

## Sindacale

- S143-25 - Riduzione contributiva dell'11,50% per l'anno 2025 – Pubblicazione decreto - Pubblicato il decreto direttoriale 29 settembre 2025 del Ministero del Lavoro, che conferma per l'anno 2025 la riduzione contributiva per il settore edile nella misura dell'11,50%
- S144-25 - D.P.C.M. 2 ottobre 2025 – Flussi di ingresso – Circolare interministeriale n. 8047/2025 - Emanata la circolare interministeriale n. 8047/25, inerente il D.P.C.M. 2 ottobre 2025, recante la programmazione dei flussi d'ingresso dei lavoratori non comunitari nel territorio dello Stato per il triennio 2026-2028
- S145-25 - Inps – Manuale di classificazione previdenziale - Con il messaggio n. 3206/2025, l'Inps informa della pubblicazione on line del "Manuale di classificazione previdenziale", che definisce la classificazione dei datori di lavoro in base al codice ATECO 2025 e sostituisce il precedente Manuale riferito al codice ATECO 2007
- S146-25 - Inps, messaggio 3166/2025: prestazione in favore dei lavoratori prossimi alla pensione al fine di incentivarne l'esodo – legge Fornero - Fornite indicazioni in merito alla prestazione in favore dei lavoratori prossimi alla pensione al fine di incentivarne l'esodo di cui all'articolo 4, commi da 1 a 7-ter, della legge Fornero
- S147-25 - Inps, circ. 138/2025: sospensione dei termini nella zona dei Campi Flegrei – DL 65/2025 - Fornite dall'Inps le indicazioni relative alla sospensione dei termini di cui all'art. 11 del DL 65/2025

## Fiscalità

- F72-25 - Ristrutturazioni edilizie, guida delle Entrate: tutte le agevolazioni aggiornate con la Legge di Bilancio 2025 - Disponibile la guida con tutte le agevolazioni fiscali per ristrutturazioni e recupero edilizio, aggiornata alla Legge di Bilancio 2025 e ai più recenti chiarimenti dell'Agenzia. Nel Disegno di Legge di Bilancio 2026 è prevista una proroga dell'attuale modulazione delle aliquote al 50%-36% fino al 31 dicembre 2026
- F73-25 - Acquisto prima casa: il quadro aggiornato delle imposte e dei benefici fiscali - Aggiornata la guida dell'Agenzia delle Entrate su imposte e agevolazioni per l'acquisto della casa. Novità: aliquota unica dello 0,5% per caparre e acconti nei preliminari e termine esteso a due anni per vendere la vecchia "prima casa" e mantenere i benefici fiscali

## Urbanistica Edilizia Ambiente

- U89-25 - ANCE Carbon Tool premiato da ASViS come modello di impegno per la sostenibilità - ASViS ha conferito alla Piattaforma Ance Carbon Tool l'Attestato di buona pratica territoriale 2025, riconoscendo il valore dell'iniziativa nel promuovere la sostenibilità nel settore delle costruzioni

## **S143-25 - Riduzione contributiva dell'11,50% per l'anno 2025 – Pubblicazione decreto**

**Pubblicato il decreto direttoriale 29 settembre 2025 del Ministero del Lavoro, che conferma per l'anno 2025 la riduzione contributiva per il settore edile nella misura dell'11,50%**

È stato pubblicato, nella sezione “Pubblicità legale” del sito del Ministero del Lavoro, il decreto direttoriale 29 settembre 2025 dello stesso Ministero del Lavoro, di concerto con il MEF, avente a oggetto la determinazione per l'anno 2025 della riduzione contributiva per i datori di lavoro del settore edile prevista dall'art. 29 co. 2 del D.L. n. 244/1995, convertito con modificazioni dalla legge n. 341/1995 (come da ultimo modificato dalla legge di bilancio 2019).

Per l'anno 2025 tale riduzione contributiva è stata confermata nella misura dell'11,50%.

Si ricorda che la suddetta agevolazione si applica sull'ammontare delle contribuzioni, diverse da quelle di pertinenza del Fondo pensioni lavoratori dipendenti, dovute all'INPS per gli operai con orario di lavoro di 40 ore settimanali.

Nel riprodurre qui di seguito il testo del decreto, si fa riserva di comunicare tempestivamente le indicazioni operative che saranno fornite dall'Inps.



*Ministero del Lavoro  
e delle Politiche Sociali*

di concerto con

IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

VISTO l'articolo 29, comma 1, del decreto-legge 23 giugno 1995, n. 244, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1995, n. 341, che prevede che i datori di lavoro esercenti attività edile sono tenuti al versamento della contribuzione previdenziale ed assistenziale sull'imponibile determinato dalle ore previste dai contratti collettivi nazionali, con esclusione delle assenze indicate dallo stesso comma 1;

VISTO il comma 2 del predetto articolo 29, come modificato dall'art. 1, comma 1126, lett. m), della legge 30 dicembre 2018, n. 145, che stabilisce che sull'ammontare di dette contribuzioni, diverse da quelle di pertinenza del Fondo pensioni lavoratori dipendenti, dovute all'Istituto nazionale della previdenza sociale per gli operai con orario di lavoro di 40 ore settimanali, si applica fino al 31 dicembre 1996 una riduzione del 9,50 per cento;

VISTO il comma 5 del predetto articolo 29, come sostituito dall'articolo 1, comma 51, della legge 24 dicembre 2007, n. 247, secondo cui entro il 31 maggio di ciascun anno il Governo procede a verificare gli effetti determinati dalle disposizioni di cui al comma 1, al fine di valutare la possibilità che, con decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro il 31 luglio dello stesso anno, sia confermata o rideterminata per l'anno di riferimento la riduzione contributiva di cui al citato comma 2 ;

VISTO il decreto direttoriale 16 maggio 2024, con il quale, per l'anno 2024, la riduzione di cui al citato comma 2 è stata fissata all'11,50 per cento;

TENUTO CONTO che le rilevazioni elaborate dall'Inps sull'andamento delle contribuzioni nel settore edile nel periodo di applicazione delle disposizioni di cui al citato articolo 29 del decreto-legge 23 giugno 1995, n. 244, evidenziano che l'ammontare del gettito contributivo sostanzialmente compensa la riduzione contributiva nella misura dell'11,50 per cento, fissata con il citato decreto direttoriale 16 maggio 2024;



*Ministero del Lavoro  
e delle Politiche Sociali*

di concerto con

**IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

RITENUTO, pertanto, sulla scorta delle predette rilevazioni, di confermare, per l'anno 2025, la riduzione di cui al citato comma 2 dell'articolo 29 del decreto-legge 23 giugno 1995, n. 244, nella misura dell'11,50 per cento;

VISTO l'articolo 1, comma 2, lettera a), della legge 13 novembre 2009, n. 172;

**D E C R E T A**

La riduzione prevista dall'articolo 29, comma 2, del decreto-legge 23 giugno 1995, n. 244, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1995, n. 341, è individuata, per l'anno 2025, nella misura dell'11,50 per cento.

Il presente decreto sarà trasmesso ai competenti organi di controllo e sarà pubblicato sul sito istituzionale del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali [www.lavoro.gov.it](http://www.lavoro.gov.it) nella sezione "pubblicità legale".

Roma, 29 settembre 2025

Ministero del lavoro e delle politiche sociali

Il Direttore Generale  
per le Politiche Previdenziali  
*F.to Maria Sabrina Guida*

Ministero dell'economia  
e delle finanze

Il Ragioniere Generale dello Stato  
*F.to Daria Perrotta*

**S144-25 - D.P.C.M. 2 ottobre 2025 – Flussi di ingresso – Circolare interministeriale n. 8047/2025**

**Emanata la circolare interministeriale n. 8047/25, inerente il D.P.C.M. 2 ottobre 2025, recante la programmazione dei flussi d'ingresso dei lavoratori non comunitari nel territorio dello Stato per il triennio 2026-2028**

Si fa seguito alla notizia S140-25 di ANCE FVG Informa n°40/2025, per segnalare che è stata diramata la circolare interministeriale n. 8047 del 16 ottobre 2025 , con la quale sono state fornite istruzioni operative in merito al D.P.C.M. del 2 ottobre 2025 recante la programmazione dei flussi d'ingresso dei lavoratori non comunitari nel territorio dello Stato per il triennio 2026-2028.

Nel merito, si riporta, in allegato, una nota di sintesi.

## NOTA DI SINTESI

### D.P.C.M. del 2 ottobre 2025 - Circolare interministeriale n. 8047/2025

Con la [circolare interministeriale n. 8047 del 16 ottobre 2025](#) sono state fornite le istruzioni operative in merito al D.P.C.M. del 2 ottobre 2025, recante la programmazione dei flussi d'ingresso dei lavoratori non comunitari nel territorio dello Stato per il triennio 2026-2028.

Per quanto di maggior interesse, si segnala quanto segue.

#### **REQUISITI**

##### **Datori di lavoro e codici ATECO**

Nel richiamare le quote di ingresso previste dal provvedimento, il dicastero sottolinea, in particolare, che, nella domanda di nulla osta al lavoro subordinato, i settori produttivi interessati dal D.P.C.M. e i relativi codici ATECO (cfr. allegato 2) dovranno essere indicati nell'ambito della sezione dedicata al contratto.

Per tutti i settori è ammessa la trasmissione dell'istanza anche da parte delle Agenzie di somministrazione con le modalità già individuate dalla circolare interministeriale n. 45186/2023.

##### **Verifica preventiva di indisponibilità di lavoratori in Italia presso il Centro per l'Impiego**

Per tutti gli ingressi per lavoro subordinato non stagionale (compresi quelli per assistenza familiare) il datore di lavoro è tenuto ad effettuare la preventiva verifica della indisponibilità di un lavoratore presente nel territorio, tramite l'invio di una richiesta di personale al Centro per l'Impiego competente, con apposito modulo predisposto dal Ministero del lavoro (cfr. allegato 3), da allegare nella sezione di upload della domanda (denominata Dichiarazione verifica centro per l'impiego).

Tale verifica si intende esperita con esito negativo se il medesimo Centro non comunica la disponibilità di lavoratori presenti sul territorio entro otto giorni dalla richiesta del datore di lavoro interessato all'assunzione di lavoratori stranieri residenti all'estero. Tali giorni si intendono di calendario, comprensivi quindi delle domeniche, delle festività e dei riposi infrasettimanali.

Nel caso in cui un lavoratore sia stato inviato per un colloquio, il datore di lavoro si impegna a comunicare al Centro per l'impiego l'esito della selezione e ogni informazione utile ai fini della gestione della richiesta.

In particolare, il datore di lavoro si impegna a comunicare la mancata presentazione, senza giustificato motivo, del lavoratore inviato dal Centro per l'impiego, decorsi venti giorni lavorativi dalla data della richiesta di personale, ovvero la non idoneità accertata ad esito dell'attività di selezione, distinguendo in particolare il caso in cui l'inidoneità sia conseguente al rifiuto da parte del lavoratore della proposta contrattuale.

Il verificarsi delle suddette circostanze deve risultare da un'autocertificazione che il datore di lavoro (cfr. allegato 4) dovrà parimenti allegare alla domanda di nulla osta al lavoro, nell'ambito del medesimo campo di upload soprarichiamato.

##### **Asseverazione**

Per tutti i settori (anche per il settore dell'assistenza familiare), in base all'articolo 24-bis TUI, è necessario acquisire l'asseverazione, ovvero il documento attraverso il quale i professionisti di cui all'art. 1 della legge n. 12/1979, o le organizzazioni datoriali, certificano il rispetto dei presupposti contrattuali richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'assunzione di lavoratori stranieri.

L'asseverazione non è richiesta nel caso in cui le domande siano inviate, in nome e per conto dei propri associati, dalle organizzazioni datoriali firmatarie del Protocollo d'Intesa di cui all'art. 24-bis, comma 3, del TUI con il Ministero del Lavoro. Si rammenta, in proposito, che tale protocollo non è stato siglato da Confindustria, del cui sistema fa parte l'ANCE.

### **Requisiti di reddito**

Per tutti i comparti lavorativi diversi dall'assistenza familiare, il reddito imponibile in caso di persona fisica/Impresa Individuale o il fatturato, in caso di enti e società, non può essere inferiore a € 30.000,00 annui (v. Circolare INL n. 3/2022 e nella Nota INL n. 2066/2023).

### **PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

È irricevibile la domanda del datore di lavoro che nel precedente triennio non ha sottoscritto, salvo causa a lui non imputabile, il contratto di soggiorno richiesto (art. 22, comma 2-ter, del TUI).

È, altresì, irricevibile la domanda presentata dal datore di lavoro nei cui confronti, al momento della presentazione stessa, risulti emesso decreto che dispone il giudizio per i reati di cui agli articoli 600, 601, 602 e 603-bis c.p.<sup>1</sup> o emessa sentenza di condanna, anche non definitiva, per il predetto reato.

Tali verifiche sulla domanda saranno realizzate all'atto dell'istruttoria presso gli Sportelli Unici per l'Immigrazione (SUI).

### **Limite domande**

Ai sensi del D.L. n. 146/2025, i datori di lavoro possono presentare, come utenti privati, fino ad un massimo di tre richieste di nulla osta di lavoro subordinato per ciascuna delle annualità 2026-2028.

Tale limite non si applica alle richieste presentate dalle Organizzazioni datoriali di categoria di cui all'art. 24-bis del TUI, dai soggetti abilitati e autorizzati ai sensi dell'art. 1 della legge n. 12/1979 e dalle Agenzie di somministrazione di lavoro previste dall'art. 4, comma 1, lett. a) e b) del d.lgs. n. 276/2003, regolarmente iscritte all'Albo informatico delle Agenzie per il Lavoro (APL).

---

<sup>1</sup> <sup>[1]</sup> *Articolo 600 c.p.: Riduzione o mantenimento in schiavitù o in servitù.* Chiunque esercita su una persona poteri corrispondenti a quelli del diritto di proprietà ovvero chiunque riduce o mantiene una persona in uno stato di soggezione continuativa, costringendola a prestazioni lavorative o sessuali ovvero all'accattonaggio o comunque al compimento di attività illecite che ne comportino lo sfruttamento ovvero a sottoporsi al prelievo di organi, è punito con la reclusione da otto a venti anni. La riduzione o il mantenimento nello stato di soggezione ha luogo quando la condotta è attuata mediante violenza, minaccia, inganno, abuso di autorità o approfittamento di una situazione di vulnerabilità, di inferiorità fisica o psichica o di una situazione di necessità, o mediante la promessa o la dazione di somme di denaro o di altri vantaggi a chi ha autorità sulla persona.

*Articolo 601 c.p.: Tratta di persone.* È punito con la reclusione da otto a venti anni chiunque recluta, introduce nel territorio dello Stato, trasferisce anche al di fuori di esso, trasporta, cede l'autorità sulla persona, ospita una o più persone che si trovano nelle condizioni di cui all'articolo 600, ovvero, realizza le stesse condotte su una o più persone, mediante inganno, violenza, minaccia, abuso di autorità o approfittamento di una situazione di vulnerabilità, di inferiorità fisica, psichica o di necessità, o mediante promessa o dazione di denaro o di altri vantaggi alla persona che su di essa ha autorità, al fine di indurle o costringerle a prestazioni lavorative, sessuali ovvero all'accattonaggio o comunque al compimento di attività illecite che ne comportano lo sfruttamento o a sottoporsi al prelievo di organi. Alla stessa pena soggiace chiunque, anche al di fuori delle modalità di cui al primo comma, realizza le condotte ivi previste nei confronti di persona minore di età. La pena per il comandante o l'ufficiale della nave nazionale o straniera, che commette alcuno dei fatti previsti dal primo o dal secondo comma o vi concorre, è aumentata fino a un terzo. Il componente dell'equipaggio di nave nazionale o straniera destinata, prima della partenza o in corso di navigazione, alla tratta è punito, ancorché non sia stato compiuto alcun fatto previsto dal primo o dal secondo comma o di commercio di schiavi, con la reclusione da tre a dieci anni.

*Articolo 602 c.p.: Acquisto e alienazione di schiavi.* Chiunque, fuori dei casi indicati nell'articolo 601, acquista o aliena o cede una persona che si trova in una delle condizioni di cui all'articolo 600 è punito con la reclusione da otto a venti anni.

*Articolo 603-bis c.p.: Intermediazione illecita e sfruttamento del lavoro.* Salvo che il fatto costituisca più grave reato, è punito con la reclusione da uno a sei anni e con la multa da 500 a 1.000 euro per ciascun lavoratore reclutato, chiunque: 1) recluta manodopera allo scopo di destinarla al lavoro presso terzi in condizioni di sfruttamento, approfittando dello stato di bisogno dei lavoratori; 2) utilizza, assume o impiega manodopera, anche mediante l'attività di intermediazione di cui al numero 1), sottponendo i lavoratori a condizioni di sfruttamento ed approfittando del loro stato di bisogno. Se i fatti sono commessi mediante violenza o minaccia, si applica la pena della reclusione da cinque a otto anni e la multa da 1.000 a 2.000 euro per ciascun lavoratore reclutato. Ai fini del presente articolo, costituisce indice di sfruttamento la sussistenza di una o più delle seguenti condizioni:

1) la reiterata corresponsione di retribuzioni in modo palesemente difforme dai contratti collettivi nazionali o territoriali stipulati dalle organizzazioni sindacali più rappresentative a livello nazionale, o comunque sproporzionato rispetto alla quantità e qualità del lavoro prestato; 2) la reiterata violazione della normativa relativa all'orario di lavoro, ai periodi di riposo, al riposo settimanale, all'aspettativa obbligatoria, alle ferie; 3) la sussistenza di violazioni delle norme in materia di sicurezza e igiene nei luoghi di lavoro; 4) la sottoposizione del lavoratore a condizioni di lavoro, a metodi di sorveglianza o a situazioni alloggiative degradanti. Costituiscono aggravante specifica e comportano l'aumento della pena da un terzo alla metà: 1) il fatto che il numero di lavoratori reclutati sia superiore a tre; 2) il fatto che uno o più dei soggetti reclutati siano minori in età non lavorativa; 3) l'aver commesso il fatto esponendo i lavoratori sfruttati a situazioni di grave pericolo, avuto riguardo alle caratteristiche delle prestazioni da svolgere e delle condizioni di lavoro.

Gli operatori che fanno capo alle organizzazioni datoriali, o che sono soggetti abilitati e autorizzati a presentare istanze per conto dei datori di lavoro nel Portale ALI gestito dal Ministero dell'Interno, sono riconosciuti come tali dal sistema a seguito della cd. "profilazione", ossia della preliminare registrazione dei relativi dati identificativi.

Le richieste di modifica degli utenti già profilati, ovvero le richieste di nuove profilazioni, possono essere inviate al seguente indirizzo mail [profilazioni.dlci@interno.it](mailto:profilazioni.dlci@interno.it) del Dipartimento per le Libertà civili e l'Immigrazione.

#### **Domicilio digitale**

Ai fini della presentazione della domanda è necessario disporre di un indirizzo PEC, registrato nelle seguenti banche dati: INI-PEC (per le persone giuridiche tenute a iscriversi nel Registro delle Imprese); INAD (per le persone giuridiche non tenute alla menzionata iscrizione e per le persone fisiche).

La registrazione della PEC nelle citate banche dati risulta fondamentale non solo nella fase di precompilazione, ma anche per il successivo iter procedimentale, in quanto l'indirizzo PEC deve intendersi quale domicilio eletto dal richiedente ai sensi dell'art. 47 del Codice civile, per tutte le comunicazioni che allo stesso perverranno da parte dello Sportello Unico per l'Immigrazione (SUI), tramite il sistema informatico in uso.

#### **Precompilazione**

I datori di lavoro (ovvero le organizzazioni dei datori di lavoro di cui all'articolo 24-bis, comma 3, del d.lgs. n. 286/98, nonché i soggetti abilitati e autorizzati ai sensi dell'art. 1, della legge n. 12/79) che intendono presentare domande nei *click days*, procedono alla precompilazione dei moduli di domanda sul Portale ALI <https://portaleservizi.dlci.interno.it/Alisportello/ali/home.htm>, per accedere al quale è necessario il possesso di un'identità SPID o della CIE.

La **precompilazione** dei moduli di domanda è consentita a partire **dalle ore 9:00 del 23 ottobre 2025 e fino alle ore 20:00 del 7 dicembre 2025**. Il sistema sarà disponibile h 24, tutti i giorni della settimana, sabato, domenica e 1° novembre compresi.

Il modello di domanda da utilizzare per il lavoro subordinato non stagionale nei settori elencati nel D.P.C.M. Flussi, tra cui è annoverato anche il settore delle "Costruzioni", è il **B2020**.

Al fine di una rapida istruttoria delle domande è stata prevista, nei modelli di richiesta, l'allegazione della documentazione probatoria necessaria, attraverso una funzione di upload. La documentazione relativa alle modalità di sistemazione alloggiativa e il documento di asseverazione devono essere firmati digitalmente.

I controlli di veridicità sulle dichiarazioni fornite saranno effettuati contestualmente all'accesso alla precompilazione. Tale verifica è assicurata dalla interoperabilità tra il Portale ALI e i servizi informatici di Unioncamere, Agenzia delle Entrate e Agid. Ove tale verifica abbia esito favorevole, il datore di lavoro/rappresentante legale della società/ente per cui è presentata la richiesta di nulla osta al lavoro riceverà un codice di attivazione domanda.

L'inserimento del predetto codice di attivazione da parte del richiedente consentirà l'accesso al modello di domanda di interesse, i cui campi risulteranno già parzialmente precompilati.

Terminata la fase di precompilazione è prevista la riapertura della stessa sezione del Portale ALI, h24, **dalle ore 9:00 del 9 dicembre alle ore 20:00 del 13 dicembre 2025**, per consentire a coloro che hanno compilato la domanda:

- di visualizzare le informazioni dei campi che il sistema informatico acquisisce in modalità "asincrona" nell'arco di sei giorni dall'inizio dell'accesso alla compilazione della domanda;
- di effettuare la necessaria operazione di salvataggio per consentire il passaggio della domanda dallo stato "da completare" allo stato "da inviare", rendendola quindi pronta per l'invio durante i giorni di click

day. In questo arco temporale, non sarà possibile compilare nuove domande, ma solo apporre eventuali modifiche alle stesse ed effettuare il suddetto necessario salvataggio.

Indicazioni operative sulla modalità di compilazione delle domande saranno rese disponibili nella home page del Portale ALI, alla voce “MANUALE”.

#### **Click day**

Le domande precompilate per lavoro subordinato non stagionale (modello B2020), che si trovano nello stato “da inviare”, potranno essere trasmesse, in via definitiva, esclusivamente per via telematica, a decorrere dalle ore 9:00 del 16 febbraio 2026.

Tutte le domande potranno essere presentate fino al 31 dicembre 2026, ferma restando la verifica della disponibilità delle quote.

Per assistenza nella fase di precompilazione e di inoltro delle domande è disponibile un servizio di help desk, fruibile nelle giornate ed orari riportati nella sezione avvisi del Portale servizi ALI e raggiungibile tramite un modulo di richiesta di assistenza, utilizzando il link “Scrivi all’Help Desk”, rinvenibile sia in home page del portale ALI che in calce ad ogni pagina dei moduli di domanda.

#### **Distribuzione delle quote**

In coerenza con il fabbisogno del mercato del lavoro e secondo le indicazioni degli Ispettorati territoriali del lavoro, delle regioni e delle province autonome, il Ministero del lavoro ripartisce le quote per lavoro subordinato stagionale e non stagionale, entro dieci giorni dai rispettivi click day, sulla base delle domande presentate, comunicate dal Ministero dell’intero. Contestualmente, le quote vengono assegnate, in modalità informatica, per ambito provinciale.

Trascorsi cinquanta giorni dalla data di imputazione delle quote, qualora il Ministero del lavoro rilevi quote significative non utilizzate tra quelle previste dal DCPM, può effettuarne una diversa suddivisione sulla base delle effettive necessità riscontrate nel mercato del lavoro, ferma restando il limite massimo complessivo.

Il sistema SPI 2.0 del Ministero dell’Interno, in uso ai SUI, prevede un meccanismo di prenotazione automatica delle istanze in quota sul SILEN con riguardo a tutte le pratiche relative agli ingressi di lavoratori non comunitari per lavoro subordinato stagionale e non, che, in base alla graduatoria (ordinata secondo la cronologia di invio delle domande registrata nel click day), rientrano nell’ambito del numero di quote previste a livello provinciale per singolo modello.

Nell’area riservata del Portale ALI, il singolo utente potrà visualizzare l’elenco delle domande regolarmente inviate. Allo stesso indirizzo (<https://portaleservizi.dlci.interno.it/AliSportello/ali/home.htm>), nell’area riservata, sarà possibile visualizzare lo stato della trattazione della pratica e le comunicazioni del SUI, dare riscontro alle richieste dell’amministrazione in fase istruttoria, esprimere la volontà di conferma e gestire la sottoscrizione digitale del contratto di soggiorno.

Qualora l’istanza non rientrasse in quota in base all’ordine cronologico di presentazione, il datore di lavoro visualizzerà sul portale ALI il seguente avviso “La pratica risulta al momento non in quota”. Le domande non entrate in quota entro il 30 giugno 2027, ovvero i nulla osta ai quali non è seguito il rilascio del visto di ingresso nel medesimo termine, decadono e vengono archiviate d’ufficio.

#### **Rilascio del nulla osta**

Lo Sportello Unico per l’Immigrazione rilascia il nulla osta all’ingresso per motivi di lavoro subordinato non stagionale nel complessivo termine massimo di 60 giorni dalla data di imputazione della richiesta alle quote di ingresso previste dal D.C.P.M..

Trascorsi i termini procedurali senza che siano emerse le ragioni ostative di cui all’art. 22 del TUI, il nulla osta verrà rilasciato automaticamente e sarà inviato, in via telematica, al datore di lavoro e alle Rappresentanze diplomatiche italiane dei Paesi di origine dei lavoratori per il rilascio del visto d’ingresso.

Si evidenzia che per i lavoratori provenienti dal Bangladesh, dal Pakistan, dallo Sri Lanka e dal Marocco, il rilascio del nulla osta da parte dello SUI è sempre subordinato al parere favorevole della Questura

competente, nonché alla preliminare verifica da parte dell'INL dei requisiti e delle procedure di cui all'art. 24-bis del d.lgs. n. 286/1998. Non opera, in tale caso, il silenzio assenso per l'emanazione automatica del nulla osta decorsi i termini procedurali (60 giorni per il lavoro subordinato non stagionale), in assenza di pareri.

#### **Conferma della domanda**

A seguito degli accertamenti sulla domanda di visto di ingresso presentata dal lavoratore e prima del rilascio dello stesso, il datore di lavoro è tenuto a confermare la domanda di nulla osta al lavoro entro sette giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta conclusione dei suddetti accertamenti. Tale comunicazione sarà inoltrata, dal sistema informatico in uso agli Sportelli Unici per l'Immigrazione, alla PEC del datore di lavoro e sarà visibile anche nell'area riservata del Portale ALI, attraverso la quale il datore di lavoro potrà esprimere la volontà di conferma. In assenza di conferma entro il suddetto termine, l'istanza si intende rifiutata ed il nulla osta automaticamente revocato. In caso di conferma, l'ufficio consolare presso il Paese di residenza o di origine dello straniero rilascia il visto di ingresso.

#### **CONTRATTO DI SOGGIORNO E ASSUNZIONE**

Entro 8 giorni dall'ingresso del lavoratore nel territorio nazionale, il datore di lavoro ed il lavoratore straniero sottoscrivono il contratto di soggiorno, mediante apposizione di firma digitale o altro tipo di firma elettronica qualificata digitale.

Il lavoratore può, altresì, firmare il contratto in forma autografa. L'apposizione della firma digitale o altro tipo di firma elettronica qualificata del datore di lavoro sulla copia informatica del contratto firmato in forma autografa dal lavoratore, costituisce dichiarazione ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445/2000.

Tale documento, nel medesimo termine di 8 giorni, deve essere restituito in via telematica, secondo le nuove funzionalità previste nell'ambito del Portale ALI, a cura del datore di lavoro al SUI competente per gli adempimenti concernenti la richiesta del permesso di soggiorno.

Si rammenta che, ai sensi dell'articolo 22, comma 6-bis, del TUI, il lavoratore che ha fatto ingresso in Italia dopo il rilascio del nulla osta al lavoro subordinato e del visto d'ingresso può svolgere immediatamente attività lavorativa, anche nelle more della sottoscrizione del contratto di soggiorno e dell'invio della correlata richiesta di permesso di soggiorno; in tal caso le associazioni datoriali, nonché il singolo datore di lavoro, dovranno, altresì, provvedere autonomamente alla comunicazione obbligatoria ai Servizi Competenti.

Nel caso in cui, invece, l'assunzione si formalizzi solo a seguito della sottoscrizione digitale del contratto di soggiorno, la comunicazione obbligatoria verrà generata automaticamente dal sistema informatico.

Nella [sezione dedicata del portale "Integrazione migranti"](#) è reperibile tutta la documentazione relativa al DPCM e alla circolare in argomento.

## S145-25 - Inps – Manuale di classificazione previdenziale

Con il messaggio n. 3206/2025, l’Inps informa della pubblicazione on line del “Manuale di classificazione previdenziale”, che definisce la classificazione dei datori di lavoro in base al codice ATECO 2025 e sostituisce il precedente Manuale riferito al codice ATECO 2007

Con il messaggio n. 3206 del 27 ottobre 2025, l’Inps comunica la pubblicazione del Manuale di classificazione previdenziale, che definisce la classificazione dei datori di lavoro in base al codice ATECO 2025 e che sostituisce il precedente Manuale riferito al codice ATECO 2007.

