

**IL PUNTO
DELLA
SETTIMANA**

23 – 27 GIUGNO
FLASH FISCALE

SOMMARIO

LA NORMATIVA	3
LA PRASSI.....	4
LE SENTENZE.....	5

LA NORMATIVA

DECRETO LEGISLATIVO 12 GIUGNO 2025, N. 81: NON SOLO MODIFICHE AL CONCORDATO PREVENTIVO BIENNALE

Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 134 del 12 giugno 2025 il Decreto legislativo 12 giugno 2025, n. 81 – cosiddetto Decreto Correttivo - recante *“Disposizioni integrative e correttive in materia di adempimenti tributari, concordato preventivo biennale, giustizia tributaria e sanzioni tributarie”*.

Il provvedimento, in vigore a partire dal 13 giugno 2025, oltre alle modifiche alla disciplina del concordato preventivo biennale – già commentate dall’ANCE -, reca anche semplificazioni in materia di adempimenti e versamenti e interventi relativi al sistema sanzionatorio e al contenzioso tributario.

In particolare, nell’ottica di deflazione del contenzioso, l’art. 16 del decreto estende l’applicabilità dell’istituto della conciliazione giudiziale anche ai ricorsi pendenti in Cassazione alla data del 4 gennaio 2024.

Poi, in materia di accertamento, l’art. 23 prevede un termine di decadenza di otto anni per l’accertamento e il recupero di misure di natura fiscale che costituiscono aiuti di Stato. Dunque, entro il 31 dicembre dell’ottavo anno successivo a quello di dichiarazione, percezione, fruizione dell’aiuto di Stato o di avvenuta violazione, l’Agenzia delle entrate deve procedere alla notifica degli avvisi di accertamento e degli atti di recupero.

La disposizione riguarda gli “aiuti automatici” e “semi-automatici” di natura fiscale, di cui all’articolo 10 del decreto del ministro dello Sviluppo economico n. 115 del 31 maggio 2017, tra cui crediti di imposta, deduzioni, detrazioni, aliquote agevolate, contributi a fondo perduto.

Rileva, infine, l’introduzione di una sanzione fissa in materia di imposta di registro.

In tal senso, l’art. 20 prevede una sanzione pari a:

- 250 euro, per l’ipotesi di omessa o tardiva registrazione degli atti e dei fatti rilevanti ai fini dell’applicazione dell’imposta di registro;
- 150 euro, per l’ipotesi di omessa o tardiva presentazione delle denunce, anche in mancanza di un’imposta dovuta in quanto assolta o per l’applicazione di regimi sostitutivi o agevolativi.

LA PRASSI

RISPOSTA N. 165/2025: SISMABONUS ACQUISTI: NESSUNA DETRAZIONE SE LA SPESA DI ACQUISTO È SOSTENUTA DA SOGGETTI TERZI

Il beneficio della detrazione previsto per l'acquisto di unità immobiliari antisismiche (c.d. sismabonus acquisti) non spetta se il pagamento del prezzo è sostenuto da soggetti terzi diversi dall'acquirente.

È questo il principio affermato dall'Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello n. 165 del 19 giugno 2025.

La fattispecie esaminata riguarda l'acquisto di due unità immobiliari di categoria catastale A/2, realizzate dopo la demolizione e ricostruzione di un intero edificio con miglioramento di due classi sismiche.

Ipotesi astrattamente rientrante tra quelle ammesse alla detrazione "sismabonus acquisti" di cui all'art. 16, comma 1-septies, del DL n. 63/2013.

Tuttavia, nel caso di specie, il pagamento del prezzo di acquisto è stato effettuato tramite fondi messi a disposizione dai genitori dell'acquirente, mediante una donazione indiretta. Concretamente, il pagamento è avvenuto con assegni e con bonifici speciali per intervento antisismico, entrambi tratti dal conto corrente intestato ai genitori.

L'Agenzia delle Entrate richiama allora il citato art. 16, comma 1-septies, DL n. 63/2013, enfatizzando la parte in cui esso prevede che la **detrazione per l'acquisto di case antisismiche spetti all'acquirente che sostiene la spesa**.

