di non vanificare la predetta tassazione, risultano indeducibili le perdite su crediti derivanti dal mancato incasso proprio dei predetti canoni, nonché i relativi accantonamenti al fondo svalutazione crediti".

Usufrutto e cedolare secca

Su *Fisco Oggi*, la rivista *on-line* dell'Agenzia delle entrate, alla domanda "In qualità di usufruttuario di un immobile a uso abitativo è possibile optare per il regime della cedolare secca?" è stata data la seguente risposta:
"La cedolare secca si configura quale regime di tassazione sostitutivo e facoltativo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle addizionali regionali e comunali per la quota di reddito prodotta dall'immobile a uso abitativo. L'adesione a tale regime comporta, altresì, l'esenzione dalle imposte di bollo e di registro legate a registrazione, proroghe e risoluzioni contrattuali. Sotto il profilo soggettivo, l'accesso è limitato alle persone fisiche titolari di diritti di proprietà o di godimento (es. usufrutto) che operino in regime non imprenditoriale né professionale. Nell'ipotesi di pluralità di locatori, la facoltà di opzione deve essere manifestata individualmente da ciascun contitolare. In ogni caso, il locatore conserva la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata".

FISCO E IMMOBILI

DICHIARAZIONI

Indicazione dei fornitori in regime forfettario

Sulla base della disciplina vigente e delle istruzioni attualmente disponibili per la compilazione del Quadro AC della Dichiarazione redditi persone fisiche, si ritiene che l'amministratore di condominio (in carica al 31.12.2025) debba indicare, tra gli altri, anche i fornitori che applicano il regime forfettario qualora l'importo complessivamente corrisposto nel corso dell'anno al singolo fornitore superi la soglia di 258,23 euro.

Il riferimento normativo generale è costituito dall'art. 7, comma 9, del d.p.r. 29.9.1973, n. 600, che prevede la comunicazione all'Anagrafe tributaria dei dati relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati dal condominio e dei relativi fornitori. Le istruzioni relative al Quadro AC prevedono alcune esclusioni, tra cui quella riferita ai compensi già assoggettati a ritenuta alla fonte e comunicati attraverso gli adempimenti previsti per i sostituti d'imposta. Tale esclusione riguarda, quindi, i compensi sui quali il condominio abbia effettivamente operato la ritenuta e per i quali siano stati assolti i relativi obblighi dichiarativi. I compensi corrisposti ai soggetti in regime forfettario, invece, non sono ordinariamente assoggettati a ritenuta d'acconto, ai sensi dell'art. 1, comma 67, della l. 23.12.2014, n. 190. Di conseguenza, essi non sembrano rientrare nell'esclusione prevista per i compensi già sottoposti a ritenuta.

Da questa lettura coordinata della disciplina deriva la conclusione secondo cui i fornitori forfettari debbano essere indicati nel Quadro AC quando l'importo complessivo annuo corrisposto al singolo fornitore supera 258,23 euro.

In assenza di un chiarimento ufficiale da parte dell'Agenzia delle entrate specificamente dedicato alla questione, la soluzione interpretativa anzidetta è prudenziale e sistematica, derivando dalla disposizione generale che impone la comunicazione degli acquisti condominiali; dalle istruzioni relative al Quadro AC; dall'assenza di una specifica esclusione per i compensi non soggetti a ritenuta; dal fatto che i compensi corrisposti ai fornitori forfettari non confluiscono negli ordinari adempimenti relativi alle ritenute.

La disciplina della Certificazione unica e del Modello 770 non appare decisiva in senso contrario. L'esonero dalla Certificazione unica per i compensi corrisposti ai contribuenti in regime forfettario non determina automaticamente l'esonero dalla compilazione del Quadro AC, poiché si tratta di adempimenti distinti e fondati su presupposti differenti. La Certificazione unica riguarda principalmente i compensi e le ritenute del sostituto d'imposta, mentre il Quadro AC riguarda la comunicazione degli acquisti effettuati dal condominio e dei dati dei relativi fornitori. Anche la fatturazione elettronica tramite il Sistema di Interscambio non determina, di per sé, il venir meno di compilare il Quadro AC. L'acquisizione delle fatture da parte dell'Amministrazione finanziaria può certamente rendere evidente una duplicazione informativa e giustificare una richiesta di semplificazione, ma, in assenza di una specifica disposizione normativa o di istruzioni ufficiali che prevedano l'esonero, non consente all'amministratore di disapplicare autonomamente l'adempimento.

Per quanto riguarda le conseguenze dell'omessa o inesatta indicazione, il riferimento sanzionatorio deve essere ricondotto all'art. 11, comma 1-*bis*, del d.lgs. 18.12.1997, n. 471, relativo all'omessa, tardiva o errata trasmissione di dati all'Anagrafe tributaria, ferma restando la necessità di verificare la disciplina applicabile al periodo d'imposta interessato e l'eventuale possibilità di regolarizzazione.

FISCO E IMMOBILI

TRIBUTI LOCALI

Dichiarazione Imu esclusivamente in via telematica

L'art. 26 del d.lgs. 7.8.2026, n. 147 ha apportato alcune novità in materia di dichiarazione Imu. La prima e più importante è quella per cui tutti i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione, esclusivamente in via telematica, che costituisce l'unica modalità per l'assolvimento dell'adempimento dichiarativo.

Le nuove modalità sono contenute nel nuovo comma 768-*bis* dell'art. 1, l. n. 169/2019 (con contestuale abrogazione dei commi 769 e 770 che disciplinavano separatamente le modalità di presentazione della dichiarazione, rispettivamente per la generalità dei soggetti passivi e per gli enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. g) che utilizzano immobili per lo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività didattiche, assistenziali, previdenziali, sanitarie ecc.).

Procedendo con l'esame delle novità, il nuovo comma 768-*bis* dispone che i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione, esclusivamente in via telematica, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati da cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Tale principio non si applica agli enti non commerciali, in quanto continuano ancora ad essere tenuti alla presentazione della dichiarazione annuale.

Adesso si attende il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze con il quale devono essere approvate (e unificate) le modalità di presentazione della dichiarazione telematica.

Nelle more, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 29.7.2022 (Mod. IMU) e al decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 4.5.2023 (Mod. IMU ENC).

Restano ferme, per la generalità dei soggetti passivi (salvo per gli enti non commerciali tenuti alla dichiarazione annuale), le dichiarazioni già presentate ai fini dell'Imu e della Tasi, in quanto compatibili, vale a dire nei casi in cui non siano intervenute variazioni.

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.**