Per opportuna conoscenza, si riporta di seguito quanto illustrato dall’Istituto:

- nel Manuale, per ogni singola sezione, divisione, gruppo e classe, vengono individuati i codici ATECO a sei cifre con la corrispondente descrizione e il dettaglio delle relative attività e/o prodotti, così come indicato nel manuale dell’ISTAT di riferimento con, laddove presenti, le correlate inclusioni ed esclusioni;
- accanto al singolo codice ATECO viene indicato il/o i CSC (Codice Statistico Contributivo) che l’Inps, ai sensi dell’art. 49 della legge n. 88/1989, ha individuato in corrispondenza della specifica attività descritta;
- all’interno del Manuale sono presenti delle sezioni definite “Particolari criteri di inquadramento” che, per specifiche attività e classificazioni, contengono indicazioni utili ai fini dell’attribuzione del corretto CSC che potrebbe variare in virtù delle caratteristiche aziendali o delle modalità di esercizio dell’attività;
- laddove necessario ai fini della classificazione, accanto al CSC sono stati indicati anche i codici di autorizzazione (CA) che devono essere assegnati necessariamente insieme al CSC per la corretta definizione del carico contributivo.

L’Inps informa che il Manuale è messo a disposizione on line, sia per gli utenti interni che esterni, costantemente aggiornato con le novità conseguenti all’entrata in vigore di disposizioni normative o di nuovi orientamenti amministrativi adottati dall’Istituto.

Inoltre, per supportare gli operatori di Sede nell’inquadramento delle aziende e fornire ai datori di lavoro e agli intermediari uno strumento utile per gestire la posizione aziendale e le eventuali segnalazioni di errore in ordine alle denunce mensili, l’Istituto ha rilasciato una nuova funzionalità che consente la consultazione delle compatibilità tra i codici ATECO, i CSC e i CA .

La consultazione delle regole di compatibilità comprende:

- lista codici ATECO 2025: selezionando il singolo codice ATECO 2025, è possibile visualizzare i CSC compatibili;
- lista CSC: selezionando il singolo CSC, è possibile visualizzare tutti i codici ATECO 2025 o 2007 compatibili;
- lista CA: selezionando il singolo CA, oltre alla descrizione e alla data inizio e fine, è possibile visualizzare le compatibilità del CA con i singoli codici CSC, nonché le compatibilità del CA con gli altri CA.

L'Inps segnala che, poiché nel corso del tempo il singolo CA potrebbe avere assunto diversi significati, è importante fare attenzione al progressivo (PRG 0,1,2 ...) e al periodo di validità del codice che si sta consultando, anche rispetto alle eventuali compatibilità/incompatibilità con gli altri CA o CSC . L'Istituto evidenzia che la data fine validità 31/12/9999 identifica una situazione attualmente in essere.

La procedura contrassegna le combinazioni CA-CSC o CA-CA con un pallino verde se si tratta di compatibilità e con un pallino rosso se si tratta di incompatibilità.

Il servizio consente di scaricare in formato excel la consultazione effettuata; è possibile anche scaricare l'intero elenco dei codici ATECO 2025, dei CSC e dei CA accedendo alla lista di interesse e selezionando la funzione "Scarica Excel" , senza inserire alcun carattere nella barra di ricerca.

I datori di lavoro e gli intermediari abilitati possono accedere al Manuale e al suddetto servizio di consultazione delle regole di compatibilità nel portale dell'Inps , tramite il seguente percorso: "Imprese e liberi professionisti" > "Apertura, variazione, chiusura, azienda/attività" > "Manuale di classificazione previdenziale e compatibilità ATECO-CSC-CA" .

Al citato servizio si può accedere anche dalla sezione UNIEMENS all'interno dei servizi per aziende e consulenti, raggiungibile dal sito istituzionale dell'Istituto tramite > "Tutti i servizi" > "Servizi per le aziende ed i consulenti" .



**Direzione Centrale Entrate**  
**Direzione Centrale Tecnologia, Informatica e Innovazione**

**Roma, 27-10-2025**

**Messaggio n. 3206**

**OGGETTO: Nuova classificazione delle attività economiche ATECO 2025. Pubblicazione del Manuale di classificazione e rilascio della funzionalità di consultazione delle regole di compatibilità**

**Premessa**

Con la circolare n. 71 del 31 marzo 2025 l'Istituto ha comunicato l'adozione, a partire dal 1° aprile 2025, della nuova classificazione delle attività economiche ATECO 2025 predisposta dall'ISTAT sulla base della classificazione europea NACE (*Nomenclature statistique des activités économiques dans la Communauté européenne*) rev.2.1, entrata in vigore il 1° gennaio 2025.

Conseguentemente, dal 1° aprile 2025 è stata aggiornata la "Procedura Iscrizione e Variazione azienda" per permettere ai datori di lavoro di iscrivere le nuove matricole indicando il codice ATECO 2025, con l'attribuzione del codice statistico contributivo (CSC) per la loro classificazione in un determinato settore di attività, ai sensi dell'articolo 49 della legge 9 marzo 1989, n. 88.

Successivamente, l'Istituto, utilizzando una tabella di corrispondenza elaborata in base alle nuove codifiche, ha provveduto ad assegnare a tutte le matricole già iscritte e attive in data antecedente al 1° aprile 2025 il codice ATECO 2025 corrispondente all'attività economica già esercitata e descritta dal codice ATECO 2007 presente negli archivi anagrafici (cfr. il messaggio n. 1471 del 13 maggio 2025).

Tanto premesso, a seguito della conclusione delle suddette attività, con il presente messaggio si comunica la pubblicazione del Manuale di classificazione previdenziale che definisce la classificazione dei datori di lavoro in base al codice ATECO 2025 e che sostituisce il precedente Manuale riferito al codice ATECO 2007.

Nel Manuale, per ogni singola sezione, divisione, gruppo e classe, vengono individuati i codici ATECO a sei cifre con la corrispondente descrizione e il dettaglio delle relative attività e/o prodotti, così come indicato nel manuale dell'ISTAT di riferimento con, laddove presenti, le correlate inclusioni ed esclusioni. Inoltre, accanto al singolo codice ATECO viene indicato il/o i CSC che l'Istituto, ai sensi dell'articolo 49 della legge n. 88/1989, ha individuato in corrispondenza della specifica attività descritta.

All'interno del Manuale sono presenti delle sezioni definite "Particolari criteri di inquadramento" che, per specifiche attività e classificazioni, contengono indicazioni utili ai fini dell'attribuzione del corretto CSC che potrebbe variare in virtù delle caratteristiche aziendali o delle modalità di esercizio dell'attività.

Inoltre, laddove necessario ai fini della classificazione, accanto al CSC sono stati indicati anche i codici di autorizzazione (CA) che devono essere assegnati necessariamente insieme al CSC per la corretta definizione del carico contributivo.

## **1. Nuove modalità di consultazione del Manuale. Rilascio della funzionalità di consultazione di compatibilità ATECO-CSC-CA**

Al fine di soddisfare le esigenze derivanti dalla costante evoluzione delle modalità di comunicazione, di accesso alle informazioni e interazione con l'utenza, nonché dello scambio di informazioni e delle modalità di lavoro, in un'ottica di trasparenza e collaborazione, il Manuale è messo a disposizione *on-line*, sia per gli utenti interni che esterni, costantemente aggiornato con le novità conseguenti all'entrata in vigore di disposizioni normative o di nuovi orientamenti amministrativi adottati dall'Istituto.

Ferma restando l'attività di informazione, infatti, attraverso la consultazione *on-line* è possibile verificare puntualmente le regole di classificazione che al momento dell'accesso/consultazione i datori di lavoro devono seguire ai fini dell'iscrizione; infatti, ogni variazione procedurale registrata nei sistemi è legata all'associazione tra il singolo codice ATECO 2025 e i relativi CSC viene automaticamente riportata nel Manuale *on-line*.

In particolare, per supportare gli operatori di Sede nell'inquadramento delle aziende e fornire ai datori di lavoro e agli intermediari uno strumento utile per gestire la posizione aziendale e le eventuali segnalazioni di errore in ordine alle denunce mensili, viene rilasciata una nuova funzionalità che consente la consultazione delle compatibilità tra i codici ATECO, i CSC e i CA.

La consultazione dell'archivio delle regole di compatibilità, a fronte dei CSC attribuiti in relazione all'attività economica esercitata (codice ATECO), permette, infatti, di individuare più agevolmente le caratteristiche contributive che possono essere attribuite a quel determinato binomio (ATECO-CSC), nonché i periodi di validità degli stessi.

La consultazione delle regole di compatibilità comprende:

- lista codici ATECO 2025: selezionando il singolo codice ATECO 2025 è possibile visualizzare i CSC compatibili;
- lista CSC: selezionando il singolo CSC è possibile visualizzare tutti i codici ATECO 2025 o 2007 compatibili;
- lista CA: selezionando il singolo CA, oltre alla descrizione e alla data inizio e fine, è possibile visualizzare le compatibilità del CA con i singoli codici CSC, nonché le compatibilità del CA con gli altri CA.

Poiché nel corso del tempo il singolo CA potrebbe avere assunto diversi significati, è importante fare attenzione al progressivo (PRG 0,1,2 ...) e al periodo di validità del codice che si sta

consultando, anche rispetto alle eventuali compatibilità/incompatibilità con gli altri CA o CSC. Si evidenzia che la data fine validità 31/12/9999 identifica una situazione attualmente in essere.

A tale proposito, si precisa che la procedura contrassegna le combinazioni CA-CSC o CA-CA con un pallino verde se si tratta di compatibilità e con un pallino rosso se si tratta di incompatibilità.

Il servizio permette, infine, di scaricare in formato excel la consultazione effettuata; è possibile altresì scaricare l'intero elenco dei codici ATECO 2025, dei CSC e dei CA accedendo alla lista di interesse e selezionando la funzione "Scarica Excel", senza inserire alcun carattere nella barra di ricerca.

## **2. Modalità di accesso al Manuale e al servizio di consultazione delle regole di compatibilità**

I datori di lavoro e gli intermediari abilitati possono accedere al Manuale e al servizio di consultazione delle regole di compatibilità tramite il servizio "Compatibilità ATECO-CSC-CA", raggiungibile dal sito istituzionale [www.inps.it](http://www.inps.it) al seguente percorso: "Imprese e liberi professionisti" > "Apertura, variazione, chiusura, azienda/attività" > "Manuale di classificazione previdenziale e compatibilità ATECO-CSC-CA".

Al servizio è anche possibile accedere dalla sezione UNIEMENS all'interno dei servizi per aziende e consulenti, raggiungibile dal sito istituzionale [www.inps.it](http://www.inps.it) tramite > "Tutti i servizi" > "Servizi per le aziende ed i consulenti".

Il Direttore Generale  
Valeria Vittimberga

**S146-25 - Inps, messaggio 3166/2025: prestazione in favore dei lavoratori prossimi alla pensione al fine di incentivarne l'esodo – legge Fornero**

**Fornite indicazioni in merito alla prestazione in favore dei lavoratori prossimi alla pensione al fine di incentivarne l'esodo di cui all'articolo 4, commi da 1 a 7-ter, della legge Fornero**

Con il messaggio n. 3166/2025, l'Inps fornisce alcune indicazioni in merito alla prestazione in favore dei lavoratori prossimi alla pensione al fine di incentivarne l'esodo di cui all'articolo 4, commi da 1 a 7-ter, della legge n. 92/2012 (legge Fornero).

In primo luogo, l'Istituto ricorda che l'articolo 4, commi da 1 a 7-ter, della legge n. 92/2012, prevede la possibilità, nei casi di eccedenza di personale, di stipulare accordi tra i datori di lavoro che impiegano mediamente più di 15 dipendenti e le organizzazioni sindacali dei lavoratori maggiormente rappresentative a livello aziendale, al fine di incentivare l'esodo dei lavoratori prossimi al trattamento pensionistico.

Il datore di lavoro, nel caso di accesso alla predetta prestazione, si impegna a corrispondere all'INPS la provvista finanziaria necessaria per l'erogazione ai lavoratori destinatari dell'accordo di una prestazione di importo pari al trattamento di pensione che spetterebbe al lavoratore al momento della risoluzione del rapporto di lavoro in base alle regole vigenti e per l'accredito della contribuzione fino al raggiungimento dei requisiti minimi per il pensionamento.

Per i periodi di erogazione della prestazione, infatti, a favore dei lavoratori in esodo, la norma prevede che venga versata, a totale carico del datore di lavoro, la contribuzione figurativa correlata, utile per il conseguimento del diritto alla pensione e per la determinazione della sua misura.

Ai fini della determinazione della misura della contribuzione correlata per i lavoratori in esodo, l'imponibile mensile da utilizzare quale base di calcolo viene individuato dal datore di lavoro esodante con i medesimi criteri utilizzati per la determinazione della contribuzione figurativa in caso di NASPI di cui al decreto legislativo n. 22/2015 (cfr. il messaggio n. 3096/2015).

In particolare, la retribuzione media mensile, sulla quale deve essere commisurata la contribuzione correlata, è determinata dalla retribuzione imponibile ai fini previdenziali degli ultimi quattro anni, comprensiva degli elementi continuativi e non continuativi e delle mensilità aggiuntive, divisa per il numero di settimane di contribuzione e moltiplicata per il numero 4,33.

La provvista finanziaria necessaria per la copertura della contribuzione figurativa correlata è calcolata sulla base dell'aliquota di finanziamento del Fondo previdenziale di appartenenza del lavoratore, tempo per tempo vigente.

Tanto rappresentato, l'Inps ricorda che per coloro che optano per la pensione con il sistema contributivo, si deve tenere conto del massimale annuo della base contributiva e pensionabile previsto dall'articolo 2, comma 18, della legge 8 agosto 1995, n. 335, la cui misura per l'anno 2025 è pari a 120.607,00 euro (cfr. il messaggio n. 4095/2016 e, da ultimo, la circolare n. 26/2025).

In considerazione delle richiamate disposizioni, l'Inps fornisce alcune precisazioni in ordine alla modalità di composizione del flusso Uniemens in presenza di lavoratori in esodo ai sensi del citato articolo 4, in relazione ai quali non sussiste l'obbligo di versamento, in capo al datore di lavoro, della contribuzione correlata con riferimento alla quota eccedente il massimale contributivo.

In particolare, come indicato nel messaggio n. 4704/2015, con riferimento ai lavoratori per i quali i datori di lavoro abbiano presentato domanda per la procedura di esodo di cui all'articolo 4 della legge n. 92/2012, gli stessi nel flusso Uniemens all'interno dell'elemento <Qualifica1> devono valorizzare il valore "V", avente il significato di "Lavoratori in esodo ex art. 4 legge n. 92/2012. Domanda presentata a decorrere dal 1° maggio 2015".

Inoltre, deve essere valorizzato l'elemento <Qualifica2>, mentre non deve essere valorizzato l'elemento <Qualifica3>. Nell'elemento <TipoLavoratore> deve essere indicato, in relazione al Fondo di previdenza a cui risulta iscritto il lavoratore esodato, uno dei codici esistenti.

Per ciascuno dei suddetti lavoratori, all'interno dell'elemento <Dati Retributivi>, deve essere valorizzato l'elemento <Imponibile>, indicando l'imponibile sul quale è calcolata la contribuzione correlata e l'elemento <Contributo> in corrispondenza del quale deve essere indicato l'importo della contribuzione figurativa correlata da versare (pari all'aliquota di finanziamento del Fondo previdenziale di appartenenza tempo per tempo vigente). I dati sopra esposti nel flusso Uniemens sono riportati nel DM2013 virtuale ricostruito nella colonna "somma a debito" con il codice in uso "M161".

Per i lavoratori nuovi iscritti dal 1° gennaio 1996 a forme pensionistiche obbligatorie e per coloro che optano per la pensione con il sistema contributivo, al superamento del massimale, i datori di lavoro devono valorizzare l'elemento <RegimePost95> con il valore "Sì", l'elemento <ImponibileEccMass> di <EccedenzaMassimale> indicando l'importo dell'imponibile e l'elemento <ContributoEccMass> con il valore "zero". La procedura riscostruisce nel DM2013 virtuale il codice "V980" con l'importo dell'imponibile indicato in <ImponibileEccMass> e il contributo pari a "zero", non essendo dovute le contribuzioni minori.

Sul conto individuale, per i lavoratori interessati, è garantita la copertura delle settimane senza la "monetizzazione" dell'imponibile riportato nell'elemento <ImponibileEccmass>.

Per le istruzioni contabili, si rinvia al messaggio riportato di seguito.



**Direzione Centrale Entrate**  
**Direzione Centrale Pensioni**  
**Direzione Centrale Tecnologia, Informatica e Innovazione**  
**Direzione Centrale Bilanci, Contabilità e Servizi Fiscali**

**Roma, 23-10-2025**

**Messaggio n. 3166**

**OGGETTO: Prestazione in favore dei lavoratori prossimi alla pensione al fine di incentivarne l'esodo prevista dall'articolo 4, commi da 1 a 7-ter, della legge n. 92/2012. Precisazioni in ordine alla modalità di composizione del flusso Uniemens, nei casi di retribuzione imponibile eccedente il massimale annuo della base contributiva e pensionabile. Istruzioni contabili**

## **1. Quadro normativo**

L'articolo 4, commi da 1 a 7-ter, della legge 28 giugno 2012, n. 92, e successive modificazioni, prevede la possibilità, nei casi di eccedenza di personale, di stipulare accordi tra i datori di lavoro che impiegano mediamente più di 15 dipendenti e le organizzazioni sindacali dei lavoratori maggiormente rappresentative a livello aziendale, al fine di incentivare l'esodo dei lavoratori prossimi al trattamento pensionistico.

Il datore di lavoro, nel caso di accesso alla predetta prestazione, si impegna a corrispondere all'INPS la provvista finanziaria necessaria per l'erogazione ai lavoratori destinatari dell'accordo di una prestazione di importo pari al trattamento di pensione che spetterebbe al lavoratore al momento della risoluzione del rapporto di lavoro in base alle regole vigenti e per l'accreditto della contribuzione fino al raggiungimento dei requisiti minimi per il pensionamento.

Per i periodi di erogazione della prestazione, infatti, a favore dei lavoratori in esodo, la norma prevede che venga versata, a totale carico del datore di lavoro, la contribuzione figurativa correlata, utile per il conseguimento del diritto alla pensione e per la determinazione della sua

misura.

Ai fini della determinazione della misura della contribuzione correlata per i lavoratori in esodo, l'imponibile mensile da utilizzare quale base di calcolo viene individuato dal datore di lavoro esodante con i medesimi criteri utilizzati per la determinazione della contribuzione figurativa in caso di Nuova prestazione di Assicurazione Sociale per l'Impiego (NASpI) di cui al decreto legislativo 4 marzo 2015, n. 22 (cfr. il messaggio n. 3096 del 6 maggio 2015).

In particolare, la retribuzione media mensile, sulla quale deve essere commisurata la contribuzione correlata, è determinata dalla retribuzione imponibile ai fini previdenziali degli ultimi quattro anni, comprensiva degli elementi continuativi e non continuativi e delle mensilità aggiuntive, divisa per il numero di settimane di contribuzione e moltiplicata per il numero 4,33.

La provvista finanziaria necessaria per la copertura della contribuzione figurativa correlata è calcolata sulla base dell'aliquota di finanziamento del Fondo previdenziale di appartenenza del lavoratore, tempo per tempo vigente.

Tanto rappresentato, si rammenta che per coloro che optano per la pensione con il sistema contributivo, si deve tenere conto del massimale annuo della base contributiva e pensionabile previsto dall'articolo 2, comma 18, della legge 8 agosto 1995, n. 335, la cui misura per l'anno 2025 è pari a 120.607,00 euro (cfr. il messaggio n. 4095 del 12 ottobre 2016 e, da ultimo, la circolare n. 26 del 30 gennaio 2025).

In considerazione delle richiamate disposizioni, con il presente messaggio si forniscono precisazioni in ordine alla modalità di composizione del flusso Uniemens in presenza di lavoratori in esodo ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 92/2012, in relazione ai quali non sussiste l'obbligo di versamento, in capo al datore di lavoro, della contribuzione correlata con riferimento alla quota eccedente il massimale contributivo.

## **2. Modalità di compilazione del flusso Uniemens**

Come indicato nel messaggio n. 4704 del 10 luglio 2015, con riferimento ai lavoratori per i quali i datori di lavoro abbiano presentato domanda per la procedura di esodo di cui all'articolo 4 della legge n. 92/2012, gli stessi nel flusso Uniemens all'interno dell'elemento <Qualifica1> devono valorizzare il valore "V", avente il significato di "Lavoratori in esodo ex art. 4 legge n. 92/2012. Domanda presentata a decorrere dal 1° maggio 2015".

Inoltre, deve essere valorizzato l'elemento <Qualifica2>, mentre non deve essere valorizzato l'elemento <Qualifica3>. Nell'elemento <TipoLavoratore> deve essere indicato, in relazione al Fondo di previdenza a cui risulta iscritto il lavoratore esodato, uno dei codici esistenti.

Per ciascuno dei suddetti lavoratori, all'interno dell'elemento <Dati Retributivi>, deve essere valorizzato l'elemento <Imponibile>, indicando l'imponibile sul quale è calcolata la contribuzione correlata e l'elemento <Contributo> in corrispondenza del quale deve essere indicato l'importo della contribuzione figurativa correlata da versare (pari all'aliquota di finanziamento del Fondo previdenziale di appartenenza tempo per tempo vigente). I dati sopra esposti nel flusso Uniemens sono riportati nel DM2013 virtuale ricostruito nella colonna "somma a debito" con il codice in uso "M161".

Per i lavoratori nuovi iscritti dal 1° gennaio 1996 a forme pensionistiche obbligatorie e per coloro che optano per la pensione con il sistema contributivo, al superamento del massimale, i datori di lavoro devono valorizzare l'elemento <RegimePost95> con il valore "Si", l'elemento <ImponibileEccMass> di <EccedenzaMassimale> indicando l'importo dell'imponibile e l'elemento <ContributoEccMass> con il valore "zero". La procedura riscostruisce nel DM2013 virtuale il codice "V980" con l'importo dell'imponibile indicato in <ImponibileEccMass> e il contributo pari a "zero", non essendo dovute le contribuzioni minori.

Sul conto individuale, per i lavoratori interessati, è garantita la copertura delle settimane senza la "monetizzazione" dell'imponibile riportato nell'elemento <ImponibileEccmass>.

### **3. Istruzioni contabili**

La rilevazione contabile della contribuzione correlata per i lavoratori posti in esodo ai sensi dell'articolo 4 della legge n. 92/2012, da esporre nel flusso Uniemens con il codice in uso "M161", avviene sui conti esistenti, accesi alle contribuzioni previdenziali e assistenziali, delle gestioni interessate.

Non si dà luogo, invece, a rilevazioni contabili in relazione al mancato accreditamento della contribuzione figurativa oltre il massimale e all'esclusione dall'obbligo in capo al datore di lavoro del versamento della contribuzione correlata per la quota eccedente, da rappresentare nel flusso Uniemens con il codice "V980", come indicato al precedente paragrafo 2.

Il Direttore Generale  
Valeria Vittimberga

## **S147-25 - Inps, circ. 138/2025: sospensione dei termini nella zona dei Campi Flegrei – DL 65/2025**

### **Fornite dall'Inps le indicazioni relative alla sospensione dei termini di cui all'art. 11 del DL 65/2025**

Con la circolare n. 138/2025, l'Inps fornisce indicazioni operative in merito alla sospensione degli adempimenti e dei versamenti contributivi prevista dall'articolo 11 del DL n. 65/2025, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 101/2025, per fronteggiare gli effetti dell'evoluzione del fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei.

Si riportano di seguito le istruzioni di maggiore rilievo fornite dall'Istituto.

#### **Sospensione degli adempimenti e dei versamenti contributivi**

L'articolo 11, comma 3, del DL n. 65/2025 prevede, per i soggetti che alla data del 13 marzo 2025 avevano la residenza o la sede legale o la sede operativa (dichiarata alla competente CCIAA) negli immobili danneggiati di cui alle lettere a) e b) del comma 1 del medesimo articolo 11, la sospensione dei termini relativi agli adempimenti e ai versamenti dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria, in scadenza nel periodo compreso tra il 13 marzo 2025 e il 31 agosto 2025.

Per espressa previsione normativa, sono esclusi dalla sospensione gli adempimenti relativi agli obblighi di comunicazione previsti dall'articolo 9-bis, Disposizioni in materia di collocamento, del decreto-legge n. 510/1996, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 608/1996.

Per completezza, l'Istituto evidenzia che le disposizioni in argomento sospendono sia gli adempimenti informativi che i termini relativi ai versamenti dei contributi con scadenza nel periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025. Sono compresi nella sospensione anche i versamenti, in scadenza sempre nel medesimo periodo, relativi alle note di rettifica scadute, ai piani di rateazione dei debiti contributivi in fase amministrativa concessi dall'Istituto e agli atti di accertamento da vigilanza documentale.

Inoltre, l'Inps precisa che rientra nella sospensione anche il versamento della prima rata in caso di domanda di rateazione per la quale il relativo pagamento ricade nel predetto periodo di sospensione.

La sospensione degli adempimenti e dei versamenti dei contributi previdenziali e assistenziali comprende anche quelli relativi alla quota a carico dei lavoratori, fermo restando l'obbligo di versamento all'Istituto, in unica soluzione, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro la data di ripresa dei versamenti indicata nel prosieguo.

L'Inps precisa altresì che, conformemente a quanto indicato con il messaggio n. 23735/2007, la sospensione contributiva in esame si applica anche alle quote di TFR da versare al Fondo di tesoreria, trattandosi di contribuzione previdenziale equiparata, ai fini dell'accertamento e della riscossione, a quella obbligatoria dovuta a carico del datore di lavoro.

Infine, l'Istituto sottolinea che non si fa luogo al rimborso dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria già versati.

## Soggetti interessati alla sospensione contributiva

In applicazione delle disposizioni del citato articolo 11, comma 3, la sospensione in esame è riferita ai soggetti che avevano, alla data del 13 marzo 2025 (data a partire dalla quale si sono verificati gli eventi sismici), la residenza o la sede legale o la sede operativa dichiarata alla competente Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) nei predetti immobili danneggiati. Ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, tali soggetti sono individuati con decreto del Ministro per la Protezione civile e le politiche del mare.

In particolare, si segnala che tra i destinatari della sospensione in esame ci sono i datori di lavoro privati e i committenti.

La sospensione è applicabile unicamente agli oneri contributivi riferiti alle attività svolte negli immobili danneggiati.

I datori di lavoro privati con dipendenti e i committenti possono usufruire della misura di sospensione soltanto in relazione ai lavoratori che operino nelle sedi ubicate negli immobili indicati dalla disposizione normativa in trattazione .

Inoltre, l'Inps sottolinea che la sospensione riguarda – nelle eventuali situazioni di datori di lavoro autorizzati all'accenramento degli adempimenti contributivi – esclusivamente i contributi riferiti alle unità produttive, cantieri e/o filiali ubicati nei medesimi immobili.

## Modalità di recupero dei contributi sospesi

Gli adempimenti e i versamenti dei contributi previdenziali e assistenziali (compresi quelli relativi alla quota a carico dei lavoratori), sospesi per effetto della normativa in oggetto, devono essere effettuati senza applicazione di sanzioni e interessi, in unica soluzione entro il 10 dicembre 2025.

Entro la medesima data devono essere effettuati in unica soluzione i versamenti sospesi relativi alle note di rettifica e alle rate dei piani di ammortamento già emessi, la cui scadenza ricada nel periodo temporale interessato dalla sospensione, ossia dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025.

Quanto sopra riportato trova applicazione anche con riferimento alla quota a carico dei lavoratori, trattenuta o non trattenuta dal datore di lavoro, per i rapporti di lavoro cessati durante il periodo di sospensione in esame.

Per le istruzioni operative fornite dall'Inps, si rinvia al paragrafo 6 della circolare in oggetto.

## Sospensione dei termini di versamento dei carichi affidati all'Agente della riscossione

Il comma 5 del citato articolo 11 sospende, per i medesimi soggetti individuati al comma 1 dello stesso articolo 1, i termini dei versamenti in scadenza nel periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025, derivanti da cartelle di pagamento emesse dagli Agenti della riscossione e dagli atti previsti dagli articoli 29 e 30 del DL n. 78/2010.

L'Inps ricorda che l'attività di riscossione mediante la notifica di un avviso di addebito con valore di titolo esecutivo interessa il recupero delle somme a qualunque titolo dovute all'Istituto.

La sospensione interviene ope legis e, pertanto, non è necessaria alcuna istanza da parte dei soggetti interessati e non si procede al rimborso di quanto già versato.

I termini di versamento relativi agli avvisi di addebito, in quanto in scadenza nel periodo dal

13 marzo 2025 al 31 agosto 2025, riprendono a decorrere dalla scadenza del periodo di sospensione.

Inoltre, nei confronti dei contribuenti interessati dalla previsione in argomento e per il suddetto periodo di sospensione, l'Istituto provvede a sospendere l'emissione degli avvisi di addebito.

Il comma 10 dell'articolo 11, inoltre, estende l'applicazione della sospensione anche ai versamenti e agli adempimenti previsti per l'adesione a uno degli istituti di definizione agevolata di cui all'articolo 1, commi da 153 a 158 e da 166 a 226, della legge n. 197/2022, in scadenza nel periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025.

Con riferimento ai soggetti previsti dal comma 1 del citato articolo 11, i termini di versamento delle rate di cui all'articolo 1, comma 232, della legge n. 197/2022, nonché i termini degli adempimenti e dei versamenti di cui all'articolo 3-bis, commi 1 e 2, del DL n. 202/2024, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 15/2025, in scadenza nel periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025, sono prorogati di tre mesi.