Dunque, la *ratio* della norma è che l'onere economico ricada effettivamente sul soggetto che beneficia della detrazione.

L'Agenzia richiama inoltre precedenti documenti di prassi (tra cui l'interpello n. 351 del 28 giugno 2022), ove già era stato chiarito che ***"il soggetto beneficiario dell'agevolazione ... è il soggetto acquirente delle nuove unità immobiliari che sostiene la spesa relativa al loro acquisto ... ragion per cui tenuto conto che presupposto per la fruizione dell'agevolazione è il sostenimento dell'onere da parte del soggetto che ne fruisce, l'agevolazione non spetta al soggetto che pur essendo acquirente dell'unità immobiliare non è il soggetto che ha sostenuto la spesa relativa all'acquisto"***.

In sostanza, per poter fruire del sismabonus acquisti, occorre che il soggetto acquirente sia non solo intestatario dell'immobile, ma anche colui che sostiene il costo dell'acquisto.

Dunque, nella fattispecie esaminata, essendo pacifico che l'acquisto sia stato a carico di soggetti terzi, l'acquirente, pur essendo proprietario dell'immobile, non può beneficiare della detrazione.

LE SENTENZE

CASS. CIV., SEZ. V, ORD. 22-05-2025, N. 13755

La mera destinazione catastale di un immobile non è sufficiente di per sé a qualificare il bene come strumentale all'attività di impresa, dovendosi verificare in concreto se e come quell'immobile viene impiegato nel processo produttivo.

È questo il principio ribadito con l'ordinanza n. 13755 del 22 maggio 2025, con cui la Corte di Cassazione torna a esprimersi sul tema della deducibilità dei costi e della detraibilità dell'IVA.

La fattispecie riguarda un immobile acquistato da una società, accatastato in categoria A/10 (uso ufficio) e locato a terzi ad uso abitativo.

Da una parte, il contribuente e i giudici di merito ritenevano che il bene immobile, ancorché locato a terzi, dovesse considerarsi a tutti gli effetti un bene strumentale per due ordini di motivi:

- l'immobile risulta accatastato in categoria A/10 (uso ufficio);
- l'immobile, in quanto locato a terzi, genera ricavi per la società.

Dunque, da ciò deriverebbe la partecipazione del bene immobile al processo produttivo dell'impresa.

D'altra parte, tuttavia, la Corte di Cassazione, prende le distanze da tale tesi ritenendo che, ai fini della qualificazione di un bene come "strumentale", sia **necessario procedere ad una verifica in concreto della strumentalità e inerenza del bene all'attività produttiva.**

In sostanza, **l'accatastamento e la generazione di reddito non sono sufficienti a qualificare automaticamente un immobile come strumentale ai fini delle imposte dirette e della detraibilità dell'IVA.**

Richiamando propri precedenti, difatti, la Cassazione precisa e ribadisce che:

- ai fini delle imposte dirette, essendo possibile distinguere tra immobili "merce" – quelli al cui scambio o produzione è diretta l'attività di impresa - immobili "patrimonio" - destinati al mercato locativo - e immobili "strumentali" - destinati alla produzione, la collocazione dei beni nell'una o nell'altra categoria **"dipende dalla destinazione economica ad essi concretamente impressa"**;
- ai fini dell'esercizio del diritto di detrazione dell'IVA, occorre che il bene o il servizio sia necessario all'organizzazione dell'impresa o funzionale all'iniziativa economica. In tal senso **"occorre accertare l'effettiva inerenza del bene rispetto alle finalità imprenditoriali ... accertamento che deve essere eseguito non solo in astratto, con riferimento all'oggetto dell'attività d'impresa, bensì in concreto, dovendosi verificare che il bene immobile costituisca, anche in funzione programmatica, il mezzo per l'esercizio dell'attività di impresa"**.

Ciò premesso, la Cassazione ritiene che i giudici di merito non abbiano fatto applicazione di tali principi, avendo valorizzato l'astratta destinazione catastale del bene ad uso ufficio (A/10), senza compiere un accertamento in concreto sulla strumentalità di tale bene all'esercizio dell'attività imprenditoriale.