

**IL PUNTO
DELLA
SETTIMANA**

18 – 25 MARZO
FLASH FISCALE

SOMMARIO

LA NORMATIVA	3
LA PRASSI.....	5
LE SENTENZE.....	6

LA NORMATIVA

DICHIARAZIONE DEI REDDITI 2025: PUBBLICATI I MODELLI DICHIARATIVI

Con provvedimento dell’Agenzia delle Entrate del 17 marzo 2025 sono stati approvati i modelli – con le relative istruzioni – da utilizzare per le dichiarazioni fiscali relative al periodo di imposta 2024.

I modelli chiaramente recepiscono le novità normative degli ultimi mesi.

In particolare, il modello attinente a società ed enti contiene l’aggiornamento dei Quadri RF, RG e RE, che ora recano il riferimento alla maggior deduzione del costo del personale di nuova assunzione (articolo 4 del Dlgs n. 216/2023).

Per la rideterminazione delle partecipazioni di terreni edificabili e agricoli, valida a partire dal 1° gennaio 2025, sono stati rivisti i Quadri RT, RM e RQ dei modelli Redditi.

Sempre nel Quadro RT è ora presente la sezione VI dedicata al nuovo regime delle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni qualificate da parte di società ed enti commerciali non residenti, per le quali si applica la Pex (articolo 1, comma 59, della legge 213/2023).

CREDITO D’IMPOSTA ZES UNICA 2025: AL VIA DAL 31 MARZO L’INVIO DELLA “PRIMA” COMUNICAZIONE

Al via il 31 marzo il lasso di tempo utile per l’invio della “prima” comunicazione utile all’accesso al credito d’imposta ZES Unica 2025.

La legge di bilancio 2025 (art.1, co.485-491, legge 207/2024) ha, difatti, prorogato la vigenza del beneficio fino al 15 novembre 2025, definendo le relative modalità di accesso.

Al proposito, sono previste due comunicazioni a carico del contribuente: una prima, da inviare dal 31 marzo al 30 maggio 2025, per comunicare le spese ammissibili al contributo già sostenute o che si prevedono di sostenere fino al 15 novembre 2025; una seconda, definita “integrativa”, ove attestare l’effettiva avvenuta realizzazione entro il 15 novembre 2025 degli investimenti comunicati in precedenza.

Nei prossimi giorni, i contribuenti interessati potranno procedere con l’inoltro della prima comunicazione, ove dovranno comunicare l’ammontare delle spese sostenute dal 1° gennaio 2025 e di quelle che prevedono di sostenere fino al 15 novembre 2025, utilizzando lo specifico modello approvato, con relative istruzioni, con il provvedimento del 31 gennaio 2025 n. 25972.

Nella comunicazione possono essere indicati anche:

- a) gli investimenti di durata pluriennale avviati nel 2024 e conclusi successivamente al 31 dicembre 2024;
- b) gli acconti versati e fatturati prima del 1° gennaio 2025 (e, comunque, non prima del 20 settembre 2023, data di entrata in vigore del decreto-legge) per investimenti realizzati dal 1° gennaio 2025.

La comunicazione va trasmessa, direttamente da parte dei soggetti beneficiari o tramite i soggetti incaricati, esclusivamente in via telematica, mediante il **software “ZES UNICA 2025”**, disponibile sul sito dell’Agenzia delle Entrate.

A seguito dell'invio è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico o lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni.

Nello stesso arco temporale (dunque, dal 31 marzo al 31 maggio 2025), i soggetti possono:

- inviare una nuova comunicazione, in integrale sostituzione di quella precedente;
- presentare la rinuncia integrale al credito di imposta precedentemente comunicato.



LA PRASSI

DIFFUSA LA NUOVA EDIZIONE DEL MANUALE DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

È stata pubblicata – ed è disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate – la nuova e più aggiornata versione del “Manuale dell'Osservatorio del mercato immobiliare”.

Il documento definisce i principi e le istruzioni tecniche utilizzati per elaborare le statistiche del settore immobiliare.

In tal modo, da una parte, si garantisce trasparenza nelle valutazioni estimali e, dall'altra, si fornisce un supporto all'Amministrazione finanziaria nello svolgere tale attività.

La nuova versione del Manuale si compone di due sezioni.

La prima sezione è dedicata alla produzione statistica dell'Osservatorio del mercato immobiliare, alla banca dati delle quotazioni immobiliari, ai prodotti realizzati e ai servizi erogati all'utenza.

La seconda sezione entra, invece, nel dettaglio dei processi di formazione della banca dati delle quotazioni immobiliari.

Tale strumento fornisce, con cadenza semestrale, gli intervalli minimo -massimo delle quotazioni di mercato per unità di superficie, di compravendita e di locazione, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione, per ogni a zona territoriale sull'intero territorio nazionale.

LE SENTENZE

CASS., SEZ. TRIB., ORD. 22-02-2025, N. 4713

Anche l'acquisto di un immobile per usucapione può beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per la prima casa, ma solo se il contribuente presenta le dichiarazioni richieste dalla normativa di riferimento prima della registrazione dell'atto traslativo.

È il principio affermato dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 4713 del 22 febbraio 2025.

Il caso sottoposto ai Giudici riguarda due coniugi ai quali – a seguito del decorso del lasso di tempo minimo previsto dalla legge – viene riconosciuto il diritto di proprietà di un immobile, acquisito per usucapione.

In tale fattispecie, quindi, l'acquisto dell'abitazione avviene a seguito di una sentenza che accerta l'usucapione dell'immobile.

La Corte di Cassazione riconosce che, anche in tali ipotesi, è possibile beneficiare dell'agevolazione c.d. "prima casa", la cui disciplina è recata dalla nota *Il-bis* dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr n. 131/1986.

La normativa, come noto, subordina l'accesso all'agevolazione al ricorrere di alcuni requisiti e condizioni. Tra questi, in capo al contribuente vi è l'onere di manifestare – nell'atto di acquisto dell'immobile – la volontà di avvalersi del beneficio fiscale mediante apposite dichiarazioni dove attesta:

- di volersi stabilire nel Comune dove si trova l'immobile;
- di non godere di altri diritti reali su immobili nello stesso comune;
- di non essere titolare di diritti reali su altro immobile acquistato con la stessa agevolazione.

In presenza della regolare richiesta di agevolazione, dopo la registrazione dell'atto di acquisto, l'ufficio verificherà l'effettiva sussistenza dei presupposti che legittimano il riconoscimento del beneficio fiscale.

Ciò premesso, nel caso in esame, nessuna dichiarazione era stata resa dai coniugi, con la conseguenza che, in sede di registrazione della sentenza, l'ufficio aveva ritenuto applicabile l'aliquota ordinaria.

E la Corte di Cassazione conferma la correttezza dell'operato dell'ufficio.

Se è vero, difatti, che è possibile beneficiare dell'agevolazione "prima casa" anche in caso di acquisto per usucapione, l'acquirente è tenuto a rispettare anche in tale ipotesi le regole ed i vincoli temporali previsti per legge.

Il che, in pratica, vuol dire che *"in tal caso egli dovrà rendere le anzidette dichiarazioni prima della registrazione del provvedimento di trasferimento (sentenza o decreto) del giudice, che costituisce l'atto al quale va riconosciuta efficacia traslativa della proprietà del bene, dovendosi escludere che le stesse possano effettuarsi in un momento successivo"*.