#### Verifica della regolarità contributiva di cui al D.I. 30 gennaio 2015

In presenza della richiesta di verifica della regolarità contributiva, le esposizioni debitorie relative a periodi antecedenti alla data di sospensione del 13 marzo 2025 devono essere regolarmente inserite nell'invito a regolarizzare di cui all'articolo 4 del decreto interministeriale 30 gennaio 2015, in quanto relative a pagamenti aventi scadenza legale anteriore a quella individuata dal legislatore.

In tale caso, le esposizioni debitorie restano escluse dall'ambito di applicazione dell'articolo 3, comma 2, lettera b), del medesimo D.I., in base al quale la regolarità sussiste, tra le altre ipotesi, in presenza di "sospensione dei pagamenti in forza di disposizioni legislative". Infatti, non risultando già attivato il procedimento di regolarizzazione mediante rateizzazioni concesse dall'Istituto o dagli Agenti della riscossione sulla base delle disposizioni di legge e dei rispettivi regolamenti, la regolarità non può essere attestata ai sensi del comma 2, lettera a), del citato articolo 3 del D.I. 30 gennaio 2015.

La disposizione dell'articolo 3, comma 2, lettera b), del citato D.I. ha invece validità con riguardo agli adempimenti e ai versamenti interessati dalla sospensione.

Per quanto non riportato, si rinvia alla circolare riportata di seguito.

**Direzione Centrale Entrate**

**Direzione Centrale Bilanci, Contabilita' e Servizi Fiscali**

**Direzione Centrale Tecnologia, Informatica e Innovazione**

**Roma, 20/10/2025**

*Ai Dirigenti centrali e territoriali  
Ai Responsabili delle Agenzie  
Ai Coordinatori generali, centrali e  
territoriali delle Aree dei professionisti  
Al Coordinatore generale, ai coordinatori  
centrali e ai responsabili territoriali  
dell'Area medico legale*

**Circolare n. 138**

*E, per conoscenza,*

*Al Presidente e ai Componenti del Consiglio di  
Amministrazione  
Al Presidente e ai Componenti del Consiglio di  
Indirizzo  
di Vigilanza  
Al Presidente e ai Componenti del Collegio dei  
Sindaci  
Al Magistrato della Corte dei Conti delegato  
all'esercizio del controllo  
Ai Presidenti dei Comitati amministratori  
di fondi, gestioni e casse  
Al Presidente della Commissione centrale  
per l'accertamento e la riscossione  
dei contributi agricoli unificati  
Ai Presidenti dei Comitati regionali*

Allegati n.1

**OGGETTO:** **Eventi sismici del 13 marzo 2025 e del 15 marzo 2025 verificatisi nell'ambito della crisi bradisismica in atto nella zona dei Campi Flegrei. Disposizioni concernenti la sospensione dei termini relativi agli adempimenti e ai versamenti dei contributi previdenziali e assistenziali ai sensi del decreto-legge 7 maggio 2025, n. 65, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 luglio 2025, n. 101. Istruzioni contabili. Variazioni al piano dei conti**

**SOMMARIO:** **Con la presente circolare si forniscono indicazioni in ordine all'ambito di applicazione del dettato normativo di cui all'articolo 11 del decreto-legge 7**

*maggio 2025, n. 65, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 luglio 2025, n. 101, che, per fronteggiare gli effetti dell'evoluzione del fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei, ha disposto la sospensione degli adempimenti e dei versamenti contributivi in scadenza nel periodo compreso tra il 13 marzo 2025 e il 31 agosto 2025.*

## INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Sospensione degli adempimenti e dei versamenti contributivi**
- 3. Soggetti interessati alla sospensione contributiva**
- 4. Lavoratori cessati e versamento della contribuzione**
- 5. Modalità di recupero dei contributi sospesi**
- 6. Istruzioni operative**
  - 6.1 Artigiani ed esercenti attività commerciali**
  - 6.2 Committenti e liberi professionisti tenuti al versamento dei contributi alla Gestione separata di cui all'articolo 2, comma 26, della legge n. 335/1995**
  - 6.3 Datori di lavoro con natura giuridica privata con dipendenti iscritti alla Gestione pubblica**
  - 6.4 Datori di lavoro iscritti alla Gestione contributiva agricola**
  - 6.5 Contributi dovuti dai lavoratori agricoli autonomi e dai concedenti a piccola colonia e a compartecipanti familiari**
  - 6.6 Datori di lavoro domestico**
  - 6.7 Aziende con dipendenti**
    - 6.7.1 Datori di lavoro con pluralità di sedi operative**
- 7. Sospensione dei termini di versamento dei carichi affidati all'Agente della riscossione**
- 8. Verifica della regolarità contributiva di cui al D.I. 30 gennaio 2015**
- 9. Istruzioni contabili**

### **1. Premessa**

Con il decreto del Ministro per la Protezione civile e le politiche del mare del 13 marzo 2025 è stato dichiarato lo stato di mobilitazione del Servizio nazionale della protezione civile, in relazione allo stato di attività del vulcano Campi Flegrei, conseguente allo sciame sismico che, a partire dal 13 marzo 2025, ha interessato il territorio dei comuni di Pozzuoli, Bacoli e Bagnoli in provincia di Napoli, nonché parte del territorio della città metropolitana di Napoli.

Per fare fronte agli effetti dell'evoluzione del fenomeno bradisismico in atto nell'area dei Campi Flegrei è stato emanato il decreto-legge 7 maggio 2025, n. 65, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 luglio 2025, n. 101, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 104 del 7 maggio 2025 ed entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione, ossia l'8 maggio 2025.

In particolare, l'articolo 11 del decreto-legge n. 65/2025 ha previsto specifici interventi, tra i quali la sospensione dei termini relativi agli adempimenti e ai versamenti dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria in scadenza nel periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025, inclusi quelli derivanti dalle cartelle di pagamento emesse dagli Agenti della riscossione e dagli avvisi di addebito ai sensi degli articoli 29 e 30 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, e successive modificazioni.

Tanto premesso, con la presente circolare si illustrano le disposizioni in argomento e si forniscono le relative istruzioni operative e contabili concernenti le diverse Gestioni previdenziali amministrate dall'Istituto.

### **2. Sospensione degli adempimenti e dei versamenti contributivi**

L'articolo 11, comma 3, del decreto-legge n. 65/2025 prevede, per i soggetti che alla data del 13 marzo 2025 avevano la residenza o la sede legale o la sede operativa (dichiarata alla competente Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura) negli immobili danneggiati di cui alle lettere a) e b) del comma 1 del medesimo articolo 11, la sospensione dei termini relativi agli adempimenti e ai versamenti dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria, in scadenza nel periodo compreso tra il 13 marzo 2025 e il 31 agosto 2025.

Per espressa previsione normativa, sono esclusi dalla sospensione gli adempimenti relativi agli obblighi di comunicazione previsti dall'articolo 9-bis del decreto-legge 1 ottobre 1996, n. 510, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 novembre 1996, n. 608.

Al riguardo, si sottolinea che i soggetti destinatari delle disposizioni concernenti la sospensione in argomento sono individuati con decreto del Ministro per la Protezione civile e le politiche del mare, su proposta del presidente della Regione Campania, sentiti i Comuni interessati.

Per completezza, si evidenzia che le disposizioni in argomento sospendono sia gli adempimenti informativi che i termini relativi ai versamenti dei contributi con scadenza nel periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025. Sono compresi nella sospensione anche i versamenti, in scadenza sempre nel medesimo periodo, relativi alle note di rettifica scadute, ai piani di rateazione dei debiti contributivi in fase amministrativa concessi dall'Istituto e agli atti di accertamento da vigilanza documentale.

Si specifica, inoltre, che rientra nella sospensione anche il versamento della prima rata in caso di domanda di rateazione per la quale il relativo pagamento ricade nel predetto periodo di sospensione.

La sospensione degli adempimenti e dei versamenti dei contributi previdenziali e assistenziali di cui alla presente circolare comprende anche quelli relativi alla quota a carico dei lavoratori<sup>[1]</sup>, fermo restando l'obbligo di versamento all'Istituto, in unica soluzione, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro la data di ripresa dei versamenti di cui al successivo paragrafo 5 della presente circolare.

Si precisa altresì che, conformemente a quanto indicato dall'Istituto con il messaggio n. 23735 del 1° ottobre 2007, la sospensione contributiva in oggetto si applica anche alle quote di trattamento di fine rapporto (TFR) da versare al Fondo di tesoreria (cfr. l'art. 1, commi 755 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006, n. 296), trattandosi di contribuzione previdenziale equiparata, ai fini dell'accertamento e della riscossione, a quella obbligatoria dovuta a carico del datore di lavoro.

Si sottolinea, infine, che non si fa luogo al rimborso dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria già versati (cfr. l'art. 11, comma 6, del decreto-legge n. 65/2025).

### **3. Soggetti interessati alla sospensione contributiva**

In applicazione delle disposizioni del citato articolo 11, comma 3, del decreto-legge n. 65/2025, la sospensione, decorrente dal 13 marzo 2025 e valevole fino al 31 agosto 2025, dei termini relativi agli adempimenti e ai versamenti contributivi è riferita ai soggetti che avevano, alla data del 13 marzo 2025 (data a partire dalla quale si sono verificati gli eventi sismici), la residenza o la sede legale o la sede operativa dichiarata alla competente Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) nei predetti immobili danneggiati<sup>[2]</sup>. Ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, tali soggetti verranno individuati con decreto del Ministro per la Protezione civile e le politiche del mare.

In particolare, destinatari della sospensione in esame sono i soggetti rientranti nelle seguenti

categorie:

- i datori di lavoro privati (compresi i datori di lavoro domestico e quelli con natura giuridica privata con dipendenti iscritti alla Gestione pubblica);
- i lavoratori autonomi (artigiani, commercianti e agricoli);
- i committenti e i liberi professionisti obbligati all'iscrizione alla Gestione separata di cui all'articolo 2, comma 26, della legge 8 agosto 1995, n. 335.

La sospensione in esame è applicabile unicamente agli oneri contributivi riferiti alle attività svolte negli immobili danneggiati.

I datori di lavoro privati con dipendenti e i committenti possono usufruire della misura di cui alla norma in argomento soltanto in relazione ai lavoratori che operino nelle sedi ubicate negli immobili indicati dalla disposizione normativa in trattazione. Si sottolinea che la sospensione in argomento riguarda – nelle eventuali situazioni di datori di lavoro autorizzati all'accentramento degli adempimenti contributivi – esclusivamente i contributi riferiti alle unità produttive, cantieri e/o filiali ubicati nei medesimi immobili.

#### **4. Lavoratori cessati e versamento della contribuzione**

Con riferimento ai rapporti di lavoro cessati durante il periodo di sospensione, la quota a carico dei lavoratori, trattenuta o non trattenuta dal datore di lavoro, deve essere versata secondo le indicazioni fornite al successivo paragrafo 5 della presente circolare.

#### **5. Modalità di recupero dei contributi sospesi**

Gli adempimenti e i versamenti dei contributi previdenziali e assistenziali (compresi quelli relativi alla quota a carico dei lavoratori), sospesi per effetto della normativa in oggetto, devono essere effettuati, ai sensi del comma 8 dell'articolo 11 del decreto-legge n. 65/2025, senza applicazione di sanzioni e interessi, in unica soluzione entro il 10 dicembre 2025.

Entro la medesima data del 10 dicembre 2025 devono essere effettuati in unica soluzione i versamenti sospesi relativi alle note di rettifica e alle rate dei piani di ammortamento già emessi, la cui scadenza ricada nel periodo temporale interessato dalla sospensione, ossia dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025.

Da ultimo, si rammenta che, per espressa previsione di legge, nelle fattispecie in argomento non si fa luogo al rimborso dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria già versati (cfr. l'art. 11, comma 6, del decreto-legge n. 65/2025).

#### **6. Istruzioni operative**

##### **6.1 Artigiani ed esercenti attività commerciali**

Per effetto della norma in argomento, la sospensione dell'obbligo di versamento riguarda i contributi dovuti dagli artigiani e dagli esercenti attività commerciali alle scadenze comprese tra il 13 marzo 2025 e il 31 agosto 2025.

Sono, pertanto, comprese le scadenze dei contributi dovuti sul minimale di reddito imponibile per il primo e secondo trimestre del 2025. Possono altresì essere comprese – in assenza di eventuali successivi differimenti delle scadenze di versamento – le scadenze dei contributi relativi al saldo di contribuzione sul reddito eccedente il minimale per l'anno 2024, nonché al primo acconto di contribuzione sul reddito eccedente il minimale per l'anno 2025.

Si fa presente che per il versamento di quanto dovuto in unica soluzione alla scadenza del 10

dicembre 2025 è necessario utilizzare i modelli di pagamento originariamente predisposti e messi a disposizione nella sezione "Posizione assicurativa" > "Dati del modello F24" del "Cassetto previdenziale Artigiani e Commercianti" presente sul sito istituzionale dell'INPS.

Il contribuente può chiedere la sospensione in esame attraverso il Cassetto Previdenziale del Contribuente dove, dopo avere inserito il proprio codice fiscale e avere selezionato la specifica posizione previdenziale, è possibile abilitare nella sezione "Contatti", la funzionalità "Nuova richiesta" da inviare alla Struttura territorialmente competente dell'INPS, avendo cura di inserire nell'oggetto "Contribuzione ordinaria fissi/oltre il minimale" e nelle note "Sospensione Campi Flegrei 2025".

## **6.2 Committenti e liberi professionisti tenuti al versamento dei contributi alla Gestione separata di cui all'articolo 2, comma 26, della legge n. 335/1995**

### **A) Committenti**

I soggetti destinatari della sospensione contributiva di cui al citato decreto-legge n. 65/2025 - che hanno instaurato rapporti di collaborazione coordinata e continuativa e figure similari e che nel periodo di competenza dal mese di febbraio 2025 al mese di luglio 2025 erogano compensi sui quali è dovuto il contributo previdenziale obbligatorio alla Gestione separata di cui all'articolo 2, comma 26, della legge n. 335/1995 - devono riportare, nell'elemento <CodCalamita> di <Collaboratore>, il valore "**41**", avente il nuovo significato di "Sospensione contributiva evento Campi Flegrei di cui al Decreto-Legge n. 65/2025. Validità dal 1° marzo 2025 al 31 agosto 2025".

I committenti che abbiano già provveduto all'invio del flusso Uniemens relativo ai mesi di competenza in esame, senza avere indicato il codice calamità relativo alla sospensione così come previsto nella presente circolare, devono provvedere entro il 30 novembre 2025 alla relativa modifica dei flussi telematici (si ricorda che essendo un campo "non chiave" è sufficiente l'invio di una nuova denuncia senza effettuare l'eliminazione).

Ai fini della sospensione, i committenti, mediante l'inserimento del codice sopra indicato all'interno del flusso Uniemens, dichiarano di possedere i requisiti previsti.

I versamenti devono essere effettuati entro il 10 dicembre 2025 compilando per ogni periodo mensile interessato alla sospensione la "Sezione INPS" del modello "F24" nel seguente modo:

Codice Sede	Causale contributo	Matricola INPS/Codice INPS/Filiale Azienda	Periodo dal	Periodo al	Importi a debito versati
	CXX/C10		mm/aaaa	mm/aaaa	

### **B) Liberi professionisti**

Per i liberi professionisti è sospeso il versamento dei contributi dovuti con scadenze legali comprese tra il 13 marzo 2025 e il 31 agosto 2025, in coincidenza con i versamenti fiscali. Ne consegue che sono comprese nell'ambito di applicazione - in assenza di eventuali successivi differimenti delle scadenze di versamento - le scadenze relative ai contributi dovuti dai lavoratori autonomi che producono reddito ai sensi dell'articolo 53, comma 1, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e iscritti alla Gestione separata a titolo di saldo per l'anno di imposta 2024, nonché al primo acconto per l'anno di imposta 2025.

I versamenti devono essere effettuati in unica soluzione entro il 10 dicembre 2025, compilando per ogni periodo annuale interessato sospeso la "Sezione INPS" del modello "F24" nel seguente modo:

Codice Sede	Causale contributo	Matricola INPS/Codice INPS/Filiale Azienda	Periodo dal	Periodo al	Importi a debito versati
	PXX/P10		mm/aaaa	mm/aaaa	

Il contribuente può chiedere la sospensione in esame per il tramite della sezione "Comunicazione bidirezionale" del "Cassetto previdenziale per liberi professionisti", indicando nel campo "Titolo" l'oggetto "Sospensione Campi Flegrei 2025".

### **6.3 Datori di lavoro con natura giuridica privata con dipendenti iscritti alla Gestione pubblica**

I datori di lavoro privati con lavoratori iscritti alla Gestione pubblica destinatari della sospensione in argomento devono sospendere, per il periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025, l'invio delle denunce Uniemens/ListaPosPA relativi alle competenze dei mesi da febbraio 2025 a luglio 2025.

Alla ripresa degli invii, le denunce dei citati mesi devono essere compilate valorizzando, tra gli altri, anche i campi relativi agli imponibili e ai contributi con i relativi importi; i contributi dovuti e sospesi devono essere riportati nei rispettivi elementi <ContributoSospesoCalam> di <GestPensionistica> o <ContributoSospesoPrev> di <GestPrevidenziale> o <ContributoSospesoCred> di <GestCredito> o <ContributoSospesoENPDEP> di <ENPDEP> in base alle gestioni di iscrizione del lavoratore.

Deve essere altresì compilato l'elemento <DataFineBeneficioCalamita> con la data "31 agosto 2025".

Al momento del versamento della contribuzione sospesa deve, invece, essere compilato, nella denuncia del mese entro i cui termini viene effettuata la restituzione (ad esempio, contributi restituiti entro il 10 dicembre 2025: denuncia del mese di novembre 2025), l'elemento <AltriImportiDovuti\_Z2>, avendo cura di indicare nel campo <AnnoMese> quello relativo al periodo del contributo sospeso, nel campo <Gestione> il codice della Gestione a cui detti contributi si riferiscono, nel campo <TipologiaDovuto> il codice "**33**", avente il significato di "Restituzione contributi sospesi per eventi calamitosi", nel campo <ImportoDovuto> il contributo restituito, in quello <Tipo Operazione> il valore "**D**" "Dichiarazione" e in <TipoEvento> "**001**", avente il significato di "Eventi Calamitosi".

Per procedere al pagamento da effettuarsi in unica soluzione entro il 10 dicembre 2025, senza applicazione di sanzioni e interessi, si deve utilizzare il modello "F24", avendo cura di indicare nel medesimo il mese in cui viene effettuata la denuncia come illustrato; la causale da utilizzare deve essere "**PX33**" (laddove la "**X**" deve assumere il valore corrispondente alla Gestione di riferimento).

Non si fa luogo al rimborso dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria già versati (cfr. l'art. 11, comma 6 6, del decreto-legge n. 65/2025).

### **6.4 Datori di lavoro iscritti alla Gestione contributiva agricola**

I datori di lavoro iscritti alla Gestione contributiva agricola (GCA) che possono usufruire, come sopra specificato, della sospensione dei termini di versamento e degli adempimenti informativi, possono inoltrare l'apposita istanza disponibile nel "Cassetto previdenziale del contribuente", nella sezione "Domande Telematiche" (Istanza di sospensione).

Per i contributi previdenziali e assistenziali dovuti dalle aziende agricole assuntrici di manodopera, la sospensione ha per oggetto i seguenti versamenti:

<b>Scadenza versamento</b>	<b>Contributi sospesi</b>
17 marzo 2025	3° trimestre 2024
16 giugno 2025	4° trimestre 2024

Gli importi dovuti in relazione alle emissioni sopra indicate devono essere versati entro la data del 10 dicembre 2025, senza ulteriori somme aggiuntive, utilizzando le medesime causali del versamento ordinario e l'apposita *codeline* disponibile nel "Cassetto previdenziale del contribuente" alla voce "Dati complementari" > "Stampa lettera F24".

Non si fa luogo al rimborso dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria già versati (cfr. l'art. 11, comma 6, del decreto-legge n. 65/2025).

In relazione agli ulteriori adempimenti cui sono tenuti i datori di lavoro iscritti alla GCA, si comunica che è sospeso l'obbligo di trasmissione dei flussi Uniemens/PosAgri con competenza dal mese di febbraio 2025 fino al mese di luglio 2025.

I datori di lavoro iscritti alla GCA possono usufruire della sospensione di cui al decreto-legge n. 65/2025 soltanto in relazione ai lavoratori che operino nelle sedi ubicate negli immobili in trattazione.

Come già evidenziato al precedente paragrafo 5 della presente circolare, entro la data del 10 dicembre 2025 devono essere effettuati gli adempimenti previdenziali e assistenziali sospesi per effetto nella normativa in argomento.

## **6.5 Contributi dovuti dai lavoratori agricoli autonomi e dai concedenti a piccola colonia e a compartecipanti familiari**

Per i lavoratori agricoli autonomi e i concedenti a piccola colonia e compartecipazione familiare la sospensione si applica ai seguenti versamenti:

<b>Scadenza versamento</b>	<b>Contributi sospesi</b>
16 luglio 2025	Prima rata 2025

I lavoratori autonomi agricoli legittimati a usufruire della sospensione possono trasmettere l'apposita istanza telematica disponibile nel "Cassetto previdenziale del contribuente", nella sezione "Domande Telematiche" (Istanza di sospensione).

Gli importi dovuti in relazione all'emissione sopra indicata devono essere versati entro la data del 10 dicembre 2025, senza ulteriori somme aggiuntive, utilizzando le medesime causali del versamento ordinario e l'apposita *codeline* disponibile nel "Cassetto previdenziale del contribuente".

Non si fa luogo al rimborso dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria (cfr. l'art. 11, comma 6, del decreto-legge n. 65/2025).

## **6.6 Datori di lavoro domestico**

Nell'arco temporale indicato dal decreto-legge n. 65/2025, ossia nel periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025, ricade la scadenza del pagamento dei contributi per lavoro domestico relativi al 1° trimestre 2025 e al 2° trimestre 2025.

I datori di lavoro domestico che possono usufruire del periodo di sospensione, individuati con decreto del Ministro per la Protezione civile e le politiche del mare, sono, pertanto, esenti dal rispetto dei termini di legge previsti per il pagamento dei suddetti trimestri, ricadenti, rispettivamente, il 10 aprile 2025 e il 10 luglio 2025.

La sospensione del termine di versamento, se ricadente nel periodo interessato, opera anche per tutti i contributi pregressi dovuti dai predetti datori di lavoro che, a fronte di comunicazione di assunzione, hanno ricevuto dall'INPS la lettera di accoglimento in cui viene indicato il termine di pagamento "entro 10 giorni dal ricevimento".

In caso di cessazione del rapporto di lavoro nel corso del trimestre, la scadenza del versamento, che deve essere effettuato entro dieci giorni dalla data di fine attività, è oggetto di sospensione se la scadenza cade nel periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025.

Sono altresì sospesi i pagamenti relativi alle "Note di Rettifica" in scadenza nel citato periodo.

Si rammenta che la sospensione dei termini di versamento della contribuzione opera unicamente per gli oneri contributivi riferiti alle attività svolte negli immobili danneggiati di cui alle lettere a) e b) de comma 1 dell'articolo 11 del decreto-legge n. 65/2025.

La sospensione riguarda, inoltre, i versamenti relativi agli avvisi di accertamento e alle rate dei piani di ammortamento già emessi, la cui scadenza ricade nell'arco temporale di interesse (13 marzo 2025 - 31 agosto 2025).

Non trovano applicazione le disposizioni sanzionatorie connesse agli adempimenti sospesi ai sensi della normativa in argomento.

I pagamenti e gli adempimenti informativi oggetto della sospensione devono essere eseguiti, senza sanzioni e interessi, in unica soluzione, entro il 10 dicembre 2025.

Non si fa luogo al rimborso dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria già versati (cfr. l'art. 11, comma 6, del decreto-legge n. 65/2025).

Il datore di lavoro domestico può chiedere la sospensione in esame per il tramite della sezione dedicata presente sul sito istituzionale dell'INPS al seguente percorso: "Cassetto previdenziale (Datori di lavoro domestico)" > "Comunicazioni" > "Invia Comunicazione" > "Crea Nuova Comunicazione", selezionando il rapporto di lavoro e indicando nel campo oggetto richiesta "Sospensione per calamità naturali".

## **6.7 Aziende con dipendenti**

I datori di lavoro in possesso dei requisiti indicati nel paragrafo 3 della presente circolare, al fine di fruire della sospensione, devono presentare specifica richiesta tramite il sito istituzionale dell'INPS, al seguente percorso: "Cassetto previdenziale (Sezione Aziende con dipendenti)" > "Comunicazioni" > "Invia Comunicazione" > "Crea Nuova Comunicazione" > "Posizione aziendale" > "Oggetto: "Inquadramento", indicando nelle note oggetto "Eventi sismici del 13-15 marzo 2025 - Campi Flegrei", chiedendo l'attribuzione del codice di autorizzazione "**1U**" ai sensi del decreto-legge n. 65/2025.

La Struttura territorialmente competente dell'Istituto deve attribuire il codice di autorizzazione **"1U"**, che assume il nuovo significato di "Eventi sismici del 13-15 marzo 2025, D.L. 65 del 7 marzo 2025 art. 11 convertito con modificazioni dalla Legge 101 del 4 luglio 2025" per il periodo di competenza dal mese di febbraio 2025 al mese di luglio 2025.

L'attribuzione del citato codice comporta la sospensione degli adempimenti e dei versamenti contributivi in scadenza nel periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025.

Come già anticipato, il comma 2 dell'articolo 11 del decreto-legge n. 65/2025 dispone che con decreto del Ministro per la Protezione civile e le politiche del mare, su proposta del presidente della Regione Campania, sentiti i comuni interessati, sono individuati i soggetti aventi diritto alla sospensione; pertanto, solo successivamente alla pubblicazione di tale decreto è possibile effettuare il controllo al fine di verificare la corretta spettanza della sospensione richiesta.

Ai fini della compilazione del flusso Uniemens, i datori di lavoro interessati devono inserire nell'elemento **<DenunciaAziendale>**, **<AltrePartiteACredito>**, **<CausaleACredito>** il nuovo codice causale **"N982"**, avente il significato di "Sospensione contributiva eventi sismici del 13 marzo 2025 e del 15 marzo 2025 legge 4 luglio 2025, n. 101" e le relative **<SommeACredito>** che rappresentano l'importo dei contributi sospesi.

Il risultato di **<DatiQuadratura>**, **<TotaleADebito>** e **<TotaleACredito>** può dare luogo a un credito in favore dell'INPS da versare con le consuete modalità (modello F24) o a un credito in favore del datore di lavoro o a un saldo pari a zero.

Si ricorda, infine, che non si fa luogo al rimborso dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria già versati (cfr. l'art. 11, comma 6, del decreto-legge n. 65/2025).

I datori di lavoro che hanno diritto al beneficio, per i quali sono state già presentate denunce insolute totali o parziali, previa verifica della concessione del codice di autorizzazione, devono avvalersi della procedura delle regolarizzazioni (Uniemens/vig) per l'esposizione del codice di sospensione nel periodo di riferimento che va dal mese di febbraio 2025 al mese di luglio 2025.

Con successivo messaggio saranno fornite indicazioni inerenti al versamento dei contributi sospesi.

### **6.7.1 Datori di lavoro con pluralità di sedi operative**

La sospensione dei termini relativi agli adempimenti e ai versamenti dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria prevista dall'articolo 11 del decreto-legge n. 65/2025 riguarda anche gli adempimenti relativi alla trasmissione della denuncia Uniemens.

Nell'ipotesi di datore di lavoro con unica matricola o autorizzato all'accentramento contributivo, avente sedi operative sia in Comuni colpiti dall'evento eccezionale in argomento che al di fuori del predetto territorio, la sospensione opera soltanto in relazione ai versamenti contributivi riferiti ai soggetti occupati nei territori colpiti dall'evento.

Pertanto, per i suddetti datori di lavoro permane l'obbligo di trasmissione della denuncia Uniemens, restando sospeso unicamente il versamento contributivo relativo ai lavoratori impiegati nelle aree colpite dall'evento calamitoso.

Nell'elemento **<DenunciaAziendale>**, **<AltrePartiteACredito>**, **<CausaleACredito>** del flusso

Uniemens deve essere esposto l'importo dei contributi sospesi con il codice causale “**N982**” relativo alle unità operative oggetto della sospensione.

## **7. Sospensione dei termini di versamento dei carichi affidati all'Agente della riscossione**

L'articolo 11, comma 5, del decreto-legge n. 65/2025 sospende, per i soggetti individuati al comma 1 del medesimo articolo, i termini dei versamenti in scadenza nel periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025, derivanti da cartelle di pagamento emesse dagli Agenti della riscossione e dagli atti previsti dagli articoli 29 e 30 del decreto-legge n. 78/2010.

Si ricorda che, ai sensi del comma 1 del citato articolo 30, l'attività di riscossione mediante la notifica di un avviso di addebito con valore di titolo esecutivo interessa il recupero delle somme a qualunque titolo dovute all'INPS.

La sospensione interviene *ope legis* e, pertanto, non è necessaria alcuna istanza da parte dei soggetti interessati e non si procede al rimborso di quanto già versato.

I termini di versamento relativi agli avvisi di addebito, sospesi ai sensi del citato comma 5 dell'articolo 11, in quanto in scadenza nel periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025, riprendono a decorrere dalla scadenza del periodo di sospensione.

Inoltre, nei confronti dei contribuenti interessati dalla previsione in argomento e per il periodo di sospensione determinato dalla norma, l'Istituto provvede a sospendere l'emissione degli avvisi di addebito.

Il comma 10 dell'articolo 11, inoltre, estende l'applicazione della sospensione anche ai versamenti e agli adempimenti previsti per l'adesione a uno degli istituti di definizione agevolata di cui all'articolo 1, commi da 153 a 158 e da 166 a 226, della legge 29 dicembre 2022, n. 197 (c.d. Rottamazione-quater), in scadenza nel periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025. Con riferimento ai soggetti previsti dal comma 1 del citato articolo 11, i termini di versamento delle rate di cui all'articolo 1, comma 232, della legge n. 197/2022, nonché i termini degli adempimenti e dei versamenti di cui all'articolo 3-bis, commi 1 e 2, del decreto-legge 27 dicembre 2024, n. 202, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2025, n. 15 (riammissione alla c.d. Rottamazione-quater), in scadenza nel periodo dal 13 marzo 2025 al 31 agosto 2025, sono prorogati di tre mesi.

## **8. Verifica della regolarità contributiva di cui al D.I. 30 gennaio 2015**

In presenza della richiesta di verifica della regolarità contributiva, le esposizioni debitorie relative a periodi antecedenti alla data di sospensione del 13 marzo 2025 devono essere regolarmente inserite nell'invito a regolarizzare di cui all'articolo 4 del decreto del Ministro del Lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle finanze e il Ministro per la Semplificazione e la pubblica amministrazione, 30 gennaio 2015, in quanto relative a pagamenti aventi scadenza legale anteriore a quella individuata dal legislatore. In tale caso, le esposizioni debitorie restano escluse dall'ambito di applicazione dell'articolo 3, comma 2, lettera b), del medesimo D.I., in base al quale la regolarità sussiste, tra le altre ipotesi, in presenza di “*sospensione dei pagamenti in forza di disposizioni legislative*”.

Infatti, non risultando già attivato il procedimento di regolarizzazione mediante rateizzazioni concesse dall'Istituto o dagli Agenti della riscossione sulla base delle disposizioni di legge e dei rispettivi regolamenti, la regolarità non può essere attestata ai sensi del comma 2, lettera a), del citato articolo 3 del D.I. 30 gennaio 2015.

La disposizione dell'articolo 3, comma 2, lettera b), del citato D.I. ha invece validità con riguardo agli adempimenti e ai versamenti interessati dalla sospensione.

## 9. Istruzioni contabili

Il recupero dei contributi dovuti dagli artigiani e dagli esercenti attività commerciali, sospesi per effetto della norma in argomento come illustrato al paragrafo 6.1 della presente circolare, deve essere contabilizzato mediante imputazione:

- per gli artigiani, ai conti in uso GPA52076 (contributi entro il minimale) e GPA52072 (contributi oltre il minimale);
- per gli esercenti attività commerciali, ai conti esistenti GPA52077 (contributi entro il minimale) e GPA52073 (contributi oltre il minimale).

Il recupero dei contributi versati dai soggetti iscritti alla Gestione separata di cui all'articolo 2, comma 26, della legge n. 335/1995, come indicato nel paragrafo 6.2 della presente circolare, deve essere imputato al conto PAR52010.

Il recupero dei contributi di cui al paragrafo 6.3 della presente circolare dovuti dai datori di lavoro con natura giuridica privata per i soggetti iscritti alla Gestione pubblica, pervenuti tramite modello "F24", deve avvenire con imputazione al conto di servizio GPA52197 mediante la procedura automatizzata già in uso.

La rilevazione contabile del recupero dei contributi dovuti dalle aziende agricole assuntrici di manodopera e dai lavoratori agricoli autonomi e dai concedenti a piccola colonia e compartecipazione familiare, di cui ai paragrafi 6.4 e 6.5 della presente circolare, deve avvenire con imputazione ai seguenti conti in uso:

- GPA54031 per i piccoli coloni e compartecipanti familiari (PC/CF);
- GPA54032 per i lavoratori agricoli dipendenti (OTI/OTD);
- GPA54033 per i lavoratori autonomi e imprenditori agricoli professionali (CD/CM/IAP).

Il recupero dei contributi dovuti dai datori di lavoro domestici, così come esposto nel paragrafo 6.6 della presente circolare, deve essere contabilizzato al conto esistente GPA54028 per i versamenti effettuati tramite il modello "F24".

I contributi sospesi relativi ai datori di lavoro con dipendenti e ai datori di lavoro con pluralità di sedi operative, secondo le indicazioni contenute nei paragrafi 6.7 e 6.7.1 della presente circolare, evidenziati nelle denunce Uniemens con il codice elemento "**N982**", devono essere imputati al conto di nuova istituzione GPA00159, abbinato alla causale di cassa 10106. Il programma di ripartizione della procedura "Gestione contributiva DM" provvede, tra l'altro, alla specifica automatica delle partite contabili derivate dall'analisi delle posizioni contributive ammesse alla sospensione.

La ripresa dei versamenti dei suddetti contributi sospesi, da effettuarsi entro il 10 dicembre 2025, deve essere imputata in AVERE del conto sopracitato. Eventuali riscossioni già intervenute a tale titolo, imputate provvisoriamente al conto GPA52099 in quanto evidenziate con il codice "**DSOS**", devono essere stornate secondo le modalità di contabilizzazione illustrate nei messaggi n. 39828 del 7 dicembre 2004 e n. 21901 del 3 agosto 2006.

Nell'Allegato n. 1 si riporta la variazione intervenuta al piano dei conti.

Il Direttore Generale

[1] Cfr. il paragrafo 3 della circolare n. 52 del 9 aprile 2020.

[2] L'articolo 11, comma 1, del decreto-legge n. 65/2025 dispone che: "Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai soggetti che alla data del 13 marzo 2025 avevano la residenza ovvero la sede legale o la sede operativa dichiarata alla competente camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura in immobili:

a) danneggiati e sgomberati per inagibilità in esecuzione di provvedimenti adottati, entro la data di entrata in vigore del presente decreto, dalle competenti autorità in conseguenza degli eventi sismici del 13 marzo 2025 e del 15 marzo 2025 verificatisi nell'ambito della crisi bradisismica in atto nella zona dei Campi Flegrei;

b) danneggiati per i quali, alla data di entrata in vigore del presente decreto, sia stata chiesta la verifica di agibilità in conseguenza dei predetti eventi sismici del 13 marzo 2025 e del 15 marzo 2025 e, all'esito delle verifiche svolte, è disposto lo sgombero per inagibilità in esecuzione di provvedimenti adottati dalle competenti autorità".

## F72-25 - Ristrutturazioni edilizie, guida delle Entrate: tutte le agevolazioni aggiornate con la Legge di Bilancio 2025

Disponibile la guida con tutte le agevolazioni fiscali per ristrutturazioni e recupero edilizio, aggiornata alla Legge di Bilancio 2025 e ai più recenti chiarimenti dell'Agenzia. Nel Disegno di Legge di Bilancio 2026 è prevista una proroga dell'attuale modulazione delle aliquote al 50%-36% fino al 31 dicembre 2026

Una guida completa e aggiornata per orientarsi tra le diverse agevolazioni fiscali riconosciute per lavori di ristrutturazione e di recupero del patrimonio edilizio, sia su singole abitazioni che sulle parti comuni dei condomini. È questo l'obiettivo della nuova edizione della Guida "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali", pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, che recepisce le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 (Legge n. 207/2024).

La pubblicazione, strutturata in schede tecniche e tabelle di facile consultazione, dedica a ciascuna agevolazione uno specifico capitolo, riepilogandone la disciplina – tenendo conto delle rilevanti modifiche introdotte dalla Legge di bilancio 2025 – e consentendo di individuare con facilità le tipologie di interventi agevolabili, le percentuali applicabili, i limiti di spesa, i periodi d'imposta interessati e i contribuenti ammessi al beneficio.

Sei i capitoli tematici

La Guida affronta in particolare:

- detrazioni per il recupero del patrimonio edilizio;
- agevolazioni Iva;
- detrazione per la rimozione delle barriere architettoniche;
- agevolazioni per l'acquisto e la costruzione di box e posti auto;
- detrazione per l'acquisto o l'assegnazione di immobili già ristrutturati;
- detrazione degli interessi passivi sui mutui per ristrutturare casa.

A chiusura del volume, un utile capitolo di riferimento normativo raccoglie gli ultimi provvedimenti e documenti di prassi in materia.

Detrazioni Irpef rimodulate: cambiano aliquote e tempi

Uno dei punti di maggiore interesse riguarda la detrazione Irpef per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986. Negli ultimi anni la normativa è stata oggetto di numerosi interventi legislativi e la Legge di Bilancio 2025 introduce una rimodulazione delle aliquote e dei termini di fruizione per le spese sostenute nel triennio 2025-2027.

In particolare, nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, la Guida riporta le seguenti percentuali di detrazione:

- Anno 2025: 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritto reale di godimento; 36% per le seconde case.
- Anni 2026-2027: 36% per l'abitazione principale e 30% per le seconde case.

L'Agenzia chiarisce inoltre che l'aliquota più elevata si applica solo se l'immobile è

destinato ad abitazione principale e di proprietà (o in diritto reale) del contribuente.

I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

La Guida è stata aggiornata con i più recenti documenti di prassi:

- la Circolare 8/E del 2025, che definisce le condizioni per usufruire delle aliquote maggiorate nei casi particolari di abitazioni destinate a diventare “principali”;
- la Circolare 6/E del 2025, che introduce limitazioni alle spese detraibili ai fini IRPEF per i contribuenti con redditi superiori a 75.000 euro, restrizione applicabile anche alle agevolazioni per il recupero edilizio a partire dal 2025.

Verso la Legge di Bilancio 2026

Infine, nel Disegno di Legge di Bilancio 2026 è prevista una proroga dell'attuale modulazione delle aliquote al 50%-36% fino al 31 dicembre 2026, misura che garantirebbe continuità ai contribuenti impegnati in lavori di ristrutturazione e riqualificazione edilizia.

# RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI



# RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

(OTTOBRE 2025)

<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>2</b>
<b>1. LA DETRAZIONE PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO.....</b>	<b>3</b>
1.1    In cosa consiste.....	3
1.2    Chi può usufruirne .....	4
1.3    La misura della detrazione e i limiti di detraibilità.....	8
1.4    Per quali interventi.....	13
1.5    Le regole da rispettare per avere le agevolazioni fiscali.....	22
1.6    Quando si trasferisce la detrazione.....	29
<b>2. L'AGEVOLAZIONE IVA.....</b>	<b>32</b>
2.1    Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.....	32
2.2    Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione .....	33
<b>3. LA DETRAZIONE DEL 75% PER ELIMINARE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</b>	<b>34</b>
3.1    In cosa consiste.....	34
3.2    I beneficiari della detrazione .....	35
3.3    Per quali interventi.....	35
3.4    Pagamento delle spese .....	36
<b>4. LE AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO E LA COSTRUZIONE DI BOX E POSTI AUTO .....</b>	<b>37</b>
4.1    Costruzione del box pertinenziale.....	37
4.2    Acquisto di box pertinenziale.....	38
<b>5. LA DETRAZIONE PER ACQUISTO O ASSEGNAZIONE IMMOBILI GIÀ RISTRUTTURATI. 40</b>	<b>40</b>
5.1    In cosa consiste.....	40
5.2    A chi spetta.....	41
5.3    Quando può essere richiesta .....	42
5.4    Come pagare e quali documenti conservare .....	43
<b>6. LA DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI PER RISTRUTTURARE CASA 44</b>	<b>44</b>
6.1    In cosa consiste.....	44
6.2    A chi spetta.....	44
6.3    Le condizioni per richiederla .....	45
<b>7. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI.....</b>	<b>47</b>

## INTRODUZIONE

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio beneficiano di importanti agevolazioni fiscali, sia quando si effettuano sulle singole unità abitative sia quando riguardano lavori su parti comuni di edifici condominiali.

La più conosciuta tra queste agevolazioni è sicuramente quella disciplinata dall'articolo 16-bis del Dpr n. 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi), che consiste in una detrazione dall'Irpef delle spese sostenute per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, per le parti comuni degli edifici, di manutenzione ordinaria.

L'agevolazione è prevista, inoltre, per l'acquisto di immobili a uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati, per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali e per l'installazione di impianti fotovoltaici.

Come è noto, sulla detrazione per il recupero del patrimonio edilizio si sono succeduti negli ultimi anni numerosi interventi legislativi. Le ultime novità sono quelle introdotte dalla legge di bilancio 2025 (legge n. 207/2024) che, modificando l'articolo 16-bis del Tuir, ha anticipato al 1° gennaio 2025 l'entrata in vigore dell'aliquota di detrazione ridotta del 30% e ha introdotto nel Tuir il nuovo articolo 16-ter, prevedendo un limite agli oneri e alle spese detraibili per i contribuenti con reddito superiore a 75.000 euro.

Per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, la stessa legge ha rimodulato i termini di fruizione e le aliquote di detrazione, prevedendo benefici più elevati se le spese per l'intervento sono sostenute da un titolare di diritto di proprietà (o di diritto reale di godimento) sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

I benefici fiscali per i lavori sul patrimonio immobiliare non si esauriscono con la detrazione Irpef. Altre significative agevolazioni, infatti, sono state introdotte negli anni. Tra queste, per esempio, la possibilità di pagare l'Iva in misura ridotta e quella di portare in detrazione gli interessi passivi pagati sui mutui stipulati per ristrutturare l'abitazione principale.

La guida intende fornire le indicazioni utili per richiedere correttamente tutti questi benefici fiscali, illustrando modalità e adempimenti.

## 1. LA DETRAZIONE PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

### 1.1 In cosa consiste

È possibile detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte dei costi sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

L'agevolazione fiscale è stata introdotta dalla legge n. 449/1997 (articolo 1, comma 1) e resa permanente nel nostro ordinamento tributario mediante l'inserimento nel Tuir, da parte del decreto legge n. 214/2011, dell'articolo 16-bis.

Le norme attuative e le procedure di controllo della detrazione sono state individuate, invece, con il decreto interministeriale n. 41 del 18 febbraio 1998.

La detrazione spetta anche per interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro diciotto mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile (cap. 5).

La detrazione è ripartita in **dieci rate annuali** di pari importo e, in applicazione del criterio di cassa, spetta nel periodo in cui il contribuente ha sostenuto le spese (anche se il pagamento è avvenuto in un periodo d'imposta antecedente a quello in cui sono iniziati i lavori o successivo a quello in cui i lavori sono completati).

Essa va suddivisa fra tutti i contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

Per quanto riguarda la percentuale di detrazione e il limite di spesa agevolabile, la normativa attuale prevede misure diverse a seconda del periodo d'imposta in cui sono effettuati i pagamenti e dell'utilizzo dell'immobile oggetto degli interventi (vedi paragrafo "La misura della detrazione e i limiti di detraibilità").

## 1.2 Chi può usufruirne

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non soltanto ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese.

In particolare, la detrazione può essere richiesta da:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- detentori (locatari o comodatari) dell'immobile, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario, a condizione che la detenzione dell'immobile risulti da un atto regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori e sussista al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, anche se antecedente lo stesso avvio
- soci di cooperative a proprietà divisa (in qualità di possessori), assegnatari di alloggi e, previo consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, soci di cooperative a proprietà indivisa (in qualità di detentori)
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o i beni merce
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Hanno diritto alla detrazione, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado), anche in assenza di un contratto di comodato. La convivenza può essere attestata mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, deve verificarsi già alla data di inizio dei lavori e sussistere al momento del sostenimento delle spese ammesse in detrazione, anche se antecedente il predetto avvio
  - il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
  - il convivente di fatto del possessore o detentore dell'immobile, anche in assenza di un contratto di comodato, per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2016.
- Come prevede l'articolo 1, comma 36, della legge n. 76/2016 (legge Cirinnà), per conviventi di fatto si intendono *“due persone maggiorenni unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale, non*

*vincolate da rapporti di parentela, affinità o adozione, da matrimonio o da un'unione civile".* Per l'accertamento della "stabile convivenza", la citata legge richiama il concetto di famiglia anagrafica previsto dal regolamento anagrafico (Dpr n. 223/1989); tale status può risultare dai registri anagrafici o essere oggetto di autocertificazione.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

Il possesso di un titolo idoneo e la disponibilità dell'immobile, richiesti al momento del sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione, non è necessario che permangano per l'intero periodo di fruizione della detrazione stessa.

Nel caso di due comproprietari di un immobile, se la fattura e il bonifico sono intestati a uno solo di essi, ma le spese di ristrutturazione sono state sostenute da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto che non è stato indicato nei predetti documenti, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta.

### **Futuro acquirente**

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), anche il **futuro acquirente** dell'immobile ha diritto all'agevolazione, a condizione che:

- sia stato immesso nel possesso dell'immobile
- esegua gli interventi a proprio carico
- il compromesso sia stato registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si fa valere la detrazione.

La detrazione al futuro acquirente spetta anche nel caso in cui non si perfezioni l'acquisto.

### **Lavori eseguiti in proprio**

Può richiedere la detrazione anche **chi esegue in proprio i lavori** sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati, che può avvenire anche prima dell'inizio dei lavori.

## **INTERVENTI SU PARTI CONDOMINIALI**

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a **ogni singolo condomino** in base alla quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari. Per l'individuazione delle

parti comuni interessate dall'agevolazione, occorre far riferimento all'articolo 1117 del codice civile:

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune
- i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Per gli interventi sulle parti condominiali il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio o di altro soggetto incaricato.

In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condòmino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

L'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condòmino.

Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, se possiedono i requisiti per avere la detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (comprovante il pagamento della quota relativa alla spesa) il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.

Questo vale anche quando la spesa è sostenuta dal familiare convivente o dal convivente di fatto del proprietario dell'immobile, che può portare in detrazione le spese sostenute per i lavori condominiali. Sul documento rilasciato dall'amministratore, comprovante il pagamento della quota millesimale delle spese, il convivente deve indicare i propri estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.

### **Condominio minimo**

Per condominio minimo si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini. I condòmini che non hanno nominato un amministratore, non avendo l'obbligo di farlo, e che non possiedono un codice fiscale, possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni. È necessario, tuttavia, che non vi sia stato pregiudizio al rispetto, da parte delle banche

e di Poste Italiane SPA, dell'obbligo di operare la prevista ritenuta d'acconto al momento dell'accredito del pagamento.

Con la circolare n. 3/E del 2 marzo 2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che:

1. il pagamento deve essere sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta)
2. in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

In assenza del codice fiscale del condominio minimo, le fatture possono essere emesse nei confronti del condominio che effettua i necessari adempimenti. Per richiedere la detrazione, i condòmini devono indicare nei modelli di dichiarazione le spese sostenute riportando il codice fiscale del condominio che ha effettuato il bonifico (o il proprio codice fiscale, se ogni condominio effettua il bonifico per la propria quota di competenza).

In sede di controllo si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Se per la presentazione della dichiarazione il contribuente si rivolge a un Caf o a un intermediario abilitato, sarà tenuto a esibire, oltre alla documentazione generalmente richiesta, un'autocertificazione che attesti i lavori effettuati e che indichi i dati catastali degli immobili del condominio.

#### Unico proprietario di un intero edificio

Le indicazioni per i condomini valgono anche quando un intero edificio, composto da due o più unità immobiliari distintamente accatastate, è posseduto da un unico proprietario o da più comproprietari e ci siano in esso parti comuni alle stesse unità immobiliari.

Questo in quanto per "parti comuni" devono intendersi quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari (risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 167/2007). In questo caso, quindi, l'unico proprietario (o i comproprietari) dell'intero edificio ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni.

## 1.3 La misura della detrazione e i limiti di detraibilità

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze, sono attualmente previsti percentuali di detrazione e limiti massimi di spesa di seguito specificati.

### I. Spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024:

detrazione del **50%**, con limite massimo di spesa agevolabile di **96.000 euro**, a prescindere dall'utilizzo dell'immobile (posseduto o detenuto sulla base di un titolo idoneo) sul quale sono stati effettuati gli interventi.

### II. Spese sostenute nell'anno 2025:

- detrazione del **50%** (con limite massimo di spesa agevolabile di **96.000 euro**), per interventi effettuati sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità stessa
- **detrazione del 36%** (con limite massimo di spesa agevolabile di **96.000 euro**) negli altri casi in cui spetta l'agevolazione.

### III. Spese sostenute nel 2026 e 2027:

- **detrazione del 36%** (con limite massimo di spesa agevolabile di **96.000 euro**), per interventi effettuati sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità stessa
- **detrazione del 30%** (con limite massimo di spesa agevolabile di **96.000 euro**) negli altri casi in cui spetta l'agevolazione.

### IV. Spese sostenute dal 2028 al 2033:

**detrazione del 30%**, con limite massimo di spesa agevolabile di **48.000 euro**, per tutte le abitazioni possedute o detenute sulla base di un titolo idoneo.

### V. Spese sostenute dal 2034:

detrazione del **36%**, con limite massimo di spesa agevolabile di **48.000 euro**, a prescindere dall'utilizzo dell'abitazione su cui sono effettuati gli interventi.

È sempre pari al 50% la detrazione delle spese relative a interventi di **sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione** (comma 3-bis dell'articolo 16-bis del Tuir).

Dal 2025, invece, non è più ammessa la detrazione per interventi di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili** (caldaie a condensazione e generatori d'aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili).

## PERCENTUALI DI DETRAZIONE E LIMITI DI SPESA

SOSTENIMENTO DELLA SPESA	IMMOBILE INTERESSATO ALLA RISTRUTTURAZIONE	PERCENTUALE DETRAZIONE	LIMITE SPESA
dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024	TUTTE LE ABITAZIONI	50%	96.000 euro
anno 2025	<b>ABITAZIONE PRINCIPALE</b> e se la spesa è pagata dal proprietario dell'immobile o da chi è <b>titolare di un diritto reale di godimento</b> sullo stesso	50%	96.000 euro
	<b>ALTRI CASI</b> in cui è ammessa la detrazione	36%	96.000 euro
anni 2026-2027	<b>ABITAZIONE PRINCIPALE</b> e se la spesa è pagata dal proprietario dell'immobile o da chi è <b>titolare di un diritto reale di godimento</b> sullo stesso	36%	96.000 euro
	<b>ALTRI CASI</b> in cui è ammessa la detrazione	30%	96.000 euro
anni 2028-2033	<b>TUTTE LE ABITAZIONI</b> (nei casi in cui è ammessa la detrazione)	30%	48.000 euro
dal 2034	<b>TUTTE LE ABITAZIONI</b> (nei casi in cui è ammessa la detrazione)	36%	48.000 euro

## QUANDO E A CHI SPETTANO LE DETRAZIONI MAGGIORI

Per usufruire delle percentuali più elevate di detrazione (50% per le spese del 2025 e 36% per quelle del 2026 e 2027) sono richiesti i seguenti **due requisiti**:

1. è necessario che il contribuente sia titolare, **al momento di inizio dei lavori** (o di sostenimento della spesa, se antecedente) di un **diritto di PROPRIETÀ** (o **NUDA PROPRIETÀ** o **PROPRIETÀ SUPERFICIARIA**) o di un **diritto reale di godimento** sull'unità immobiliare (**usufrutto, uso, abitazione**).

La maggiorazione dell'aliquota di detrazione non si applica, pertanto, al familiare convivente o al detentore dell'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario). Questi ultimi potranno quindi richiedere, nel rispetto di ogni altra condizione, la detrazione del 36% delle spese sostenute nel 2025 e del 30% delle spese sostenute nel 2026 e nel 2027

- 
2. occorre, inoltre, che l'unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi sia adibita ad **abitazione principale**. Per "abitazione principale" deve intendersi *quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente*.

Per l'applicazione della detrazione con l'aliquota più elevata, si considera abitazione principale anche l'unità immobiliare adibita a dimora abituale di un familiare del contribuente (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado).

Nei casi in cui sia teoricamente possibile effettuare la scelta in relazione a due immobili, uno adibito a propria dimora abituale e un altro adibito a dimora abituale di un proprio familiare, occorre far riferimento esclusivamente all'immobile adibito a dimora abituale del titolare dell'immobile, a nulla rilevando che il secondo immobile sia adibito a dimora abituale di un familiare.

Inoltre, come precisato dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 8 del 19 giugno 2025:

- quando l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiore detrazione spetta a condizione che lo stesso immobile sia **adibito ad abitazione principale al termine dei lavori**
- la maggiore detrazione spetta, inoltre, nel caso in cui gli interventi siano effettuati su **pertinenze o su aree pertinenziali**, già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, anche se realizzati soltanto sulle pertinenze in questione
- se gli interventi agevolati riguardano **parti comuni degli edifici**, la maggiorazione va applicata alla quota di spese imputata al singolo condomino, se quest'ultimo è proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale. Come per le singole unità immobiliari, tali circostanze vanno verificate all'inizio dei lavori, per quanto riguarda la titolarità dell'immobile, e al termine dei lavori per la destinazione dell'immobile ad abitazione principale
- per usufruire dell'aliquota maggiorata per la detrazione per **l'acquisto o la costruzione di box o posti auto pertinenziali**, l'acquirente deve adibire ad abitazione principale l'immobile di cui il box o il posto auto costituisce pertinenza entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui richiede per la prima volta la detrazione
- per usufruire dell'aliquota maggiorata prevista dal cosiddetto **"Sismabonus acquisti"** (comma 1-septies.1 dell'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013), l'unità immobiliare acquistata deve essere adibita ad abitazione principale del contribuente entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui fruisce per la prima volta della detrazione

- anche per gli **interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo di interi fabbricati** (previsti dal comma 3 dell'articolo 16-bis del Tuir), per usufruire dell'aliquota maggiorata, l'unità immobiliare acquistata deve essere adibita ad abitazione principale del contribuente entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui fruisce per la prima volta della detrazione.

Infine, in presenza di tutti i requisiti richiesti per poter richiedere la maggiorazione dell'aliquota di detrazione, l'Agenzia delle entrate ha precisato che, se nel corso dei successivi periodi d'imposta di fruizione della detrazione l'immobile non è più destinato ad abitazione principale, il contribuente può continuare a beneficiare dell'aliquota maggiorata.

### **CONTRIBUENTI CON REDDITO SUPERIORE A 75.000 EURO**

La legge di bilancio 2025 (articolo 1, comma 10, della legge n. 207/2024) ha introdotto per i possessori di redditi elevati un limite agli oneri e alle spese detraibili.

In particolare, a decorrere dall'anno di imposta 2025, l'articolo 16-ter del Tuir prevede che gli oneri e le spese, considerati complessivamente e per i quali è prevista una detrazione dall'Irpef, sono ammessi in detrazione, dai contribuenti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro, fino a un determinato importo.

Tale importo va calcolato moltiplicando un "importo base" (che decresce all'aumentare del reddito complessivo) per un coefficiente (diverso, a seconda della presenza del nucleo familiare di figli fiscalmente a carico).

L'importo base è pari a:

- 14.000** euro, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a 75.000 euro e fino a 100.000 euro;
- 8.000** euro, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a 100.000 euro.

Il coefficiente da utilizzare è invece pari a:

- 0,50**, se nel nucleo familiare non sono presenti figli a carico
- 0,70**, se nel nucleo familiare è presente un figlio a carico
- 0,85**, se nel nucleo familiare sono presenti due figli a carico
- 1,00**, se nel nucleo familiare sono presenti più di due figli a carico, o almeno un figlio a carico con disabilità accertata (articolo 3 della legge n. 104/1992).

Nel calcolo dell'importo massimo detraibile si considerano anche le spese per gli interventi edili. Restano escluse soltanto le spese sanitarie, le somme investite nelle start-up innovative, le somme investite nelle piccole e medie imprese innovative.

Con riferimento alle spese detraibili in più annualità, ai fini del computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese che è possibile portare in detrazione rilevano solo le rate di spesa riferite a ciascun anno. Se, per esempio, nel 2025 si sostengono spese di manutenzione straordinaria per 20.000 euro, detraibili in 10 anni, nel calcolo dell'importo massimo detraibile va considerata solo la rata dell'anno, pari a 2.000 euro.

Sono esclusi, in ogni caso, dal calcolo del plafond le rate residue di spese detraibili per bonus edilizi pagate fino al 31 dicembre 2024.

Con la [circolare n. 6/E](#) del 29 maggio 2025 l'Agenzia delle entrate ha fornito le istruzioni e le modalità applicative del nuovo articolo 16-ter del Tuir.

### CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio **non è cumulabile** con l'agevazione fiscale prevista per gli stessi interventi dalle disposizioni sulla riqualificazione energetica degli edifici (attualmente disciplinata dall'art. 14 del decreto legge n. 63/2013).

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni per la riqualificazione energetica che in quelle per il recupero del patrimonio edilizio, il contribuente può richiedere, per le medesime spese, soltanto uno dei due benefici, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuno di essi.

Per espressa previsione normativa (articolo 16-bis, comma 6, del Tuir), le agevolazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono invece **cumulabili** con quelle previste per le spese relative ai beni soggetti al regime vincolistico (ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio - decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004), anche se ridotte nella misura del 50%.

Pertanto, sulle spese sostenute per gli immobili vincolati:

- è possibile calcolare sia la detrazione spettante per gli interventi di recupero edilizio sull'intera spesa, nel limite massimo previsto, che quella del 19% (articolo 15, comma 1, lett. g, del Tuir) sulla spesa ridotta alla metà
- oltre il limite massimo di spesa previsto per la detrazione per interventi di recupero edilizio la detrazione del 19% è calcolata sull'intero importo.

## 1.4 Per quali interventi

L'agevolazione riguarda le spese sostenute nel corso dell'anno per interventi effettuati su **singole unità immobiliari residenziali** e su **parti comuni di edifici residenziali** situati nel territorio dello Stato.

Sono esclusi gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale.

Sono inclusi tra gli interventi agevolati quelli realizzati sulle pertinenze dell'unità immobiliare principale.

Per l'individuazione degli interventi edilizi agevolabili, il legislatore rimanda alla legge quadro sull'edilizia. In particolare, l'agevolazione spetta per gli interventi definiti dall'articolo 3 del Dpr n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

### INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI

Per i lavori effettuati sulle **parti comuni**, la detrazione spetta per le spese relative agli interventi elencati alle lettere **a), b), c) e d)** dell'articolo 3 del Dpr n. 380/2001:

- **manutenzione ordinaria** (lettera a)
- **manutenzione straordinaria** (lettera b)
- **restauro e risanamento conservativo** (lettera c)
- **ristrutturazione edilizia** (lettera d).

Per il calcolo della detrazione, è possibile considerare solo le spese che riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza, facenti parte dell'edificio, è superiore al 50%, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono le spese per le parti comuni. In caso contrario, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nello stesso edificio.

La detrazione per gli interventi realizzati sulle parti comuni spetta anche ai proprietari di soli box o cantine.

### INTERVENTI SULLE SINGOLE ABITAZIONI

Per le **singole unità immobiliari e le relative pertinenze**, la detrazione è riconosciuta per gli stessi interventi agevolati eseguiti sulle parti comuni, tranne quelli di manutenzione ordinaria (lettere **b, c e d** dell'articolo 3 del Dpr n. 380/2001):

- **manutenzione straordinaria** (lettera b)
- **restauro e risanamento conservativo** (lettera c)
- **ristrutturazione edilizia** (lettera d).

Gli interventi devono essere effettuati su immobili residenziali (facenti parte di edifici esistenti) situati nel territorio dello Stato, di qualsiasi categoria catastale (anche rurali), e sulle loro pertinenze.

Quando per il completamento di un intervento di manutenzione straordinaria sono necessari lavori che rientrerebbero in quella ordinaria (per esempio, opere di pittura), per l'individuazione esatta degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni agevolative, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore" (circolare n. 57/1998, paragrafo 3.4).

## **GLI INTERVENTI DEFINITI DALL'ARTICOLO 3 DEL DPR N. 380/2001**

### ***Manutenzione ordinaria* (articolo 3, comma 1, lett. a)**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria:

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione
- la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico)
- l'impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere
- lo spурго e pulizia delle fosse biologiche
- la sostituzione integrale o parziale di rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori
- il rifacimento intonaci interni e tinteggiatura
- il rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali
- la sostituzione di tegole e di altre parti accessorie deteriorate per lo smaltimento delle acque, nonché il rinnovo delle impermeabilizzazioni
- le riparazioni di balconi e terrazze, impermeabilizzazione e relative pavimentazioni
- la riparazione delle recinzioni
- la sostituzione di elementi di impianti tecnologici
- la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

### ***Manutenzione straordinaria* (articolo 3, comma 1, lett. b)**

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

**Esempi di manutenzione straordinaria:**

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici, compresi quelli per la costruzione della rete fognaria fino alla rete pubblica, realizzati con opere interne o esterne
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- sostituzione di caldaia, in quanto l'intervento è inteso come diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare
- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio.

**Restauro e risanamento conservativo** (articolo 3, comma 1, lett. c)

Sono compresi in questa tipologia gli interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

La norma descrive due gruppi di interventi:

- quelli di restauro, che consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico e storico - artistico ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare
- quelli di **risanamento conservativo**, che si riferiscono all'insieme delle opere finalizzate ad adeguare a una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

**Ristrutturazione edilizia** (articolo 3, comma 1, lett. d)

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi e impianti che possono portare a un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di "trasformazione urbanistica" e, come tale, soggetto al relativo titolo abilitativo.

La detrazione spetta anche in caso di interventi effettuati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti") o F/4 ("unità in corso di definizione"), purché dal titolo abilitativo che autorizza i lavori risulti che le opere edilizie consistono in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di "nuova costruzione" e che, al termine degli stessi, l'immobile sia accatastato come residenziale.

**Esempi di ristrutturazione edilizia:**

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
- modifica della facciata
- realizzazione di una mansarda o di un balcone
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda
- apertura di nuove porte e finestre
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, tra l'altro, che:

- per la demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria esistente, effettuata fino al 16 luglio 2020, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione". Se gli interventi di demolizione e ricostruzione non sfruttano l'intera volumetria preesistente, ma ne ricostruiscono solo una quota parte (volumetria inferiore rispetto a quella preesistente), le relative spese potranno invece beneficiare della detrazione
- per gli interventi effettuati dal 17 luglio 2020, a seguito delle modifiche apportate all'art. 3, comma 1, lett. d), del Dpr n. 380/2001, rientrano nella "ristrutturazione edilizia" gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di "ristrutturazione edilizia" soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 28/2022)
- se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

Questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (Ris. Agenzia delle entrate n. 4/E del 2011).

## ALTRI LAVORI AGEVOLABILI

Tra i lavori ammessi all'agevolazione rientrano gli altri interventi indicati nell'art. 16-bis del Tuir. Si tratta, in particolare, delle seguenti opere:

- A.** Interventi necessari alla **ricostruzione** o al **ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, indipendentemente dalla categoria edilizia alla quale appartengono e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi dell'evento.
- B.** I lavori finalizzati:
  - **all'eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)
  - alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a **favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone con disabilità gravi**, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992.

Si tratta di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori quali, per esempio, la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici.

La detrazione spetta anche se l'intervento, finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, è effettuato in assenza di persone con disabilità nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto di lavori.

Gli interventi che non presentano le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale n. 236/1989 (legge di settore) non possono essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

Tuttavia, danno diritto alla detrazione, secondo le regole in vigore alla data di sostenimento delle spese, se possono configurarsi come interventi di manutenzione ordinaria (se effettuati sulle parti comuni dell'edificio) o straordinaria.

Per esempio, non è agevolabile come intervento diretto all'eliminazione delle barriere architettoniche, l'intervento di sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile o con box doccia qualora non presenti le caratteristiche tecniche indicate nel decreto ministeriale n. 236/1989.

La detrazione delle spese sostenute per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione, spetta unicamente per quelle effettuate per la realizzazione degli interventi sugli immobili, mentre non compete per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna.

Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanso. Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%.

#### **Installazione di montacarichi e ascensori nei condomini**

Per l'installazione di un montascale la detrazione spetta interamente al condomino con disabilità che ha sostenuto integralmente le spese, trattandosi di un mezzo d'ausilio utilizzabile solo da lui.

Nell'ambito degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, i costi di installazione di un ascensore in un condominio sono detraibili anche quando i lavori non sono stati deliberati dall'assemblea ma sono stati autorizzati dal Comune (risoluzione n. 264/2008).

Se viene installato un ascensore nel cavedio condominiale e la spesa è sostenuta per intero da un solo condomino, è a lui che spetta la detrazione. Essa si applica, entro il limite massimo consentito dalle disposizioni in vigore al momento dell'installazione, con riferimento alla parte di spesa corrispondente alla ripartizione in base alla tabella millesimale del condominio o in base ad altre modalità stabilite dall'assemblea dei condòmini. In tali casi, infatti, l'ascensore diviene "di proprietà comune", essendo utile (e utilizzabile) per tutti i condòmini.

#### **C. Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.**

Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti).

In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza.

A titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure:

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici
- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione
- porte blindate o rinforzate
- apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini
- installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti
- apposizione di saracinesche
- tapparelle metalliche con bloccaggi
- vetri antisfondamento
- casseforti a muro
- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati
- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.

- D.** Gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico.
- E.** Gli interventi effettuati per il **conseguimento di risparmi energetici**, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.

Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 22/E del 2 aprile 2013).

Per usufruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione.

Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

Rientrano, inoltre, tra le spese agevolabili anche quelle sostenute per i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del consumo individuale del calore, in quanto finalizzati al conseguimento del risparmio energetico, installati senza che sia sostituito, integralmente o parzialmente, l'impianto di climatizzazione invernale o nel caso in cui quest'ultimo sia sostituito con un impianto che non presenti le caratteristiche tecniche richieste per richiedere la detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica (ecobonus).

#### ATTENZIONE

Dal 2025 non sono più detraibili le spese per gli interventi di **sostituzione** (o di **nuova installazione**) degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Tali interventi sono quelli che riguardano le caldaie a condensazione e i generatori d'aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili.

Restano agevolabili, invece:

- gli interventi riguardanti i microcogeneratori, anche quando sono alimentati da combustibili fossili
- i generatori a biomassa
- le pompe di calore ad assorbimento a gas
- i sistemi ibridi costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione.

- F.** Gli interventi per l'adozione di **misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati

strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

**G. Gli interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici.**

Gli interventi di bonifica costituiscono una categoria a parte che risulta agevolabile indipendentemente dalla categoria edilizia in cui gli interventi stessi rientrano. Ne consegue che la detrazione spetta a prescindere dalla realizzazione di un intervento di recupero del patrimonio edilizio e riguarda anche, ad esempio, il trasporto da parte di aziende specializzate dell'amianto in discarica.

Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (per esempio, non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas).

L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante).

Tra le opere agevolabili rientrano:

- l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti
- il montaggio di vetri anti-infortunio
- l'installazione del corrimano.

**H. Gli interventi, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla messa a norma degli edifici.**

Si tratta di interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici dell'abitazione. Sono quindi compresi tutti gli interventi effettuati e debitamente dotati di dichiarazione di conformità rilasciata da soggetti abilitati, anche se di entità minima e indipendentemente dalla categoria di intervento edilizio.

La normativa regolamentare di riferimento, nel caso degli impianti tecnologici, è quella prevista dal decreto ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008.

**I. I lavori di sostituzione del gruppo eletrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione. Per questi interventi la detrazione spetta sempre nella misura del 50% (art. 16-bis, comma 3.bis del Tuir).**

## ALTRE SPESE AMMESSE ALL'AGEVOLAZIONE

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, è possibile portare in detrazione anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali, comunque richieste dal tipo di intervento
- le spese per l'acquisto dei materiali
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori
- gli oneri di urbanizzazione
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione dei lavori e agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Non si possono invece detrarre le spese di trasloco e di custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

Non è agevolabile, inoltre, il compenso straordinario dell'amministratore di condominio, non trattandosi di un costo caratterizzato da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione, in quanto gli adempimenti amministrativi rientrano tra gli ordinari obblighi posti a carico dell'amministratore da imputare alle spese generali di condominio.

Diverso è il caso, invece, in cui l'amministratore del condominio sia nominato responsabile dei lavori. In tale situazione, infatti, il compenso che gli viene riconosciuto per lo svolgimento di tale ruolo rientra tra le spese ammesse alla detrazione, in quanto strettamente correlate all'esecuzione degli interventi agevolabili.

## 1.5 Le regole da rispettare per avere le agevolazioni fiscali

### ADEMPIMENTI

Per usufruire della detrazione, il contribuente deve aver eseguito gli adempimenti previsti ed essere in possesso della relativa documentazione.

Negli ultimi anni gli adempimenti sono stati semplificati e ridotti. È sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Per i lavori avviati **dal 28 maggio 2022** di importo complessivo superiore a 70.000 euro, la detrazione spetta se nell'atto di affidamento dei lavori, stipulato a partire dal 27 maggio 2022, è indicato che gli interventi edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

La mancata indicazione del contratto collettivo nelle fatture emesse, in relazione all'esecuzione dei lavori, non comporta il mancato riconoscimento della detrazione, a patto che tale indicazione sia presente nell'atto di affidamento e il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva rilasciata dall'impresa, attestante il contratto collettivo utilizzato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura emessa.

### COME PAGARE I LAVORI

Per usufruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale (anche "on line"), da cui risultino:

- causale del versamento, dalla quale si evinca che il pagamento è effettuato per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione
- codice fiscale del beneficiario della detrazione (che può essere anche diverso dall'ordinante il bonifico)
- numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

In applicazione del principio di cassa, la spesa pagata con bonifico bancario/postale si considera sostenuta nel momento stesso in cui viene dato ordine di pagamento alla banca/posta, non rilevando il momento, diverso e successivo, in cui avviene l'addebito sul conto corrente dell'ordinante.

Per il riconoscimento della detrazione, non è richiesta l'effettuazione del pagamento mediante bonifico delle spese relative agli oneri di urbanizzazione, all'imposta di bollo e ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori,

trattandosi di versamenti da effettuare, con modalità obbligate, in favore di pubbliche amministrazioni.

Questo vale anche per la TOSAP (tassa per l'occupazione del suolo pubblico), per la quale è sufficiente il versamento mediante conto corrente intestato al concessionario del servizio di accertamento e riscossione del tributo.

Sono validi, ai fini della detrazione, anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "Istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento.

In questi casi, però, per poter usufruire dell'agevolazione è necessario che l'istituto, in qualità di sostituto d'imposta, assolva tutti gli adempimenti riguardanti il versamento della ritenuta d'acconto, della certificazione della stessa (tramite modello CU) e della trasmissione della dichiarazione (modello 770).

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

Se l'ordinante del bonifico è una persona diversa da quella indicata nella disposizione di pagamento quale beneficiario della detrazione, in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla norma, la detrazione deve essere fruita da quest'ultimo (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 17/E del 24 aprile 2015).

### Ritenuta sui bonifici

Al momento del pagamento del bonifico, banche e Poste Italiane Spa devono operare, nei confronti del destinatario del pagamento, una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori (dell'**8%** per i bonifici effettuati fino al 29 febbraio 2024 e dell'**11%** per quelli effettuati successivamente a tale data).

Con la circolare n. 40 del 28 luglio 2010 l'Agenzia delle entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di questo adempimento.

La compilazione non completa del bonifico bancario/postale, che pregiudichi in maniera definitiva il rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell'obbligo di operare la ritenuta d'acconto, non consente il riconoscimento della detrazione, salvo l'ipotesi della ripetizione del pagamento mediante bonifico correttamente compilato.

Se, per errore, non sono stati indicati sul bonifico tutti i dati richiesti e non sia stato possibile ripetere il bonifico, la detrazione spetta solo se il contribuente è in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, rilasciata dall'impresa, con la quale quest'ultima attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati nella determinazione del reddito d'impresa. Questa documentazione va esibita dal contribuente che intende avvalersi della detrazione al Caf o al professionista abilitato in sede di predisposizione della dichiarazione dei redditi o, su richiesta, agli uffici dell'Amministrazione finanziaria (Circolare 18.11.2016 n. 43/E).

Nel caso in cui, per mero errore materiale, siano stati riportati i riferimenti normativi della detrazione per la riqualificazione energetica, la detrazione può comunque essere riconosciuta senza necessità di ulteriori adempimenti (Circolare n. 11/2014, risposta 4.5).

Con riferimento alle spese sostenute in favore dei Comuni, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, non deve indicare il riferimento agli interventi edilizi e ai relativi provvedimenti legislativi, per evitare l'applicazione (in questo caso non dovuta) della ritenuta nei confronti del Comune. Sarà sufficiente indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario e la causale del versamento (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap, eccetera). In questo modo, la banca o Poste Spa non codificano il versamento come importo soggetto a ritenuta.

### **Spese pagate tramite finanziamento**

Se i lavori sono stati pagati da una società finanziaria che ha concesso un finanziamento al contribuente, quest'ultimo potrà ugualmente richiedere l'agevolazione, in presenza degli altri presupposti, a condizione che:

- la società che concede il finanziamento paghi l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato)
- il contribuente sia in possesso della ricevuta del bonifico effettuato dalla società finanziaria al fornitore della prestazione.

Ai fini della detrazione, l'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria.

### **INTESTAZIONE DEI DOCUMENTI DI SPESA**

Se vi sono più contribuenti titolari del diritto alla detrazione, l'agevolazione può spettare anche a chi non risulta intestatario del bonifico e/o della fattura, nella misura in cui ha sostenuto le spese e a prescindere dalla circostanza che il bonifico sia stato o meno ordinato da un conto corrente cointestato con il soggetto che risulta, invece, intestatario del bonifico e/o della fattura.

A tal fine, è necessario che i documenti di spesa siano appositamente integrati con il nominativo della persona che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale. Queste integrazioni devono essere effettuate fin dal primo anno di fruizione del beneficio. Non è più possibile, infatti, modificare nei periodi d'imposta successivi la ripartizione della spesa sostenuta.

Questo vale anche per chi ha un titolo idoneo a richiedere la detrazione (comodatario, familiare convivente, convivente di fatto, eccetera), il quale può usufruire dell'agevolazione se ha sostenuto le spese, anche se non è intestatario del bonifico e/o della fattura, a condizione che integri i documenti di spesa.

### **COMUNICAZIONE ALL'AZIENDA SANITARIA LOCALE**

Deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale (ASL) competente per territorio una comunicazione (con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione) con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi
- natura dell'intervento da realizzare
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione
- data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione preventiva non va fatta in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono tale obbligo. Tale situazione, esclusivamente nei casi di interventi per i quali non è richiesto titolo abilitativo, può essere attestata dal contribuente mediante una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

L'omissione della predetta comunicazione all'ASL comporta la decadenza dalla detrazione solo quando risulta che per la tipologia di lavori eseguiti, o per le modalità di svolgimento degli stessi, il contribuente vi era tenuto (sulla base della legislazione extra fiscale vigente). L'omissione non può essere sanata, ai fini della detrazione, mediante la cosiddetta "remissione in bonis".

Nella Provincia di Bolzano la comunicazione preventiva deve essere inviata esclusivamente all'Ispettorato del Lavoro.

### **COMUNICAZIONE ALL'ENEA**

Per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la legge di bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici. La trasmissione delle informazioni non riguarda tutti gli interventi ammessi alla detrazione, ma solo quelli che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili.

La trasmissione delle informazioni relative agli interventi deve essere effettuata attraverso il sito web dedicato (<https://bonusfiscali.enea.it>) entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo.

Con la risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019, l'Agenzia delle entrate, nel condividere il parere espresso dal Ministero dello sviluppo economico, ha chiarito che, in assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni.

#### Gli interventi soggetti all'obbligo della comunicazione all'Enea

COMPONENTI E TECNOLOGIE	INTERVENTO
STRUTTURE EDILIZIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>riduzione della trasmittanza delle <b>pareti verticali</b> che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno</li> <li>riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (<b>coperture</b>) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi</li> <li>riduzione della trasmittanza termica dei <b>pavimenti</b> che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno</li> </ul>
INFISSI	riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi
IMPIANTI TECNOLOGICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>installazione di <b>collettori solari</b> (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti</li> <li>sostituzione di generatori di calore con <b>caldaie a condensazione</b> per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto</li> <li>sostituzione di generatori con <b>generatori di calore ad aria a condensazione</b> ed eventuale adeguamento dell'impianto</li> <li><b>pompe di calore</b> per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto</li> <li><b>sistemi ibridi</b> (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto</li> <li><b>microcogeneratori</b> (<math>P_e &lt; 50\text{kWe}</math>)</li> <li><b>scaldacqua a pompa di calore</b></li> <li><b>generatori di calore a biomassa</b></li> <li>installazione di <b>sistemi di contabilizzazione del calore</b> negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze</li> <li>installazione di <b>sistemi di termoregolazione e building automation</b></li> <li><b>teriscaldamento</b></li> <li>installazione di <b>impianti fotovoltaici</b> e <b>sistemi di accumulo</b> (limitatamente ai sistemi di accumulo i dati vanno trasmessi per gli interventi con data di fine lavori a partire dal 1° gennaio 2019)</li> </ul>

Una [guida rapida](#) per la trasmissione dei dati è disponibile in formato elettronico sul sito internet dell'Enea.

## I DOCUMENTI DA CONSERVARE

I contribuenti che usufruiscono dell'agevolazione devono conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011.

In particolare, oltre alla ricevuta del bonifico, sono tenuti a conservare le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione.

Questi documenti potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione necessaria, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

Inoltre, il contribuente deve essere in possesso di:

- domanda di accatastamento, se l'immobile non è ancora censito
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Imu), se dovuta
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese, per gli interventi sulle parti condominiali
- dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori del possessore dell'immobile, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

## **Titoli abilitativi**

Con il decreto legislativo n. 222/2016, è stato attuato un riordino dei titoli e degli atti legittimanti gli interventi edilizi e previsto un ampliamento della categoria degli interventi soggetti ad attività completamente libera.

Tale decreto individua gli interventi realizzabili "in edilizia libera", senza alcun titolo abilitativo, e quelli "in attività libera", realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA).

Il decreto è corredata, inoltre, dalla Tabella "A" che, nella Sezione II – Edilizia, riporta, in corrispondenza del lavoro da eseguire, la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario.

Infine, il Ministero delle infrastrutture e trasporti ha emanato il decreto ministeriale 2 marzo 2018, al quale è allegato il "Glossario Unico" delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera.

## QUANDO SI POSSONO PERDERE

Le detrazioni non sono riconosciute e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici quando:

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato).

In merito a questo adempimento, con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che il contribuente non perde il diritto all'agevolazione se, per errore, ha utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato" o se lo ha compilato in modo errato, cioè in maniera tale da non consentire a banche, Poste italiane o altri istituti di pagamento di effettuare la ritenuta d'acconto. Per usufruire dell'agevolazione, tuttavia, in queste ipotesi è necessario farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il beneficiario dell'accreditto attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella propria contabilità d'impresa

- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate
- non è esibita la ricevuta del bonifico o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione
- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali
- sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non perde l'agevolazione se è in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori (resa ai sensi del Dpr n. 445/2000) che attesta l'osservanza delle suddette norme.

## 1.6 Quando si trasferisce la detrazione

Se cambia la titolarità dell'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi, prima che sia trascorso l'intero periodo di fruizione della detrazione, nei casi più frequenti è previsto il trasferimento delle quote di detrazione non usufruite.

Per determinare chi possa richiedere la quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno.

Le quote residue di detrazione non si trasferiscono quando la detrazione spetta al detentore dell'immobile (per esempio, all'inquilino o al comodatario), che conserva il diritto alla detrazione anche se la detenzione cessa. Questo vale anche per il familiare convivente del proprietario dell'immobile che, pertanto, può fruire della quota di detrazione relativa alle spese sostenute anche se l'unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti gli interventi viene ceduta.

### VENDITA DELL'IMMOBILE

Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile.

Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

Nonostante il legislatore abbia utilizzato il termine "vendita", la disposizione trova applicazione in tutti i casi di cessione dell'immobile e, quindi, anche per le cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione. Si applica, inoltre, anche nel caso di permuta dell'immobile, considerato che secondo l'articolo 1555 del codice civile le norme stabilite per la vendita si applicano, in quanto compatibili, anche alla permuta.

In mancanza di uno specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito.

Il trasferimento di una quota dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente.

## IMMOBILE IN USUFRUTTO

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario.

In caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati eseguiti i lavori e contestuale costituzione del diritto di usufrutto, le quote di detrazione non fruite dal venditore si trasferiscono al nudo proprietario in quanto a quest'ultimo si trasferisce la titolarità dell'immobile.

## IMMOBILE IN EREDITÀ

In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione non fruibile in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi d'imposta, esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la "detenzione materiale e diretta dell'immobile". In sostanza, la detrazione compete a chi può disporre dell'immobile, a prescindere dalla circostanza che lo abbia adibito a propria abitazione principale.

Secondo il criterio generale in base al quale per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa a un anno occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno, si trasferisce all'erede, in presenza dei requisiti richiesti, la quota di detrazione relativa all'anno del decesso, anche nel caso in cui il decesso avvenga nello stesso anno di sostenimento della spesa.

Se la detenzione materiale e diretta dell'immobile è esercitata congiuntamente da più eredi, la detrazione è ripartita tra gli stessi in parti uguali.

La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione.

Se, per esempio, l'erede che deteneva direttamente l'immobile ereditato successivamente concede in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene.

Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione.

Analogamente, se al momento dell'apertura della successione nessun erede detiene materialmente e direttamente l'immobile (perché, per esempio, è concesso in comodato o in locazione a terzi), non è possibile detrarre la quota di competenza dell'anno del decesso. Tuttavia, se negli anni successivi uno o più eredi acquisiscono la detenzione materiale e diretta dell'immobile (perché, ad esempio, termina il contratto di comodato o di locazione), essi potranno detrarre le eventuali quote annuali residue.

Resta comunque necessario che l'erede detenga direttamente l'immobile per l'intera durata del periodo d'imposta di riferimento. Pertanto, se uno o più eredi acquisiscono la detenzione materiale e diretta dell'immobile in corso d'anno e in un momento

successivo all'apertura della successione, il diritto alla detrazione delle eventuali quote annuali residue sussisterà solo per i periodi d'imposta successivi, nei quali la detenzione materiale e diretta dell'immobile sia mantenuta ininterrottamente dal 1° gennaio al 31 dicembre (Agenzia delle entrate - Principio di diritto n. 7/2025).

In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente o donatario, neanche quando la vendita o la donazione sono effettuate nello stesso anno di accettazione dell'eredità.

La detrazione si trasmette anche quando il beneficiario dell'agevolazione (*de cuius*) era il conduttore dell'immobile, purché l'erede conservi la detenzione materiale e diretta, subentrando nella titolarità del contratto di locazione.

La detrazione non si trasferisce, invece, agli eredi dell'usufruttuario, poiché il diritto reale di usufrutto ha natura temporanea e, nell'ipotesi in cui sia costituito a favore di una persona fisica, non può comunque eccedere la vita dell'usufruttuario.

Tuttavia, se l'erede dell'usufruttuario è il nudo proprietario dell'immobile che consolida l'intera proprietà dello stesso immobile oggetto degli interventi (per estinzione naturale del diritto di usufrutto), questi può portare in detrazione le rate residue poiché, in qualità di proprietario dell'immobile, ha il titolo giuridico che gli consente di fruire della detrazione. È necessario, comunque, che abbia la detenzione materiale e diretta del bene.

Analogo ragionamento vale anche nell'ipotesi di decesso del familiare convivente che ha sostenuto le spese relative a interventi agevolabili effettuati sull'immobile di proprietà di altro familiare che ne diventa erede. Anche in questo caso, per continuare a usufruire delle rate residue della detrazione spettante al *de cuius*, l'erede deve avere la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

## 2. L'AGEVOLAZIONE IVA

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è possibile usufruire dell'aliquota Iva ridotta. A seconda del tipo di intervento, l'agevolazione si applica sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori e, in alcuni casi, sulla cessione dei beni.

### 2.1 Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Sulle **prestazioni di servizi** relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari abitative, è prevista l'Iva ridotta al **10%**.

Sui **beni**, invece, l'aliquota agevolata si applica solo se ceduti nell'ambito del contratto di appalto.

Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce beni "di valore significativo", l'Iva ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.

In pratica, l'aliquota del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

#### ESEMPIO

- a) costo totale dell'intervento: **10.000 euro**
- b) costo per la prestazione lavorativa (manodopera): **4.000 euro**
- c) costo dei beni significativi (per esempio, rubinetteria e sanitari): **6.000 euro**

L'Iva al **10%** si applica sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e il costo dei beni significativi ( $a - c = 10.000 - 6.000 = 4.000$ ).

Sul valore residuo dei beni (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

I "beni significativi" sono stati individuati dal decreto 29 dicembre 1999. Si tratta di:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni e interni
- caldaie
- video citofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetteria da bagni
- impianti di sicurezza.

La legge di bilancio 2018 fornisce un'interpretazione della norma che prevede l'aliquota Iva agevolata al 10% per i beni significativi, spiegando come individuare correttamente il loro valore quando con l'intervento vengono forniti anche componenti e parti staccate degli stessi beni (si pensi, per esempio, alle tapparelle e ai materiali di consumo utilizzati in fase di montaggio di un infisso).

In particolare, viene precisato che la determinazione del valore va effettuata sulla base dell'**autonomia funzionale** delle parti staccate rispetto al manufatto principale.

In sostanza, come l'Agenzia delle entrate aveva già spiegato nella circolare n. 12/E del 2016, in presenza di questa autonomia i componenti o le parti staccate non devono essere ricompresi nel valore del bene ma in quello della prestazione (e quindi assoggettati ad aliquota Iva ridotta del 10%).

Al contrario, devono confluire nel valore dei beni significativi e non in quello della prestazione se costituiscono parte integrante del bene, concorrendo alla sua normale funzionalità.

La stessa legge di bilancio ha previsto, inoltre, che la fattura emessa da chi realizza l'intervento deve specificare, oltre all'oggetto della prestazione, anche il valore dei "beni significativi" forniti con lo stesso intervento.

#### QUANDO NON SPETTA L'AGEVOLAZIONE

Non si può applicare l'Iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente
- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso, la ditta subappaltatrice deve fatturare con l'aliquota Iva ordinaria del 22% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo.

## 2.2 Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%.

Si tratta, in particolare:

**A.** delle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di

- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione

**B.** dell'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'articolo 3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr n. 380/2001.

L'aliquota Iva del 10% si applica, inoltre, alle forniture dei cosiddetti **beni finiti**, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (per esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, eccetera).

L'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

### 3. LA DETRAZIONE DEL 75% PER ELIMINARE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE

#### 3.1 In cosa consiste

L'articolo 119-ter del decreto legge n. 34/2020 ha introdotto un'apposita detrazione del **75%** per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Tali interventi possono essere realizzati sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari.

L'agevolazione si aggiunge alla detrazione Irpef già prevista dall'articolo 16-bis del Tuir (comma 1, lettera e) per gli interventi per l'abbattimento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (vedi paragrafo 1.4).

La detrazione d'imposta del **75%** spetta per le spese sostenute nel periodo **tra il 1º gennaio 2022 e il 31 dicembre 2025** e va ripartita tra gli aventi diritto:

- in **cinque quote** annuali, per le spese che sono state effettuate entro il 31 dicembre 2023
- in **dieci quote** annuali di pari importo, per le spese sostenute a partire dal 1º gennaio 2024 (articolo 4-bis, commi 4 e 5, della legge 67/2024).

La detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a:

- **50.000 euro**, per gli **edifici unifamiliari** o per le **unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- **40.000 euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli **edifici composti da due a otto unità immobiliari**
- **30.000 euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli **edifici composti da più di otto unità immobiliari**.

Per esempio, se l'edificio è composto da 10 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 380.000 euro (320.000+60.000), calcolato moltiplicando 40.000 euro x 8 (320.000 euro) e 30.000 euro x 2 (60.000 euro).

Inoltre, per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, considerato che il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.

Pertanto, quando l'intervento riguarda un edificio in condominio, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà (o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del

Codice civile) ed effettivamente rimborsata al condominio, anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

Considerato che la norma prevede espressamente che la detrazione spetta per la realizzazione di interventi in edifici "già esistenti", l'agevolazione non può essere richiesta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile, né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

### 3.2 I beneficiari della detrazione

I **beneficiari** della detrazione sono:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale
- le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali)

che possiedono o detengono l'immobile (di qualsiasi categoria catastale) in base a un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o a quello di sostenimento delle spese se antecedente il predetto avvio.

Trattandosi di una detrazione dall'imposta linda, la stessa non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

In caso di decesso del contribuente che ha sostenuto le relative spese, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte non si trasferisce agli eredi.

La detrazione non si trasferisce neanche quando l'immobile oggetto di intervento viene ceduto: sarà il contribuente che ha sostenuto la spesa a continuare a usufruire delle quote di detrazione non ancora utilizzate.

### 3.3 Per quali interventi

Prevista inizialmente per molteplici categorie di interventi (per esempio, per la sostituzione di finiture, il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici, il rifacimento di scale e ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici), **dal 30 dicembre 2023** la detrazione può essere richiesta esclusivamente con riferimento agli interventi aventi ad oggetto:

- scale
- rampe
- ascensori
- servoscala
- piattaforme elevatrici.

Tali interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche). Il rispetto di questi requisiti deve risultare da apposita **asseverazione** rilasciata da un tecnico abilitato.

Inoltre, per i lavori edili avviati dal 28 maggio 2022 di importo complessivo superiore a 70.000 euro la detrazione spetta se nell'atto di affidamento dei lavori, stipulato a partire dal 27 maggio 2022, è indicato che detti interventi sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

La mancata indicazione del contratto collettivo nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori non comporta il mancato riconoscimento della detrazione, purché tale indicazione sia presente nell'atto di affidamento e il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva rilasciata dall'impresa, attestante il contratto collettivo utilizzato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura emessa.

Per le spese sostenute fino al 29 dicembre 2023, questa detrazione poteva essere richiesta anche per gli **interventi di automazione degli impianti** degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito. Questa possibilità è poi stata abrogata dal decreto legge n. 212/2023.

Con la legge di bilancio 2023 è stato precisato, inoltre, che per le delibere condominiali che approvano questi lavori occorre la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio.

### 3.4 Pagamento delle spese

Il pagamento deve essere effettuato utilizzando le stesse modalità previste per le spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 16-bis del Tuir (si veda il paragrafo 1.5). In pratica, i versamenti vanno effettuati mediante bonifici bancari o postali (anche on line), dai quali risultino:

- causale di versamento
- codice fiscale del beneficiario della detrazione (che può essere anche diverso dall'ordinante il bonifico)
- numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale è stato effettuato il bonifico.

## 4. LE AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO E LA COSTRUZIONE DI BOX E POSTI AUTO

La detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta (nella stessa misura e con regole simili a quelle descritte nel capitolo 1) anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali.

In particolare, l'agevolazione è riconosciuta:

- per interventi di realizzazione di parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune), purché vi sia o venga creato un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa.

Per "realizzazione" di autorimesse o posti auto, si intendono, ai fini della detrazione, solo gli interventi di "*nuova costruzione*". La detrazione, pertanto, non spetta se il box auto è venduto dall'impresa proprietaria di un edificio che ha effettuato l'intervento di ristrutturazione dell'immobile ad uso abitativo con cambio di destinazione d'uso

- per l'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati dall'impresa costruttrice. In questo caso la detrazione spetta solo per le spese imputabili alla loro realizzazione, che devono essere comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

### ATTENZIONE

In caso di vendita del box pertinenziale per il quale si è fruito della detrazione, il proprietario del bene principale (unità immobiliare a destinazione residenziale) può continuare a fruire della detrazione spettante per la costruzione/acquisto del box a condizione che lo indichi espressamente nell'atto di vendita.

In assenza di tale indicazione nell'atto, 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.

### 4.1 Costruzione del box pertinenziale

Per usufruire della detrazione per la costruzione di nuovi posti e autorimesse, anche di proprietà comune, è necessario che gli stessi siano pertinenziali ad una unità immobiliare a uso abitativo.

La detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, anche quando la costruzione è stata realizzata in economia. Queste spese devono essere documentate dal pagamento avvenuto mediante bonifico, anche se l'unità abitativa non è stata ancora ultimata.

Il proprietario deve essere in possesso dei seguenti documenti:

- concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.

## 4.2 Acquisto di box pertinenziale

La detrazione per l'acquisto del box spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione e sempre che le stesse siano dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal costruttore.

La concessione dell'agevolazione è subordinata alle seguenti condizioni:

- deve esserci la proprietà o un patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione
- deve esistere un vincolo pertinenziale con una unità abitativa, di proprietà del contribuente; se il parcheggio è in corso di costruzione, occorre che vi sia l'obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un'abitazione
- è necessario che l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili).

### ACQUISTO CONTEMPORANEO DI CASA E BOX

Per gli acquisti contemporanei di casa e box con unico atto notarile, la detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, il cui ammontare deve essere specificamente documentato.

La detrazione può essere riconosciuta anche per i pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile o in assenza di un preliminare d'acquisto registrato che indichino il vincolo pertinenziale. È necessario, però, che tale vincolo risulti costituito e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente richiede la detrazione.

### ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI E DI BOX AUTO PERTINENZIALI

Per le assegnazioni di box e alloggio da parte di cooperative edilizie di abitazione, la detrazione spetta anche per gli acconti pagati con bonifico dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione.

Non rileva la circostanza che il rogito sia stipulato in un periodo d'imposta successivo, né il fatto che il verbale della delibera di assegnazione che ha formalizzato il vincolo pertinenziale non sia stato ancora registrato.

Per quanto riguarda la sussistenza del vincolo pertinenziale, non importa se gli immobili non sono stati ancora realizzati, purché la destinazione funzionale del box, al servizio dell'abitazione da realizzare, risulti dal contratto preliminare di assegnazione.

### I DOCUMENTI E GLI ADEMPIMENTI NECESSARI

Per usufruire della detrazione per l'acquisto del box auto, il proprietario deve essere in possesso della seguente documentazione:

- atto di acquisto, o preliminare di vendita registrato, dal quale risulti la pertinenzialità con l'abitazione
- dichiarazione del costruttore, nella quale siano indicati i costi di costruzione imputabili al box/posto auto
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.

Il bonifico deve essere effettuato dal beneficiario della detrazione (proprietario o titolare del diritto reale dell'unità immobiliare sulla quale è stato costituito il vincolo pertinenziale con il box).

Tuttavia, fermo restando il vincolo pertinenziale che deve risultare dall'atto di acquisto, la detrazione spetta anche al familiare convivente che abbia effettivamente sostenuto la spesa, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta. La stessa cosa vale anche per il convivente di fatto.

Nel caso siano stati versati acconti, la detrazione spetta in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico nel corso dell'anno, e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa, a condizione che:

- il contratto preliminare di vendita sia stato regolarmente registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si fa valere la detrazione
- dal contratto preliminare risulti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra abitazione e box.

La condizione dell'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale richiesta dalla norma può essere considerata comunque realizzata anche nell'ipotesi particolare in cui il bonifico sia effettuato nello stesso giorno in cui si stipula l'atto, in un orario antecedente a quello della stipula stessa.

### **Spese pagate senza bonifico**

Con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 l'Agenzia delle entrate è intervenuta per fornire istruzioni in merito alla detrazione dell'acquisto del box auto nei casi in cui il pagamento non sia stato disposto mediante l'apposito bonifico dedicato e nelle ipotesi in cui vi sia stata, per errore, una anomalia nella compilazione del bonifico.

In particolare, è stato chiarito che solo per la peculiare ipotesi di acquisto di box pertinenziale ad un immobile abitativo si può ugualmente usufruire della detrazione, anche se il pagamento è effettuato con mezzi diversi dal bonifico, a condizione che:

- il pagamento avvenga in presenza del notaio
- il contribuente ottenga dal venditore, oltre alla certificazione sul costo di realizzo del box, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui attestи che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente.

## 5. LA DETRAZIONE PER ACQUISTO O ASSEGNAZIONE IMMOBILI GIÀ RISTRUTTURATI

La detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio spetta anche quando si acquistano immobili a uso abitativo facenti parte di edifici sui quali sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.

La detrazione spetta:

- se sono stati realizzati interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. Non compete, quindi, se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria
- e se tali interventi hanno riguardato interi fabbricati e sono stati eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che, **entro 18 mesi** dalla data del termine dei lavori, vendono o assegnano l'immobile.

### 5.1 In cosa consiste

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef calcolata su un importo forfettario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, come risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione, ed è riconosciuta agli acquirenti in relazione alla quota di proprietà dell'immobile, a nulla rilevando chi ha sostenuto la spesa.

Per gli acquisti effettuati nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2024, la detrazione è pari al **50%**, da calcolare su un importo complessivo non superiore a **96.000 euro**.

Per gli acquisti effettuati negli anni 2025, 2026 e 2027 la legge di bilancio 2025 ha rimodulato le aliquote di detrazione, prevedendo benefici più elevati per le spese sostenute per acquistare l'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale**.

In particolare, per gli acquisti nel **2025** viene riconosciuta una detrazione del **50%** (con limite massimo di spesa agevolabile di 96.000 euro) quando si acquista l'abitazione principale.

La detrazione è pari al **36%** (sempre con limite di spesa di 96.000 euro) per l'acquisto di altri immobili.

Per gli **anni 2026 e 2027**, la percentuale scende al **36%** (con limite massimo di spesa agevolabile di 96.000 euro) quando si acquista l'abitazione principale e al **30%** (sempre con limite di spesa di 96.000 euro) per l'acquisto di altri immobili.

Dal 2028 al 2033 la percentuale di detrazione sarà, per tutte le abitazioni, del **30%** (con limite massimo di spesa di 48.000 euro). Dal 2034 si tornerà ad una percentuale del 36% e limite di spesa di 48.000 euro.

Con riferimento al concetto di abitazione principale, anche per gli interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo di interi fabbricati (previsti dal comma 3 dell'articolo 16-bis del Tuir) valgono le stesse considerazioni indicate per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (vedi paragrafo 1.3).

La detrazione deve essere sempre ripartita in **10 rate** annuali di pari importo.

Il limite massimo di spesa ammisible deve essere riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa.

Di conseguenza, questo importo va suddiviso tra tutti i soggetti aventi diritto all'agevolazione.

Va ricordato, infine, che la stessa legge di bilancio 2025 ha introdotto il nuovo articolo 16-ter nel Tuir, prevedendo un limite agli oneri e alle spese detraibili per i soggetti con reddito superiore a 75mila euro.

#### **COME CALCOLARE LA DETRAZIONE**

Indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, l'acquirente o l'assegnatario dell'immobile deve comunque calcolare la detrazione su un importo forfettario: **25%** del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Il prezzo comprende anche l'Iva addebitata all'acquirente.

#### **ESEMPIO**

Un contribuente acquista un'abitazione nel 2024 al prezzo di **200.000 euro**.

Il costo forfettario di ristrutturazione (25% di 200.000 euro) è di **50.000 euro**.

La detrazione (50% di 50.000 euro) è pari a **25.000 euro**.

Se con lo stesso atto vengono acquistate due unità immobiliari di tipo residenziale, il limite massimo di spesa va riferito a ogni singolo immobile.

## **5.2 A chi spetta**

L'agevolazione spetta per l'acquisto dell'immobile residenziale e, nel caso di atto unico di acquisto relativo ad appartamento e pertinenza, si potrà beneficiare della detrazione sul costo complessivo entro il limite di spesa stabilito.

Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione).

Nel caso di acquisto di nuda proprietà e di contestuale costituzione del diritto di usufrutto, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali.

Se l'immobile acquistato sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

Il diritto a subentrare nel beneficio fiscale spetta anche nel caso in cui la detrazione non sia stata usufruita dal precedente acquirente. Il successivo acquirente, pertanto, può usufruire della detrazione in relazione alle rate maturate a partire dal periodo d'imposta in cui ha acquistato l'immobile.

### 5.3 Quando può essere richiesta

Per riepilogare, le condizioni necessarie per usufruire dell'agevolazione sono le seguenti:

- l'unità immobiliare deve essere ceduta dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi
- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire **entro 18 mesi** dalla data del termine dei lavori
- l'immobile acquistato o assegnato deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di **restauro** e di **risanamento conservativo** o di **ristrutturazione edilizia** riguardanti l'intero edificio. L'agevolazione trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, anche se rilevante). Non spetta se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria
- il termine "immobile" deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione.

È possibile usufruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. In questo caso, tuttavia, essendo necessario che si realizzzi anche il presupposto dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere richiesta solo dall'anno di imposta in cui detti lavori sono stati ultimati.

Nella dichiarazione dei redditi relativa a tale anno il contribuente usufruirà della detrazione a partire dalla prima rata, indicando quale anno di sostenimento della spesa quello di fine lavori.

**Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**  
art. 3, comma 1, del Dpr n. 380/2001 - lettere c) e d)

**INTERVENTI DI RESTAURO  
E RISANAMENTO CONSERVATIVO**



sono quelli fatti per la conservazione dell'edificio e per assicurarne la funzionalità (per esempio, consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di elementi accessori e di impianti necessari)

**INTERVENTI  
DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**



sono quelli volti a trasformare un edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente

## 5.4 Come pagare e quali documenti conservare

Per avere l'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico.

Il contribuente deve però essere in possesso dell'atto di acquisto, di assegnazione o del preliminare di vendita registrato, da cui risulti il rispetto dei termini prima indicati.

Se questi atti non riportano la data di ultimazione dei lavori o non indicano che si tratta di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, il contribuente dovrà chiedere all'impresa di costruzione o alla cooperativa edilizia una dichiarazione che attesti le condizioni richieste per avere l'agevolazione.

### ATTENZIONE

L'acquirente dell'immobile può beneficiare della detrazione anche per gli importi versati in acconto, a condizione che il preliminare di vendita dell'immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende usufruire della detrazione.

Se gli acconti sono pagati in un anno diverso da quello in cui è stipulato il rogito, il contribuente ha la possibilità di far valere la detrazione degli importi versati in acconto o nel periodo di imposta in cui questi sono stati pagati o nel periodo di imposta in cui ha stipulato il rogito.

---

## 6. LA DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI PER RISTRUTTURARE CASA

### 6.1 In cosa consiste

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef degli interessi passivi, e i relativi oneri accessori, pagati sui mutui ipotecari stipulati a partire dal 1998 per la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale.

In particolare, è possibile portare in detrazione il **19%** degli interessi pagati, indicandone l'importo nella dichiarazione annuale dei redditi. L'importo massimo sul quale calcolare la detrazione è pari a **2.582,25** euro.

In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di 2.582,28 euro si riferisce all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti.

Per **costruzione** e **ristrutturazione** si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia indicati nell'articolo 3, comma 1 - lettera d), del Dpr n. 380/2001.

La detrazione spetta anche per gli interventi effettuati su un immobile acquistato allo stato grezzo e per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale del coltivatore diretto.

Per **abitazione principale** si intende quella nella quale il contribuente e/o i suoi familiari dimorano abitualmente.

A tal fine, rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione con la quale il contribuente può anche attestare che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

### 6.2 A chi spetta

La detrazione spetta al contribuente che stipula il contratto di mutuo e che avrà il possesso dell'unità immobiliare, a titolo di proprietà o di altro diritto reale, e nella quale egli o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente.

A differenza di quanto avviene per gli interessi relativi al mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, per il mutuo acceso per la costruzione dell'abitazione principale la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione dall'altro coniuge.

Per le ristrutturazioni edilizie la detrazione è riconosciuta in presenza di un provvedimento di abilitazione comunale dal quale risulti che l'autorizzazione riguarda i lavori indicati nell'articolo 3, comma 1 - lettera d), del Dpr n. 380/2001.

In mancanza di questa informazione, la detrazione spetta se il contribuente è in possesso di analoga dichiarazione sottoscritta dal responsabile del competente ufficio comunale.

A prescindere dal requisito della dimora abituale, la detrazione spetta anche per gli interessi passivi corrisposti da soggetti appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, in riferimento ai mutui ipotecari per la costruzione di un immobile costituente unica abitazione di proprietà.

Per avere l'agevolazione il contribuente deve essere in possesso:

- delle quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo
- della copia del contratto di mutuo, dal quale risulti che lo stesso è stato stipulato per realizzare gli interventi di costruzione o di ristrutturazione
- della copia della documentazione comprovante l'effettivo sostenimento delle spese di realizzazione degli interventi stessi.

### 6.3 Le condizioni per richiederla

È possibile richiedere la detrazione se ricorrono le seguenti condizioni:

- il mutuo deve essere stipulato nei 6 mesi antecedenti la data di inizio dei lavori di costruzione o nei 18 mesi successivi
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro 6 mesi dal termine dei lavori
- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

È possibile usufruire contemporaneamente della detrazione degli interessi per mutui ipotecari contratti per la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale e della detrazione del 50% per le spese sostenute per la ristrutturazione degli immobili.

La detrazione è inoltre cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale (ma soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di 6 mesi successivi al termine dei lavori stessi).

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale, ad eccezione delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro, per le quali si conserva il diritto.

Comporta la perdita del diritto alla detrazione, inoltre, la mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro 6 mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione della stessa. In questo caso, il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle entrate decorre dalla data di conclusione dei lavori di costruzione.

La detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale non sono ultimati entro il termine stabilito dal provvedimento amministrativo che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso (salvo la possibilità di proroga). In tal caso, è da questa data che inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi.

Il diritto alla detrazione non viene meno se, per ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, i lavori di costruzione non sono iniziati nei 6 mesi antecedenti o nei 18 mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo o non sono stati ultimati nei termini indicati nel provvedimento amministrativo che ha autorizzato la costruzione.

Ferma restando la detraibilità, alle condizioni sopra descritte, il beneficio in questione deve comunque essere rapportato al costo effettivo sostenuto dal contribuente per la costruzione/ristrutturazione dell'immobile e tale adempimento dovrà essere posto in essere al termine dei lavori.

La detrazione, infatti, spetta limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente utilizzato e, pertanto, gli importi devono essere rapportati alle spese sostenute e documentate.

L'agevolazione, quindi, non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare delle spese documentate e qualora, per questi ultimi, negli anni precedenti si è fruito della detrazione è necessario che siano assoggettati a tassazione separata.

## 7. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

### NORMATIVA

[Dpr n. 633/72 - Tabella A](#) (aliquote dell'imposta sul valore aggiunto)

[Dpr n. 917/1986](#) - Testo unico delle imposte sui redditi - [articolo 16-bis](#) (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici) - [articolo 16-ter](#) (riordino delle detrazioni) - [articolo 15](#) (detrazioni per oneri)

[Decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989](#) (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)

Legge n. 449/1997 – [articolo 1](#) (legge istitutiva della detrazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio)

[Dm n. 41/1998](#) (regolamento per l'attuazione delle disposizioni sulle detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia)

[Dm n. 311/1999](#) (regolamento per le modalità e le condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui per la costruzione dell'abitazione principale)

[Dm 29 dicembre 1999](#) (individuazione dei beni significativi soggetti a Iva con aliquota del 10%)

[Dpr n. 380/2001](#) - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Decreto legge n. 78/2010 - [articolo 25](#) (obbligo di banche e Posta di effettuare una ritenuta d'acconto sui bonifici)

[Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 30 giugno 2010](#) (ritenute sui pagamenti con bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili detraibili)

[Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011](#) (semplificazione degli adempimenti a carico dei contribuenti)

Decreto legge n. 63/2013 - [articolo 16](#) (proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia)

[Decreto legislativo n. 222/2016](#) (procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività, silenzio assenso e comunicazione - definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti)

[Legge n. 76/2016](#) (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze)

[Decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti 2 marzo 2018](#) ("Glossario Unico" delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera)

Decreto legge n. 34/2020 – [articolo 119-ter](#) (detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche)

Legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022) - [articolo 1, comma 37](#) (proroga dell'agevolazione) - [articolo 1, comma 43-bis](#) (indicazione nell'atto di affidamento dei lavori del contratto collettivo applicato dai datori di lavoro)

Legge n. 197/2022 (legge di bilancio 2023) - [articolo 1, comma 365](#) (proroga al 31 dicembre 2025 della detrazione del 75% per l'abbattimento delle barriere architettoniche)

[Decreto legge n. 212/2023](#) (misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34)

Legge n. 213/2023 - [articolo 1, comma 88](#) (aumento all'11% della ritenuta d'acconto)

[Decreto legge n. 39/2024](#) (misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34)

[Legge n. 207/2024](#) - articolo 1, commi [54](#) e [55](#) (modifica dei termini di fruizione e delle aliquote di detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio)

## PRASSI

Circolare del Ministero delle Finanze [n. 57 del 24 febbraio 1998](#) (primi chiarimenti sulle detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio)

Circolare del Ministero delle Finanze [n. 121 dell'11 maggio 1998](#) (ulteriori chiarimenti sulle detrazioni)

Circolare [n. 122/1999](#) (risposte a quesiti vari)

Risoluzione [n. 166/1999](#) (acquisto di un box di pertinenza realizzato su area pubblica)

Circolare [n. 95/2000](#) (risposte a quesiti vari)

Circolare [n. 7/2001](#) (risposte a quesiti vari)

Circolare [n. 13/2001](#) (risposte a quesiti su detrazioni per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio)

Circolare [n. 55/2001](#) (risposte a quesiti vari)

Risoluzione [n. 136/2002](#) (chiarimenti sulla situazione di convivenza e la qualità di comodatario)

Risoluzione [n. 184/2002](#) (chiarimenti in merito alle fattispecie di familiare convivente, limiti di spesa e cumulabilità)

Circolare [n. 50/2002](#) (risposte a quesiti vari)

Risoluzione [n. 350/2002](#) (chiarimenti relativi a lavori per la realizzazione dei tronchi di collegamento tra una singola abitazione e la rete pubblica)

Circolare [n. 15/2003](#) (paragrafi 2 e 3 – proroga e modificazioni della detrazione per interventi di recupero edilizio su unità abitative e acquisto di immobili ristrutturati)

Circolare [n. 24/2004](#) (risposte a quesiti su detrazioni per ristrutturazione edilizia)

Risoluzione [n. 14/2005](#) (chiarimenti sull'applicazione della detrazione dall'Irpef quando i lavori comportano un cambio di destinazione d'uso dell'immobile ristrutturato)

Risoluzione [n. 1/2007](#) (chiarimenti in merito a questioni varie)

Circolare [n. 36/2007](#) (paragrafo 8 - cumulabilità con altre agevolazioni)

Risoluzione [n. 124/2007](#) (chiarimenti sull'applicazione delle disposizioni relative alla detrazione delle spese sostenute per lavori di ristrutturazione edilizia)

Risoluzione [n. 152/2007](#) (chiarimenti sulla cumulabilità con altre agevolazioni)

Risoluzione [n. 167/2007](#) (edificio costituito da una sola unità abitativa)

Risoluzione [n. 206/2007](#) (coesistenza lavori di ristrutturazione su appartamento e su parti comuni)

Risoluzione [n. 18/2008](#) (ristrutturazione edilizia su immobile adibito a B&B)

Risoluzione [n. 19/2008](#) (tetto massimo di spesa per ristrutturazione edilizia riferito all'abitazione)

Risoluzione [n. 38/2008](#) (realizzazione di box pertinenziali)

Risoluzione [n. 45/2008](#) – (applicazione delle ritenute)

Risoluzione [n. 73/2008](#) (detrazione degli interessi passivi pagati sul mutuo ipotecario contratto per la costruzione dell'abitazione principale)

Risoluzione [n. 181/2008](#) (interventi di ristrutturazione edilizia su abitazioni e pertinenze distintamente accatastate - limite di spesa su cui calcolare la detrazione)

Risoluzione [n. 264/2008](#) (installazione ascensore condominiale)

Risoluzione [n. 282/2008](#) (assegnazione di box pertinenziali)

Risoluzione [n. 314/2008](#) (detrazione in caso di comunione indivisa di beni immobili)

Risoluzione [n. 336/2008](#) (detrazione spese per installazione di un montascale)

Risoluzione [n. 353/2008](#) (pagamento fatture tramite bonifico on line)

Risoluzione [n. 457/2008](#) (vendita immobile ristrutturato acquistato da persona fisica da società di ristrutturazioni)

Risoluzione [n. 77/2009](#) (trasferimento del diritto di detrazione residua in caso di cessione di una quota di proprietà)

Risoluzione [n. 229/2009](#) (detrazione della tassa occupazione suolo pubblico)

Risoluzione [n. 7/2010](#) (detrazione delle spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni degli edifici)

Circolare [n. 40/2010](#) (istruzioni sull'applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici)

Risoluzione [n. 3/2011](#) (pagamento oneri di urbanizzazione e di quelli collegati alla realizzazione degli interventi agevolati)

Risoluzione [n. 4/2011](#) (lavori di ampliamento eseguiti in attuazione del "Piano Casa")

Risoluzione [n. 7/2011](#) (acquisto di box pertinenziali)

Circolare [n. 20/2011](#) (Parte 2 - risposte a quesiti su detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio)

Circolare [n. 19/2012](#) (Parte 1 - risposte a quesiti su detrazioni per interventi di

recupero del patrimonio edilizio abitativo)

Risoluzione [n. 55/2012](#) (dati del bonifico per l'applicazione della ritenuta d'acconto)

Circolare [n. 25/2012](#) (trasferimento detrazione - risposte 1.2 e 1.3)

Risoluzione [n. 22/2013](#) (detrazione per acquisto e installazione di un impianto fotovoltaico diretto alla produzione di energia elettrica)

Circolare [n. 13/2013](#) (Parte 1 - risposte a quesiti su detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio)

Circolare [n. 29/2013](#) (Parte 2 - Interventi di recupero del patrimonio edilizio)

Circolare [n. 11/2014](#) ((Parte 4 - risposte a quesiti su recupero del patrimonio edilizio)

Circolare [n. 17/2015](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)

Circolare [n. 3/2016](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)

Circolare [n. 12/2016](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)

Circolare [n. 18/2016](#) (risposte a quesiti vari)

Circolare [n. 20/2016](#) (capitolo I - paragrafo 10 - acquisto immobili residenziali)

Risoluzione [n. 64/2016](#) (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio sostenute dal convivente *more uxorio*)

Circolare [n. 43/2016](#) (acquisto di box auto pertinenziale senza bonifico bancario)

Risoluzione [n. 9/2017](#) (validità dei pagamenti mediante bonifici su conti accesi presso un istituto di pagamento)

Risoluzione [n. 34/2018](#) (interventi di demolizione e ricostruzione)

Risoluzione [n. 46/2019](#) (mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea)

Circolare [n. 19/2020](#) (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)

Circolare [n. 7/2021](#) (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)

Circolare [n. 28/2022](#) (par. "Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio")

Circolare [n. 17/2023](#) (par. "Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio")

**Circolare n. 6/2025** (novità in tema di detrazioni - legge di bilancio 2025)

**Circolare n. 8/2025** (novità in tema di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficienza energetica degli edifici, e per gli interventi ammessi al Superbonus - legge di bilancio 2025)

## **ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI**

sito dell'Agenzia delle entrate "[Modelli di dichiarazione](#)"

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili sul sito [Documentazione economica e finanziaria](#), a cura del CERDEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze), o sul sito dell'[Agenzia delle entrate](#).



**PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE  
SETTORE COMUNICAZIONE - UFFICIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE**

Capo Settore: ***Sergio Mazzei***

Capo Ufficio: ***Vito Rossi***

Coordinamento Editoriale: ***Paolo Calderone, Anna D'Angelo***

Progetto grafico: ***Claudia Iraso***

In collaborazione con ***la Divisione Contribuenti***

***Direzione Centrale Persone Fisiche,  
Lavoratori Autonomi ed Enti Non Commerciali  
Settore Consulenza***

Segui l'Agenzia su:

## F73-25 - Acquisto prima casa: il quadro aggiornato delle imposte e dei benefici fiscali

**Aggiornata la guida dell'Agenzia delle Entrate su imposte e agevolazioni per l'acquisto della casa. Novità: aliquota unica dello 0,5% per caparre e acconti nei preliminari e termine esteso a due anni per vendere la vecchia "prima casa" e mantenere i benefici fiscali**

Un quadro riassuntivo sia del trattamento tributario riservato all'acquisto di un'abitazione in generale che di quello applicabile in presenza dei benefici "prima casa". Un vademecum che punta a guidare – mediante un linguaggio accessibile ed esempi pratici – i potenziali acquirenti di immobili illustrando le principali regole fiscali e le agevolazioni a disposizione. L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato l'aggiornamento a ottobre 2025 della Guida per l'acquisto della casa : le imposte e le agevolazioni fiscali che tiene conto delle più recenti modifiche intervenute in materia.

Tra queste, la novità relativa alla tassazione del preliminare di compravendita .

Fino al 31 dicembre 2024, vigeva un'aliquota differenziata, ai fini dell'imposta di registro, per la registrazione, nell'un caso, di contratti preliminari che contemplavano una caparra confirmatoria, nell'altro, di contratti che contemplavano il versamento di un acconto. Per gli acconti sul prezzo si applicava l'aliquota del 3%, per le caparre confirmatorie l'aliquota dello 0,5%.

Per effetto della modifica intervenuta, dal 1° gennaio 2025, trova ora applicazione la medesima aliquota dello 0,5% anche ai contratti che contemplano il versamento di un acconto , così alleviando il relativo carico impositivo.

Resta fermo che questa novità non riguarda gli acconti assoggettati ad IVA, per i quali l'imposta di registro continua ad applicarsi in misura fissa, in virtù del principio di alternatività fra IVA ed imposta di registro.

Altra novità riportata nella Guida riguarda l'agevolazione prima casa e il nuovo termine per la rivendita dell'immobile agevolato in caso di acquisto di una nuova "prima casa".

Si ricorda che, in deroga alla disciplina generale, l'agevolazione spetta anche al contribuente che è già proprietario di un immobile acquistato con il bonus prima casa, a condizione però che la casa già posseduta sia venduta entro un termine dal nuovo acquisto.

Tale termine per la vendita del vecchio immobile è stato esteso da uno a due anni dall'art. 1, comma 116, della legge n. 207/2024, e ciò sia per agli atti di acquisto di immobili stipulati a partire dal 1° gennaio 2025 sia nel caso in cui al 31 dicembre 2024 non sia ancora decorso il precedente termine di un anno entro il quale il contribuente era tenuto a vendere l'immobile già posseduto.

Inoltre, come riportato nel vademecum, il più esteso termine di due anni per procedere alla rivendita della "prima casa", mantenendo l'agevolazione fiscale, si applica anche ai fini del credito d'imposta per il riacquisto di cui all'art. 7 della L. 448/98.

# GUIDA PER L'ACQUISTO DELLA CASA: le imposte e le agevolazioni fiscali



# L'ACQUISTO DELLA CASA: le imposte e le agevolazioni fiscali

## (OTTOBRE 2025)

<b>1. INTRODUZIONE .....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRIMA DELL'ACQUISTO È BENE .....</b>	<b>3</b>
... fare una verifica sui dati catastali e ipotecari .....	3
... sapere perché si stipula il contratto preliminare .....	4
<b>3. L'ACQUISTO DI UNA CASA: LE IMPOSTE .....</b>	<b>7</b>
Le imposte dovute quando si acquista da un'impresa .....	7
Le imposte dovute quando si acquista da un privato .....	8
La base imponibile per il calcolo delle imposte .....	9
Il sistema del prezzo-valore .....	9
La dichiarazione sostitutiva .....	12
<b>4. L'ACQUISTO CON I BENEFICI "PRIMA CASA" .....</b>	<b>14</b>
Le imposte agevolate .....	14
La base imponibile per il calcolo delle imposte .....	15
I requisiti per avere le agevolazioni .....	16
Quando si ha già una "prima casa" .....	18
Il credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa" .....	20
Quando si perdono le agevolazioni .....	21
<b>5. LE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA UNDER 36" .....</b>	<b>24</b>
In cosa consistono .....	24
A chi spettano .....	25
I requisiti oggettivi .....	26
Mancanza dei requisiti e decadenza dalle agevolazioni .....	27
Credito d'imposta per atti stipulati tra il 1° gennaio e il 29 febbraio 2024 .....	28
<b>6. RISPOSTE AI QUESITI PIÙ FREQUENTI .....</b>	<b>30</b>
<b>7. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI .....</b>	<b>34</b>

## 1. INTRODUZIONE

In Italia l'acquisto di un'abitazione rappresenta, ancora oggi, una delle principali forme di investimento.

Con questa pubblicazione l'Agenzia delle entrate vuole fornire un quadro riassuntivo delle principali regole da seguire quando si compra una casa, in modo da poter "sfruttare" tutti i benefici previsti dalla legge (imposte ridotte, limitazione del potere di accertamento di valore, eccetera) e di affrontare con serenità un momento così importante.

La guida è rivolta agli acquirenti persone fisiche (che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali) e si riferisce sia alle compravendite tra "privati" sia a quelle tra imprese e privati.

Innanzitutto, viene descritto il trattamento tributario riservato all'acquisto di un'abitazione in generale, poi quello applicabile in presenza dei benefici "prima casa".

Particolare attenzione è dedicata al sistema del "prezzo-valore". Non tutti forse sanno che, in base a questa regola:

- la tassazione dell'atto avviene sul valore calcolato in base alla rendita catastale dell'immobile e non sul corrispettivo effettivamente pagato
- viene limitato il potere di accertamento di valore dell'Agenzia delle entrate
- spetta per legge una riduzione degli onorari notarili.

Nella prima parte della guida, inoltre, sono fornite indicazioni utili da seguire prima di procedere all'acquisto.

Un capitolo della pubblicazione è dedicato alle agevolazioni fiscali introdotte dal decreto legge n. 73/2021 in favore dei giovani acquirenti (con età inferiore a 36 anni) che hanno stipulato un atto di acquisto della "prima casa" tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023 (o 31 dicembre 2024, se hanno sottoscritto e registrato un contratto preliminare di acquisto entro il 31 dicembre 2023).

## 2. PRIMA DELL'ACQUISTO È BENE ...

Prima di comprare casa è utile ottenere più informazioni possibili sull'immobile e, soprattutto, accertarsi di effettuare l'acquisto dal legittimo proprietario.

Inoltre, è importante sapere cosa accade se si decide di stipulare un contratto preliminare (il cosiddetto compromesso).

### ... fare una verifica sui dati catastali e ipotecari

Premesso che importanti verifiche sulla situazione catastale e ipotecaria dell'immobile sono svolte dal notaio che redige l'atto di compravendita, l'Agenzia delle entrate mette a disposizione dei cittadini alcuni strumenti pratici per conoscere la situazione del bene che si intende acquistare (o vendere).

Sul sito dell'Agenzia delle entrate, infatti, sono disponibili appositi servizi, alcuni senza registrazione altri con registrazione, attraverso i quali è possibile ottenere informazioni e notizie su un immobile.

#### ATTENZIONE

La consultazione della banca dati catastale e ipotecaria è gratuita solo quando il richiedente è titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

#### ISPEZIONE IPOTECARIA

Attraverso l'**ispezione ipotecaria** è possibile consultare i registri, le note e i titoli depositati presso i "Servizi di pubblicità immobiliare" dell'Agenzia delle entrate.

In questo modo, si possono controllare le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni presenti nei registri immobiliari:

- le **trascrizioni** vengono effettuate quando si trasferisce (per esempio, si vende) o si costituisce un diritto reale di godimento (per esempio, l'usufrutto) su un bene immobile oppure si rendono pubbliche determinate vicende giuridiche relative a immobili (per esempio, la divisione, l'acquisto per successione o il pignoramento)
- l'**iscrizione** si fa per la costituzione di ipoteche su immobili (derivanti, per esempio, da mutui)
- l'**annotazione** è fatta quando vengono modificate trascrizioni, iscrizioni o annotazioni precedenti (per esempio, le cancellazioni di ipoteche e di pignoramenti).

In sintesi, mediante l'ispezione ipotecaria è possibile individuare il proprietario dell'immobile e se, sullo stesso, ci sono ipoteche o pendenze, anche giudiziarie.

L'ispezione ipotecaria può essere richiesta presso gli sportelli dei Servizi di pubblicità immobiliare degli uffici provinciali – Territorio oppure online. In entrambi i casi, il servizio è gratuito se viene richiesto per beni immobili dei quali il richiedente risulta titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento (ispezione ipotecaria personale); rientrano nella consultazione gratuita le ipoteche "contro" mentre sono escluse le ipoteche "a favore".

Se, invece, il richiedente non è titolare, neanche in parte, dell'immobile, per il servizio si applicano i tributi previsti dalla legge.

Sul sito dell'Agenzia sono disponibili tutte le informazioni necessarie per accedere al servizio.

### **... sapere perché si stipula il contratto preliminare**

Il contratto preliminare, chiamato anche "compromesso", è un accordo tra venditore e compratore che si impegnano reciprocamente a stipulare un successivo e definitivo contratto di compravendita. Il trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile si avrà solo con la firma di quest'ultimo.

Il preliminare può essere stipulato, per esempio, quando non è possibile la vendita immediata, perché l'acquirente è in cerca di un mutuo oppure il venditore è in attesa che gli venga consegnata una nuova casa.

Il contratto preliminare deve essere redatto in forma scritta (scrittura privata, scrittura privata autenticata o atto pubblico).

### **LA REGISTRAZIONE DEL PRELIMINARE E LE IMPOSTE DOVUTE**

Il contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro **30 giorni** dalla sottoscrizione (fino all'entrata in vigore del decreto legge n. 73/2022, articolo 14, il termine era di 20 giorni dalla sottoscrizione). Se stipulato con atto notarile, vi provvede il notaio entro **30 giorni**.

Per la registrazione sono dovute:

- l'imposta di registro di **200 euro**, indipendentemente dal prezzo della compravendita
- l'imposta di bollo, nella misura di **16 euro** ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe (se il contratto è formato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata l'imposta di bollo è invece di **155 euro**).

Se il contratto preliminare prevede il pagamento di somme a titolo di caparra confirmatoria o di acconti di prezzo non soggetti all'imposta sul valore aggiunto è dovuta, inoltre, l'imposta di registro proporzionale.

Per i contratti preliminari stipulati dal 1° gennaio 2025 l'imposta è pari allo **0,5%** di tali somme o, se di importo inferiore, a quella applicabile per il contratto definitivo. Sia che si tratti di caparra che di acconti, l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo (nuovo articolo 10 della Tariffa Parte I del Dpr n. 131/1986).

Per i preliminari stipulati fino al 31 dicembre 2024 era prevista, invece, una tassazione differenziata: per gli acconti sul prezzo si applicava l'aliquota del 3%, per le caparre confirmatorie l'aliquota dello 0,5%.

### **CONTRATTO SOGGETTO A IVA**

Quando il trasferimento dell'immobile è soggetto a Iva, il trattamento fiscale del preliminare sarà differente a seconda che preveda il versamento di una somma a titolo di acconto o di caparra confirmatoria:

- il versamento di un acconto, essendo un'anticipazione del corrispettivo pattuito, va fatturato con addebito dell'Iva. In questo caso, l'imposta di registro per la registrazione del preliminare sarà dovuta nella misura complessiva di 200 euro per l'acconto e di 200 euro per il preliminare
- la caparra confirmatoria, anche se prevista da un'apposita clausola contrattuale, non è soggetta a Iva, perché non costituisce il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni. Pertanto, per la stessa andrà pagata l'imposta di registro proporzionale (0,5%), che, come detto, non potrà essere superiore all'imposta dovuta per il contratto definitivo. Anche in tal caso sarà comunque dovuta l'imposta di 200 euro per il preliminare.

### **L'UTILITÀ DELLA TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE**

Come detto prima, la stipula del preliminare fa sorgere solo un obbligo giuridico tra venditore e acquirente, senza determinare il trasferimento della proprietà.

Pertanto, potrebbe accadere che, nonostante il "compromesso", il venditore venga a trovarsi con il problema di dover vendere lo stesso immobile ad altra persona oppure costituisca sullo stesso diritti reali di godimento (per esempio, un usufrutto) o che venga iscritta a suo carico un'ipoteca.

In questi casi, il compratore potrà chiedere al giudice solo il risarcimento dei danni e non l'annullamento della vendita o dell'iscrizione dell'ipoteca.

Per evitare di trovarsi in una situazione del genere, la legge mette a disposizione lo strumento della **trascrizione del preliminare nei registri immobiliari**.

In tal modo, eventuali vendite dello stesso immobile o la costituzione di altri diritti a favore di terze persone non pregiudicheranno i diritti del compratore.

Per la trascrizione del preliminare è necessario che l'atto sia stipulato con l'intervento di un notaio. In questo caso, all'imposta di registro e all'imposta di bollo di 155 euro si aggiunge il versamento dell'imposta ipotecaria di 200 euro e delle tasse ipotecarie di 35 euro.

### **L'OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DELL'AGENZIA IMMOBILIARE**

I mediatori immobiliari hanno l'obbligo di registrare i contratti preliminari di compravendita stipulati a seguito della loro attività.

In generale, per gli affari conclusi con l'intervento degli agenti immobiliari, è obbligatorio richiedere la registrazione per:

- i contratti preliminari
- l'accettazione della proposta, quando le clausole inserite nello schema di proposta siano di per sé sufficienti e necessarie a determinare la conclusione di un contratto preliminare di compravendita.

Non sono, invece, soggetti a registrazione:

- gli incarichi di vendita conferiti al mediatore
- la proposta di acquisto
- l'accettazione della proposta che non sia di per sé sufficiente a determinare la conclusione di un contratto preliminare di compravendita.

### 3. L'ACQUISTO DI UNA CASA: LE IMPOSTE

Le imposte da pagare quando si compra una casa dipendono da diversi fattori e variano a seconda che il venditore sia un "privato" o un'impresa e l'acquisto venga effettuato in presenza o meno dei benefici "prima casa".

In questo capitolo viene descritto il regime fiscale previsto per l'acquisto di un'abitazione effettuato **senza l'applicazione delle agevolazioni "prima casa"** (di cui si parlerà nel capitolo successivo).

#### Le imposte dovute quando si acquista da un'impresa

Se il **venditore è un'impresa**, la **regola generale** è che la cessione è **esente da Iva**. In questo caso, quindi, l'acquirente dovrà pagare:

- l'imposta di registro in misura proporzionale del **9%**
- l'imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
- l'imposta catastale fissa di **50 euro**.

#### QUANDO SULLE VENDITE È DOVUTA L'IVA

Come già detto, la cessione di fabbricati a uso abitativo da parte delle imprese è, come regola generale, esente da Iva.

Tuttavia, l'imposta si applica:

- alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare)
- alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

In questi casi, l'acquirente dovrà pagare:

- **Iva al 10%** (per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali di case di abitazione (anche in corso di costruzione) classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, qualora non sussistano i requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa", ovvero **Iva al 22%** per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali aventi a oggetto immobili classificati o classificabili nelle categorie A/1, A/8 e A/9)
- l'imposta di registro fissa di **200 euro**
- l'imposta ipotecaria fissa di **200 euro**
- l'imposta catastale fissa di **200 euro**.

## Le imposte dovute quando si acquista da un privato

Se il venditore è un **privato**, l'acquirente dovrà pagare:

- l'**imposta di registro** proporzionale del **9%**
- l'**imposta ipotecaria** fissa di **50 euro**
- l'**imposta catastale** fissa di **50 euro**.

In ogni caso (acquisto da impresa o acquisto da privato), le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto.

### ATTENZIONE

Sia quando si compra da un'impresa in esenzione dall'Iva sia quando si compra da un privato, l'**imposta di registro proporzionale** non può comunque essere di importo inferiore a **1.000 euro**. Tuttavia, l'importo effettivamente da versare potrebbe risultare inferiore per effetto dello scomputo dell'imposta proporzionale già versata sulla caparra quando è stato registrato il contratto preliminare.

Gli atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale e tutti gli atti e le formalità necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

### LE IMPOSTE SULL'ACQUISTO SENZA BENEFICI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o IMPRESA (con vendita esente da Iva)	REGISTRO	9% (con un minimo di 1.000 euro)
	IPOTECARIA	50 euro
	CATASTALE	50 euro
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	IVA	10% (22% per gli immobili A/1, A/8 e A/9)
	REGISTRO	200 euro
	IPOTECARIA	200 euro
	CATASTALE	200 euro



## La base imponibile per il calcolo delle imposte

Quando la vendita della casa è **soggetta a Iva**, la base imponibile su cui calcolare l'imposta sul valore aggiunto (10% o 22% a seconda dei casi) è costituita dal **prezzo della cessione**.

In questo caso, come detto, le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa (200 euro per ognuna di esse).

### ATTENZIONE

Se l'importo del corrispettivo indicato nell'atto di cessione (e nella relativa fattura) è diverso da quello effettivo, l'acquirente, anche privato (cioè non soggetto Iva) è responsabile in solido con il venditore per il pagamento dell'Iva relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato, nonché della relativa sanzione.

In questa situazione, l'acquirente, soggetto privato, può regolarizzare la violazione versando la maggiore imposta dovuta entro 60 giorni dalla stipula dell'atto. Dovrà inoltre presentare all'Agenzia delle entrate, entro lo stesso termine, una copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture regolarizzate.

## Il sistema del prezzo-valore

Per le cessioni di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze), in presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti soggettivi e oggettivi, la legge prevede un particolare meccanismo per determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il sistema del **"prezzo-valore"**.

Dall'applicazione di questo criterio, introdotto nel 2006, derivano significativi benefici per chi acquista una casa. La sua finalità, infatti, è quella di assicurare, da un lato, trasparenza nelle compravendite immobiliari e, dall'altro, equità del relativo prelievo fiscale.

Infatti, il prezzo-valore consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

Inoltre, questo sistema implica anche una rilevante tutela per l'acquirente, in quanto limita il potere di accertamento di valore da parte dell'Agenzia delle entrate.

### QUANDO SI APPLICA

La regola del prezzo-valore si applica alle vendite assoggettate all'imposta di registro in misura proporzionale (quindi sono escluse quelle soggette a Iva) in cui l'acquirente sia una persona fisica (che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali).

Quindi, questo meccanismo è utilizzabile, oltre che in tutte le compravendite in cui entrambe le parti sono "privati", anche nelle cessioni fatte a persone fisiche da parte di venditori non soggetti Iva (associazioni, fondazioni e simili) e in quelle fatte, sempre a persone fisiche, da società o imprese in regime di esenzione Iva.

#### **A QUALI IMMOBILI SI APPLICA**

Il sistema del prezzo-valore si applica in generale alle vendite di immobili a uso abitativo e relative pertinenze (vedi paragrafo).

Vale, quindi, anche per gli acquisti di abitazioni (e relative pertinenze) in assenza dei benefici "prima casa".

#### **ATTENZIONE**

Il prezzo-valore si applica anche agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali parziali e di godimento (per esempio, la nuda proprietà e l'usufrutto) e agli acquisti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto. Anche in questi casi, si deve trattare di immobili a uso abitativo e relative pertinenze.

#### **LA RICHIESTA DELL'ACQUIRENTE**

Per l'applicazione del prezzo-valore è necessario una specifica richiesta dell'acquirente resa al notaio nell'atto di acquisto. La richiesta non può essere contenuta in un successivo atto integrativo.

#### **L'INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO**

In ogni caso, le parti devono indicare nell'atto di acquisto il corrispettivo pattuito.

#### **ATTENZIONE**

Se il corrispettivo viene occultato, anche in parte, le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno calcolate su quanto effettivamente pattuito e non più sul valore catastale; inoltre, si applicherà una sanzione dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata.

Se, invece, nell'atto è indicato un valore catastale inferiore rispetto a quello che deriva dalla corretta applicazione del coefficiente stabilito dalla legge, la regola del prezzo-valore non viene disapplicata. In questo caso, infatti, l'Agenzia delle entrate non effettua l'accertamento sul valore di mercato dell'immobile, ma richiede la maggiore imposta che deriva dall'applicazione del corretto valore catastale.

#### **COME SI CALCOLA IL VALORE CATASTALE**

Il valore catastale dei fabbricati a uso abitativo (diversi dalla "prima casa") si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente 120.

$$\text{Valore catastale} = \text{Rendita catastale} \times 1,05 \times 120$$

### **Esempio di calcolo dell'imposta di registro**

Supponiamo che una casa, che ha una rendita catastale di 900 euro, venga acquistata a 200.000 euro.

Con l'applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del **9%** è pari a:  $900 \times 1,05 \times 120 = 113.400$  euro.

Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà di **10.206** euro ( $113.400 \times 9\%$ ).

Senza l'applicazione della regola del prezzo-valore, l'imposta dovrebbe essere calcolata sul valore pattuito (200.000 euro) e sarebbe di **18.000** euro ( $200.000 \times 9\%$ ).

### **RICAPITOLANDO**

Il sistema del prezzo-valore si applica a condizione che:

- il fabbricato che si acquista sia a uso abitativo (quindi, solo abitazioni, con o senza requisiti "prima casa")
- l'acquirente sia un privato che non agisce nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale (non è ammesso, per esempio, per l'acquisto dello studio del professionista)
- l'acquirente richieda esplicitamente al notaio, all'atto della compravendita, l'applicazione della regola del prezzo-valore
- le parti indichino nell'atto l'effettivo importo pattuito per la cessione.

### **PREZZO-VALORE ANCHE SULLE PERTINENZE**

Il sistema del prezzo-valore si applica anche all'acquisto di pertinenze di immobili abitativi (senza limite quantitativo e pure se effettuato con atto separato), a condizione che:

- la pertinenza sia dotata di una propria rendita catastale
- sia possibile individuare in modo certo che il bene pertinenziale è accessorio rispetto al bene principale (che deve necessariamente essere un immobile a uso abitativo)
- nell'atto di acquisto risulti il vincolo pertinenziale.

### **QUALI SONO I VANTAGGI PER L'ACQUIRENTE**

L'acquirente che, nel rispetto di tutte le condizioni richieste dalla legge, sceglie di applicare il sistema del prezzo-valore ha importanti benefici.

Innanzitutto, si ha una limitazione del potere di accertamento dell'Agenzia delle entrate sia con riguardo all'imposta di registro sia con riguardo all'Irpef.

Infatti, nei confronti degli acquirenti che si avvalgono del sistema del prezzo-valore:

- l'Agenzia delle entrate non può procedere ad accertamento di valore ai fini dell'imposta di registro, salvo i casi di occultamento in tutto o in parte del prezzo pattuito
- non trovano applicazione le norme sull'accertamento ai fini Irpef in base a presunzioni semplici.

In secondo luogo, la legge prevede una riduzione del 30% degli onorari da pagare al notaio.

#### BASE IMPONIBILE

TIPO DI CESSIONE	VALORE SUI CUI APPLICARE LE IMPOSTE
CON IVA	PREZZO DELLA CESSIONE
SENZA IVA	POSSIBILE CHIEDERE IL SISTEMA DEL "PREZZO-VALORE" (tassazione sul valore catastale) <b>Valore catastale = Rendita catastale x 1,05 x 120</b>

#### IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE: CONDIZIONI E VANTAGGI

È APPLICABILE SE	VANTAGGI PER CHI ACQUISTA
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'acquirente è un privato</li> <li>2. il fabbricato è a uso abitativo</li> <li>3. l'acquirente richiede espressamente l'applicazione del prezzo-valore all'atto della compravendita</li> <li>4. le parti indicano nell'atto il corrispettivo pattuito</li> </ol>	<p>limiti al potere di accertamento dell'Agenzia delle entrate</p> <p>riduzione del 30% degli onorari notarili</p>

#### La dichiarazione sostitutiva

Nelle compravendite di immobili, anche se assoggettate a Iva, le parti, oltre alle specifiche dichiarazioni relative all'applicazione del prezzo-valore e alla sussistenza dei benefici "prima casa" (vedi capitolo successivo), devono inserire nel rogito una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente le seguenti informazioni:

- l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo (assegno, bonifico, eccetera)
- se per l'operazione è intervenuto un mediatore e, in caso affermativo, tutti i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale e i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società, la partita Iva, il codice fiscale, l'iscrizione presso il Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) della Camera di Commercio
- le spese sostenute per l'attività di mediazione, con le analitiche modalità di pagamento.

Il notaio deve segnalare all'Agenzia delle entrate gli agenti che non risultano iscritti al ruolo di "Affari in Mediazione".

In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati da indicare nella dichiarazione sostitutiva, è prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000 euro (oltre quella penale per il rilascio di dichiarazioni mendaci).

Inoltre, la compravendita è assoggettata, ai fini dell'imposta di registro, ad accertamento di valore, anche se le parti avevano richiesto la tassazione sulla base del valore catastale.

#### ATTENZIONE

Per evitare le compravendite di unità immobiliari urbane non in regola con le norme catastali (immobili non denunciati al catasto o che hanno subito variazioni mai comunicate), è obbligatorio indicare nell'atto notarile, a pena di nullità, non soltanto i dati catastali ma anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto.

Inoltre, l'atto deve contenere la dichiarazione con cui gli intestatari affermano che la situazione reale dell'immobile è conforme a quanto risulta dai dati catastali e dalle planimetrie (la dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale).

Prima di stipulare l'atto, il notaio è tenuto a individuare gli intestatari catastali e verificare se c'è corrispondenza con quanto risulta nei registri immobiliari.

## 4. L'ACQUISTO CON I BENEFICI "PRIMA CASA"

Le imposte da pagare sono ridotte quando l'acquisto viene effettuato in presenza dei requisiti "prima casa".

In generale, queste agevolazioni si applicano quando:

- il fabbricato che si acquista appartiene a determinate categorie catastale
- il fabbricato si trova nel Comune in cui l'acquirente ha (o intende stabilire) la residenza o lavora
- l'acquirente ha determinati requisiti.

### Le imposte agevolate

Le imposte da versare quando si compra con i benefici "prima casa" sono:

- se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione Iva
  - imposta di registro proporzionale nella misura del **2%** (anziché del 9%)
  - imposta ipotecaria fissa di **50 euro**
  - imposta catastale fissa di **50 euro**
- se si acquista da un'impresa, con vendita soggetta a Iva
  - Iva ridotta al **4%**
  - imposta di registro fissa di **200 euro**
  - imposta ipotecaria fissa di **200 euro**
  - imposta catastale fissa di **200 euro**

#### ATTENZIONE

Come si è già detto nel capitolo precedente per gli acquisti senza benefici "prima casa", in ogni caso, l'**imposta di registro proporzionale (2%)** non può essere di importo inferiore a **1.000 euro**. Tuttavia, l'importo effettivamente da versare potrebbe risultare inferiore per effetto dello scomputo dell'imposta proporzionale già versata sulla caparra (quando è stato registrato il contratto preliminare) o per effetto del credito d'imposta per l'acquisto della "prima casa".

Gli atti assoggettati all'imposta di registro proporzionale e tutti gli atti e le formalità necessari per effettuare gli adempimenti presso il catasto e i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Le stesse imposte agevolate si applicano per le pertinenze, anche se acquistate con atto separato da quello di compravendita della "prima casa".

## La base imponibile per il calcolo delle imposte

### CESSIONI CON IVA

Anche quando si acquista con i benefici "prima casa", se la vendita è soggetta a Iva, la base imponibile su cui calcolare l'imposta sul valore aggiunto (4%) è costituita dal **prezzo della cessione**, mentre le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa (200 euro ciascuna).

### IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE

Il meccanismo del prezzo-valore si applica, per le compravendite non soggette a Iva, anche quando si acquista con i benefici "prima casa". In questo caso, il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per il coefficiente **110**.

Valore catastale "prima casa" = **Rendita catastale x 1,05 x 110**

#### Esempio di calcolo dell'imposta di registro

Supponiamo che un'abitazione acquistata con i benefici "prima casa", abbia una rendita catastale di 900 euro e il corrispettivo pagato sia di 200.000 euro.

Se si richiede l'applicazione della regola del prezzo-valore, la base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 2% è pari a:  $900 \times 1,05 \times 110 = 103.950$  euro.

Pertanto, l'imposta di registro dovuta sarà di **2.079** euro ( $103.950 \times 2\%$ ).

Se non si richiede la regola del prezzo-valore, l'imposta si calcola sul valore di cessione (200.000 euro) e sarà di **4.000** euro ( $200.000 \times 2\%$ ).

In caso di acquisto con i benefici "prima casa" e di applicazione del prezzo-valore, si avranno gli stessi vantaggi descritti nel capitolo precedente.

#### LE IMPOSTE DA PAGARE CON I BENEFICI "PRIMA CASA"

VENDITORE	IMPOSTE DOVUTE	
PRIVATO o IMPRESA (con vendita esente da Iva)	REGISTRO	2% (con un minimo di 1.000 euro)
	IPOTECARIA	50 euro
	CATASTALE	50 euro
IMPRESA (con vendita soggetta a Iva)	IVA	4%
	REGISTRO	200 euro
	IPOTECARIA	200 euro
	CATASTALE	200 euro

### BASE IMPONIBILE

TIPO DI CESSIONE	VALORE SUI CUI APPLICARE LE IMPOSTE
CON IVA	PREZZO DELLA CESSIONE
SENZA IVA	POSSIBILE CHIEDERE IL SISTEMA DEL "PREZZO-VALORE" (tassazione sul valore catastale)  <b>Valore catastale = Rendita catastale x 1,05 x 110</b>

### IL SISTEMA DEL PREZZO-VALORE: CONDIZIONI E VANTAGGI

È APPLICABILE SE	VANTAGGI PER CHI ACQUISTA
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'acquirente è un privato</li> <li>2. il fabbricato è a uso abitativo</li> <li>3. l'acquirente richiede espressamente l'applicazione del prezzo-valore all'atto della compravendita</li> <li>4. le parti indicano nell'atto il corrispettivo pattuito</li> </ol>	limiti al potere di accertamento dell'Agenzia delle entrate
	riduzione del 30% degli onorari notarili

### I requisiti per avere le agevolazioni

Come si è già detto, le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" sono riconosciute in presenza di alcune condizioni e solo se l'acquirente possiede precisi requisiti.

In questo caso, oltre a tutte le informazioni da indicare nella dichiarazione sostitutiva di cui si è già detto nel capitolo precedente, l'acquirente deve espressamente dichiarare di essere in possesso dei requisiti "prima casa" (questa dichiarazione può essere resa anche con atto successivo che integra l'originario atto di compravendita).

### CATEGORIA CATASTALE

Per usufruire delle agevolazioni "prima casa", l'abitazione che si acquista deve appartenere a una delle seguenti categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile)
- A/3 (abitazioni di tipo economico)
- A/4 (abitazioni di tipo popolare)
- A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare)
- A/6 (abitazioni di tipo rurale)
- A/7 (abitazioni in villini)
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

Le agevolazioni "prima casa" non sono ammesse, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici).

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto delle pertinenze, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria.

È necessario, tuttavia, che le stesse siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni "prima casa".

### **DOVE DEVE TROVARSI L'IMMOBILE**

Altra fondamentale condizione è quella relativa al luogo in cui si trova l'immobile che si vuole acquistare.

**Per usufruire dei benefici, l'abitazione deve trovarsi nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza.**

Se residente in altro Comune, **entro 18 mesi** dall'acquisto l'acquirente deve trasferire la residenza in quello dove è situato l'immobile. La dichiarazione di voler effettuare il cambio di residenza deve essere contenuta, a pena di decadenza, nell'atto di acquisto.

Il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato presenta al Comune la dichiarazione di trasferimento.

Si ha ugualmente diritto alle agevolazioni quando l'immobile si trova:

- nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività (anche se svolta senza remunerazione, come, per esempio, per le attività di studio, di volontariato, sportive)
- nel territorio del Comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento, se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e ha risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni (articolo 2 del decreto legge n. 69/2023).

A tal proposito, con la circolare n. 3/2024 l'Agenzia delle entrate ha precisato che il requisito agevolativo deve ritenersi riferibile a qualsiasi tipologia di rapporto di lavoro (non necessariamente subordinato) e deve sussistere già al momento dell'acquisto dell'immobile. Il trasferimento per ragioni di lavoro verificatosi in un momento successivo all'acquisto dell'immobile non consente, quindi, di avvalersi del beneficio fiscale.

Per quanto riguarda, invece, la verifica del requisito temporale della residenza, nonché di quello relativo all'effettivo svolgimento in Italia della propria attività, il quinquennio non deve essere necessariamente inteso in senso continuativo.

Per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

Con la risoluzione 53/E del 27 aprile 2017, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti su un caso specifico riguardante un contribuente che aveva richiesto le agevolazioni prima casa, dichiarando nell'atto di acquisto di svolgere la sua attività prevalente nel Comune dell'abitazione acquistata.

Tuttavia, per motivi di varia natura, questa attività non era stata intrapresa e l'acquirente chiedeva, quindi, se poteva conservare ugualmente i benefici fiscali fruiti, avendo intenzione di trasferire la residenza nel Comune della nuova abitazione.

In questa situazione l'Agenzia ha precisato che il contribuente può mantenere i benefici "prima casa" solo se:

- non sono ancora trascorsi 18 mesi dall'acquisto dell'immobile
- provvede a integrare la dichiarazione resa nell'atto di acquisto con quella dell'impegno a trasferire la residenza, sempre entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile
- le agevolazioni non sono state già contestate con un avviso di liquidazione.

Inoltre, è necessario che questa dichiarazione integrativa sia redatta secondo le stesse formalità giuridiche previste per l'atto originario e registrata presso lo stesso ufficio in cui è stato registrato il precedente atto di acquisto.

### Quando si ha già una "prima casa"

Fino all'entrata in vigore della legge di stabilità 2016, per poter richiedere le agevolazioni prima casa occorreva:

- non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato
- non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle medesime agevolazioni "prima casa".

E l'acquirente aveva l'obbligo di dichiarare tali condizioni nell'atto di compravendita.

Dal 1º gennaio 2016, i benefici fiscali sono stati estesi anche al contribuente che è già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizione però che la casa già posseduta sia venduta **entro un anno** dal nuovo acquisto.

Il termine per vendere il vecchio immobile è aumentato a **due anni** (articolo 1, comma 116, della legge n. 207/2024) sia per agli atti di acquisto di immobili stipulati a partire dal 1º gennaio 2025 sia nel caso in cui al 31 dicembre 2024 non è ancora decorso il precedente termine di un anno entro il quale il contribuente era tenuto a vendere l'immobile già posseduto.

L'estensione dell'agevolazione spetta anche nel caso di nuovo acquisto a titolo gratuito (donazione e successione).

Nell'atto di acquisto del nuovo immobile in regime agevolato (compravendita, atto di donazione o dichiarazione di successione) deve risultare l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro due anni. Se questo non avviene, si perdono le agevolazioni usufruite per l'acquisto del nuovo immobile e, oltre alle maggiori imposte e ai relativi interessi, si dovrà pagare una sanzione del 30%.

Per la mancata assunzione dell'impegno è prevista, tuttavia, la possibilità di ottenere una riduzione della sanzione (mediante l'istituto del ravvedimento operoso), presentando un'istanza all'Agenzia delle entrate nella quale dichiarare la decadenza dall'agevolazione.

Anche il contribuente che, dopo l'acquisto, si rende conto di non poter rispettare l'impegno assunto (vendita del vecchio immobile), potrà proporre apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto. Con questa istanza, da presentare entro due anni dal nuovo acquisto, si dichiarerà l'impossibilità di vendere e, di conseguenza, si chiederà la riliquidazione dell'imposta dovuta e il calcolo dei relativi interessi da pagare.

#### ATTENZIONE

Le agevolazioni "prima casa" non spettano quando si acquista un'abitazione ubicata nello stesso Comune in cui si è già titolare di altro immobile acquistato senza fruire dei benefici. Questo, anche se si assume l'impegno a vendere l'immobile già posseduto entro due anni dal nuovo acquisto.

#### AGEVOLAZIONI SUL NUOVO ACQUISTO QUANDO SI È GIÀ PROPRIETARI DI UNA CASA

VECHIA CASA ACQUISTATA	UBICAZIONE DELLA VECCHIA CASA	IMPOSTE AGEVOLATE SUL NUOVO ACQUISTO
CON AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	stesso Comune in cui si trova la nuova casa da acquistare	SI se entro due anni si vende la vecchia abitazione
	qualsiasi Comune del territorio nazionale	
SENZA AGEVOLAZIONI PRIMA CASA	stesso Comune in cui si trova la nuova casa da acquistare	NO per avere le agevolazioni è necessario vendere la vecchia abitazione prima di acquistare la nuova
	Comune diverso da quello in cui si trova la casa da acquistare	SI non è necessario vendere la casa di cui si è già proprietari

## Il credito d'imposta per il riacquisto della “prima casa”

Chi vende l'abitazione acquistata con le agevolazioni ed entro un anno ne compra un'altra in presenza delle condizioni per usufruire dei benefici “prima casa”, ha diritto a un credito d'imposta pari all'imposta di registro o all'Iva pagata per il primo acquisto agevolato.

Il credito d'imposta spetta anche quando il riacquisto avviene con contratto di appalto o di permuta.

Con la circolare n. 12/E dell'8 aprile 2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che, in considerazioni delle modifiche che hanno interessato la normativa in materia di “prima casa”, il credito d'imposta spetta anche quando il contribuente acquista la nuova abitazione prima della vendita dell'immobile già posseduto.

In tali situazioni, inoltre, cioè quando il riacquisto della nuova prima casa precede la vendita dell'abitazione precedente, il maggior termine di due anni (anziché uno) per vendere il vecchio immobile (introdotto dalla legge di bilancio 2025) non pregiudica il diritto al credito d'imposta per il nuovo acquisto, sempre che l'immobile già posseduto sia alienato entro due anni dal nuovo acquisto (risposta a interpello n. 197/2025).

Il credito d'imposta non può comunque essere superiore all'imposta dovuta sul secondo acquisto e può essere utilizzato, a scelta del contribuente:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto
- per l'intero importo, in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie, catastali, di quelle sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione dei redditi successiva al nuovo acquisto
- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24 (usando il codice tributo 6602). In quest'ultimo caso, se il credito d'imposta è utilizzato solo in parte, la somma residua non compensata può essere indicata nell'apposito quadro dei modelli di dichiarazione dei redditi per poter essere utilizzata nei successivi periodi d'imposta.

In ogni caso, per espressa disposizione normativa, il credito d'imposta eccedente rispetto a quanto dovuto relativamente al secondo acquisto non dà luogo a rimborsi.

Per fruire del credito d'imposta in detrazione dall'imposta di registro il contribuente deve manifestare tale volontà nell'atto di acquisto del nuovo immobile. In questo caso, l'atto di acquisto dovrà contenere, oltre alle “ordinarie” dichiarazioni di possesso dei requisiti per l'agevolazione “prima casa”, l'espressa richiesta del beneficio e dovrà indicare gli elementi necessari per determinare il credito.

Occorrerà, perciò:

- indicare gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di registro o l'Iva in misura agevolata nonché l'ammontare della stessa

- dichiarare l'esistenza dei requisiti che avrebbero dato diritto al beneficio alla data dell'acquisto medesimo, nel caso in cui era stata corrisposta l'Iva ridotta in assenza della specifica agevolazione prima casa
- produrre le relative fatture, se è stata corrisposta l'Iva sull'immobile ceduto
- indicare gli estremi dell'atto di vendita dell'immobile.

Se il contribuente intende beneficiare del credito d'imposta in sede di dichiarazione dei redditi, non è necessario dichiarare nell'atto tale volontà (risoluzione n. 70/2004).

Nel caso di acquisizione dell'immobile mediante contratto di appalto, il diritto al credito d'imposta nasce al momento della consegna del bene realizzato, in quanto a tale data dovrà anche essere dimostrato il possesso dei requisiti richiesti per poter usufruire del beneficio prima casa.

Per usufruire del credito d'imposta è necessario che il contratto di appalto sia redatto in forma scritta e registrato. In esso deve essere dichiarato il possesso dei requisiti che consentono l'applicazione del beneficio.

## QUANDO NON SPETTA

Il credito d'imposta non spetta se:

- sono stati persi i benefici "prima casa" in relazione al precedente acquisto
- il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio "prima casa"
- il nuovo immobile acquistato non ha i requisiti "prima casa"
- viene ceduto un immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" riacquistando, non a titolo oneroso, un altro fabbricato avente i requisiti per fruire del beneficio.

## Quando si perdono le agevolazioni

Le agevolazioni ottenute quando si acquista un'abitazione con i benefici "prima casa" possono essere perse e, di conseguenza, si dovranno versare le imposte "risparmiate", gli interessi e una sanzione del 30% delle imposte stesse.

Questo può accadere se:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false
- l'abitazione è venduta o donata prima che siano trascorsi **5 anni** dalla data di acquisto, a meno che, **entro un anno**, non si riacquista un altro immobile, anche a titolo gratuito, da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale.

Il requisito del riacquisto non è soddisfatto quando si stipula, entro l'anno dalla vendita del primo immobile, soltanto un compromesso, poiché con questo tipo di contratto non si trasferisce il bene

- non si sposta la residenza nel Comune in cui si trova l'immobile entro **18 mesi** dall'acquisto
- entro i due anni dall'acquisto del nuovo immobile non viene venduto quello già posseduto, acquistato con le agevolazioni "prima casa".

## QUANDO SI CONSERVANO LE AGEVOLAZIONI

Le agevolazioni non si perdono quando, entro un anno dalla vendita o dalla donazione:

- il contribuente acquista un immobile situato in uno Stato estero, a condizione che esistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che l'immobile acquistato è stato adibito a dimora abituale
- il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un fabbricato (non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) da adibire ad abitazione principale.

Non è necessario che il fabbricato sia ultimato. È sufficiente che lo stesso, entro l'anno, acquisti rilevanza dal punto di vista urbanistico. Per evitare di incorrere nella decadenza, deve esistere, quindi, un rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e deve essere stata completata la copertura

- il contribuente costruisce un altro immobile a uso abitativo su un terreno di cui sia già proprietario al momento della cessione dell'immobile agevolato.

## COME EVITARE LE SANZIONI (O PAGARLE IN MISURA RIDOTTA)

Sulla causa di decadenza dell'agevolazione "prima casa" **per mancato trasferimento della residenza** nel termine di 18 mesi, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che:

- se non è ancora trascorso il termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza, l'acquirente che non può rispettare l'impegno assunto ha la possibilità di revocare la dichiarazione formulata nell'atto di acquisto dell'immobile e di chiedere la riliquidazione dell'imposta.

Per fare questo, deve presentare un'istanza all'ufficio presso il quale l'atto è stato registrato. L'ufficio riliquida l'atto di compravendita e notifica avviso di liquidazione dell'imposta dovuta e degli interessi, calcolati a decorrere dalla data di stipula dell'atto. Non applicherà, invece, la sanzione del 30%, in quanto, entro il termine di 18 mesi dalla data dell'atto, non può essere imputato al contribuente il mancato adempimento dell'impegno assunto, cui consegue la decadenza dall'agevolazione

- se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di 18 mesi senza trasferire la residenza e senza presentare un'istanza di revoca all'ufficio dell'Agenzia, si verifica la decadenza dall'agevolazione "prima casa".

Il contribuente ha comunque la possibilità di ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso, se non gli è stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento. Deve però presentare un'istanza all'ufficio dell'Agenzia presso il quale è stato registrato l'atto, con cui dichiarare l'intervenuta decadenza dall'agevolazione e richiedere la riliquidazione dell'imposta e l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta.

L'ufficio riliquida l'atto registrato e notifica l'avviso di liquidazione dell'imposta dovuta, degli interessi e della sanzione ridotta.

Invece, sul caso del contribuente che vende l'abitazione acquistata con i benefici "prima casa", prima che sia decorso il termine di 5 anni, l'Agenzia delle entrate ha fornito le seguenti precisazioni:

- se, prima che sia trascorso un anno dalla rivendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni, il contribuente manifesta l'intenzione di non voler acquistare un'altra abitazione, può chiedere, presentando un'istanza all'ufficio presso il quale è stato registrato l'atto, la riliiquidazione dell'imposta. In questo modo, non scatta alcuna sanzione: il contribuente pagherà la differenza tra l'imposta versata al momento dell'acquisto e quella dovuta, oltre agli interessi
- se, invece, il contribuente lascia trascorrere il termine di 12 mesi, senza acquistare un nuovo immobile o comunicare all'ufficio dell'Agenzia l'intenzione di non voler più fruire dell'agevolazione, si verifica la decadenza dai benefici "prima casa" goduti. In questo caso, se non gli è stato ancora notificato un atto di liquidazione o un avviso di accertamento, può comunque avvalersi del ravvedimento operoso e ottenere la riduzione delle sanzioni.

## 5. LE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA UNDER 36”

Per favorire l'autonomia abitativa dei **giovani di età inferiore a 36 anni**, il decreto legge n. 73/2021 (noto come decreto “Sostegni bis”) ha introdotto nuove agevolazioni fiscali in materia di imposte indirette per l'acquisto della “prima casa”.

Tali agevolazioni si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso **tra il 26 maggio 2021 e il 31 dicembre 2023**. La legge di bilancio 2022, infatti, ha prorogato di sei mesi il termine originario del 30 giugno 2022 e la legge di bilancio 2023 lo ha prorogato per un altro anno.

### ATTENZIONE

La legge di conversione del decreto legge n. 215/2023 (legge n. 18/2024), in vigore dal 29 febbraio 2024, ha stabilito che le agevolazioni si possono richiedere anche quando, entro il 31 dicembre 2023, è stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto della casa di abitazione, purché l'atto definitivo (anche nei casi di trasferimento della proprietà da cooperative edilizie ai soci) sia stipulato **non oltre il 31 dicembre 2024**.

Se il contratto preliminare è stato stipulato nel 2023 ma registrato nel 2024, il beneficio non può essere richiesto. Le agevolazioni non spettano, inoltre, nel caso in cui il contribuente acquisisca l'immobile a seguito di provvedimento giudiziale, se il verbale di aggiudicazione è stato redatto nel 2023 e il successivo decreto di trasferimento immobiliare viene emanato nel 2024.

Agli acquirenti che hanno stipulato un atto definitivo tra il 1° gennaio 2024 e la data di entrata in vigore della nuova disposizione (29 febbraio 2024) è concesso un **credito d'imposta** che potrà essere utilizzato nell'anno **2025** con le modalità descritte più avanti nell'apposito paragrafo. Questo credito è pari alle imposte corrisposte in eccesso rispetto a quelle dovute qualora fossero state applicate le agevolazioni “prima casa under 36”.

### In cosa consistono

La norma prevede i seguenti benefici:

1. per le compravendite non soggette a Iva, **esenzione** dal pagamento dell'**imposta di registro, ipotecaria e catastale**
2. per gli acquisti soggetti a Iva, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, riconoscimento di un **credito d'imposta** di ammontare pari all'Iva corrisposta al venditore.

Il credito d'imposta può essere utilizzato

- in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito
- in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto agevolato

- limitatamente all'importo non usufruito con le modalità indicate sopra, in compensazione tramite modello F24, nel quale va indicato il codice tributo "6928" (istituito con la risoluzione n. 62/2021)

**3. esenzione dall'imposta sostitutiva** per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.

Come per gli altri atti di acquisto assoggettati all'imposta di registro proporzionale, anche quello di acquisto prima casa "under 36" è esente, inoltre, dall'imposta di bollo.

## A chi spettano

Possono beneficiare delle agevolazioni i giovani che:

- **non hanno ancora compiuto i 36 anni di età** nell'anno in cui l'atto è stipulato
- hanno un **indicatore ISEE** (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) **non superiore a 40.000 euro annui**.

L'ISEE viene calcolato sui redditi percepiti e il patrimonio posseduto nel secondo anno precedente la presentazione all'Inps della Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU): un documento che contiene i dati anagrafici, reddituali e patrimoniali necessari a descrivere la situazione economica del nucleo familiare.

Per gli atti stipulati nel 2022, l'ISEE è riferito ai redditi e al patrimonio del 2020; per gli atti stipulati nel 2023, l'ISEE è quello del 2021.

### ATTENZIONE

Il "nucleo familiare", ai fini ISEE, è costituito (ai sensi dell'articolo 3 del DPCM n. 159/2013) dai soggetti componenti la famiglia anagrafica alla data di presentazione della DSU, fatte salve le eccezioni stabilite dallo stesso articolo.

L'ISEE ordinario ha validità a decorrere dal 1° gennaio o, se successiva, dalla data di presentazione della DSU, fino al 31 dicembre dell'anno a cui fa riferimento.

Se la situazione lavorativa, economica o patrimoniale dei componenti del nucleo familiare è significativamente variata rispetto alla situazione rappresentata nella DSU ordinaria è consentito far ricorso all'ISEE corrente.

Si tratta dei casi di:

- sospensione, riduzione o perdita dell'attività lavorativa
- interruzione di trattamenti previdenziali, assistenziali e indennitari
- diminuzione (rispetto all'ISEE ordinario) superiore al 25% del reddito familiare complessivo
- diminuzione (rispetto all'ISEE ordinario) superiore al 20% della situazione patrimoniale.

L'ISEE corrente, a differenza di quello ordinario, in caso di variazione della sola componente reddituale, ha una validità ridotta (sei mesi dalla data di presentazione

del modulo sostitutivo della DSU). Nel caso di aggiornamento della sola componente patrimoniale, o di entrambe le componenti reddituale e patrimoniale, ha validità fino al 31 dicembre dell'anno di presentazione del modulo sostitutivo della DSU.

In ogni caso, se intervengono variazioni nella situazione occupazionale o nella fruizione dei trattamenti, l'ISEE corrente deve essere aggiornato entro due mesi dalla variazione.

Per informazioni più dettagliate in merito all'ISEE corrente si veda il messaggio INPS n. 3155 del 21 settembre 2021.

Come chiarito nella circolare n. 12/2021 dell'Agenzia delle entrate, l'ISEE si applica anche agli atti di compravendita soggetti a Iva.

I requisiti sopra indicati vanno ad aggiungersi a quelli già stabiliti per usufruire dell'agevolazione "prima casa" (descritti nel capitolo 4). In sintesi, è necessario che l'acquirente:

- abbia o stabilisca la propria residenza, entro 18 mesi dall'acquisto, nel Comune in cui si trova l'immobile
- dichiari, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, nemmeno in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare
- dichiari, nell'atto di acquisto, di non essere titolare, neppure per quote o in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle stesse agevolazioni "prima casa". In caso contrario, è necessario vendere l'immobile posseduto entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

## I requisiti oggettivi

Con riferimento agli immobili e alle tipologie di atti agevolabili occorre fare riferimento sempre alle disposizioni che disciplinano le agevolazioni "prima casa".

Tra gli immobili ammessi al beneficio rientrano quelli classificati o classificabili nelle seguenti categorie catastali:

- A/2 (abitazioni di tipo civile)
- A/3 (abitazioni di tipo economico)
- A/4 (abitazioni di tipo popolare)
- A/5 (abitazione di tipo ultra popolare)
- A/6 (abitazione di tipo rurale)
- A/7 (abitazioni in villini)
- A/11 (abitazioni e alloggi tipici dei luoghi).

I benefici si estendono anche per l'acquisto delle pertinenze dell'immobile principale, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (magazzini e locali di deposito), C/6 (per esempio, rimesse e autorimesse) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria e destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

L'acquisto della pertinenza può avvenire contestualmente a quello dell'abitazione principale, o anche con atto separato, purché stipulato entro il termine di validità temporale dell'agevolazione e nel rispetto dei requisiti soggettivi previsti.

Le agevolazioni non sono ammesse, invece, per l'acquisto di un'abitazione appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminente pregio storico e artistico).

Per quanto riguarda gli atti agevolabili, i benefici fiscali si applicano a tutti gli atti comportanti il trasferimento a titolo oneroso della proprietà (o quota di comproprietà), il trasferimento o la costituzione di diritti reali di godimento (nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione) delle case di abitazione sopra indicate.

Le agevolazioni non si applicano ai contratti preliminari di compravendita (alla stipula del contratto definitivo di compravendita oggetto di agevolazione, è possibile però presentare istanza di rimborso per il recupero dell'imposta proporzionale versata per acconti e caparra). Ne beneficiano, invece, gli immobili acquistati all'asta.

## Mancanza dei requisiti e decadenza dalle agevolazioni

La norma che ha introdotto le agevolazioni ha previsto anche le conseguenze nel caso di "insussistenza" delle condizioni e dei requisiti per usufruirne o di "decadenza" dalle stesse agevolazioni.

Più precisamente, prevede il recupero delle imposte dovute, l'applicazione degli interessi e l'irrogazione di sanzioni, secondo quanto stabilito per le ipotesi di decadenza dalle agevolazioni prima casa.

Con la circolare n. 12/2021 l'Agenzia delle entrate ha precisato, in proposito, che:

- se viene riscontrata solo l'insussistenza dei requisiti previsti specificamente per le agevolazioni "prima casa under 36" (per esempio, il valore ISEE o il periodo temporale di validità delle agevolazioni), ma sussistono i requisiti e le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa"
  - per gli atti soggetti a imposta di registro viene recuperata questa imposta (nella misura del 2%) e le imposte ipotecaria e catastale sono applicate nella misura fissa di 50 euro ciascuna
  - per gli acquisti soggetti a Iva, invece, viene meno il credito d'imposta con il conseguente recupero dello stesso (oltre all'applicazione di sanzioni e interessi), nel caso sia già stato utilizzato.

Resta ferma l'applicazione dell'Iva con l'aliquota del 4%

- nelle ipotesi di decadenza dalle agevolazioni prima casa, che si verifica in caso di
  - dichiarazione mendace, resa nell'atto di acquisto, circa la sussistenza dei requisiti
  - mancato trasferimento della residenza nei termini previsti
  - alienazione infraquinquennale non seguita dal riacquisto entro l'anno
  - mancata alienazione della precedente "prima casa" entro il termine previsto

venendo meno i presupposti per godere delle agevolazioni "prima casa", l'imposta di registro è determinata nella misura del 9%, le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, oltre all'applicazione di interessi e sanzioni. Il credito d'imposta viene meno (con il recupero dello stesso e l'applicazione di sanzioni e interessi), oltre alle conseguenze in materia di Iva per la decadenza dalle agevolazioni "prima casa" (di cui al n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al Dpr n. 633/1972).

### **Credito d'imposta per atti stipulati tra il 1° gennaio e il 29 febbraio 2024**

I contribuenti che hanno stipulato un atto definitivo tra il 1° gennaio 2024 e il 29 febbraio 2024 (data di entrata in vigore dell'articolo 3, commi 12-terdecies e 12-quaterdecies del decreto legge n. 215/2023) possono usufruire di un credito d'imposta utilizzabile esclusivamente nel periodo temporale compreso **tra il 1° gennaio 2025 e il 31 dicembre 2025**.

Questo credito è pari alle imposte corrisposte in eccesso rispetto a quelle dovute qualora fossero state applicate le agevolazioni "prima casa under 36".

Non è ammesso il rimborso delle somme versate in eccesso, neanche in caso di mancato utilizzo del credito nel termine previsto.

Il credito d'imposta è riconosciuto al contribuente in relazione:

- alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, al lordo delle eventuali imposte di registro proporzionali versate relativamente ad acconti e caparra confirmatoria in sede di registrazione del preliminare
- all'Iva.

Inoltre, il beneficio fiscale spetta anche per l'imposta sui finanziamenti a medio/lungo termine (versata dalle banche o dagli intermediari finanziari) addebitata all'acquirente per il finanziamento erogato in relazione all'immobile oggetto dell'agevolazione "under 36".

Non concorrono a formare il credito, invece:

- l'imposta di registro versata, in misura fissa, per la stipula del contratto preliminare
- in caso di acconto soggetto a Iva, l'ulteriore imposta versata, in misura fissa, per tale pattuizione.

Eventuali imposte (proporzionali) di registro, versate con riferimento ad acconti e caparra confirmatoria relativi al contratto preliminare registrato entro il 31 dicembre 2023, con riguardo agli atti stipulati nel periodo compreso tra il 1° marzo 2024 e il 31 dicembre 2024, possono essere recuperate esclusivamente tramite apposita istanza di rimborso (da presentare entro 3 anni dal giorno del pagamento o, se successivo, da quello in cui è sorto il diritto alla restituzione).

### Come richiedere il credito

Per ottenere il credito d'imposta il contribuente interessato deve rendere al notaio una dichiarazione, con un **atto integrativo** redatto secondo le stesse formalità giuridiche dell'atto di trasferimento, in cui deve manifestare la volontà di avvalersi dei benefici fiscali "prima casa under 36" e dichiarare di essere in possesso dei requisiti richiesti dalla legge.

L'atto integrativo, che può essere stipulato anche in data successiva al 31 dicembre 2024 (ma entro il termine di utilizzo del credito d'imposta), deve contenere la dichiarazione del contribuente di essere in possesso dell'attestazione ISEE in corso di validità nel 2024 o di aver già provveduto a richiederla, mediante presentazione di apposita DSU.

Inoltre, l'atto integrativo è esente dall'imposta di registro.

### Utilizzo del credito

Il credito d'imposta è utilizzabile nel 2025 con le modalità prima illustrate per gli atti di acquisto stipulati entro il 31 dicembre 2023 (e previste dall'articolo 64, comma 7, del decreto legge n. 73/2021):

- in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito
- in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto
- in compensazione, tramite modello F24.

In caso di mancato utilizzo del credito, entro il 31 dicembre 2025, non è ammessa la possibilità di chiedere il rimborso delle somme versate in eccesso.

## 6. RISPOSTE AI QUESITI PIÙ FREQUENTI

**Ho acquistato casa, richiedendo l'applicazione della regola del prezzo-valore. L'Agenzia delle entrate può accertare un valore dell'immobile diverso da quello indicato nell'atto?**

La regola del prezzo-valore prevede la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo effettivamente pattuito e indicato nell'atto. La sua applicazione limita il potere di accertamento dell'Agenzia delle entrate, che non può accertare un maggior valore ai fini dell'imposta di registro. Questa regola è ammessa, però, solo per le cessioni di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze) acquistate da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

**Quali criteri utilizza l'Agenzia delle entrate per rettificare il valore dell'immobile acquistato se non è stato richiesto il prezzo-valore?**

Se, all'atto della compravendita, non è stata richiesta l'applicazione della regola del prezzo-valore, o quando, per legge, non è applicabile, l'Agenzia delle entrate può procedere ad "accertamento di valore", rideterminando la base imponibile su cui calcolare le imposte dovute. L'ufficio, per procedere all'eventuale rettifica, deve utilizzare i criteri indicati dalla legge, mettendo a confronto il valore indicato nell'atto con i seguenti parametri:

- i trasferimenti a qualsiasi titolo e le divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto (o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo), che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni (criterio comparativo)
- il reddito netto di cui l'immobile è suscettibile, capitalizzato al tasso mediamente applicato a detta data e nella stessa località per gli investimenti immobiliari, per esempio, il valore del canone di locazione (criterio della capitalizzazione)
- ogni altro elemento di valutazione, anche sulla base di indicazioni eventualmente fornite dai comuni.

Tenendo conto di questi criteri, se ritiene che l'immobile acquistato abbia un valore venale (valore di mercato) superiore a quello dichiarato o al corrispettivo pattuito, l'ufficio rettifica e liquida la maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni.

**Ho ricevuto un avviso di rettifica e liquidazione dell'imposta di registro su una compravendita immobiliare. Come mi devo comportare?**

La legge offre diversi strumenti al contribuente che riceve un avviso di rettifica e liquidazione e che ritiene l'accertamento non corretto. Se ci sono i presupposti, si può giungere anche all'annullamento totale o parziale dell'accertamento o alla rideterminazione del valore accertato.

In ogni caso è necessario attivarsi **entro 60 giorni** dalla data in cui l'avviso è stato notificato.

Nella parte finale dell'avviso sono comunque indicate tutte le informazioni utili per far valere le proprie ragioni.

A seconda dei casi, il contribuente può:

- presentare ricorso alla Corte di giustizia tributaria competente (cioè quella del capoluogo della provincia in cui ha sede l'ufficio che ha emesso l'atto)
- presentare istanza di accertamento con adesione all'ufficio che ha emesso l'atto. In questo modo è possibile dialogare in contraddittorio con l'amministrazione, fornendo tutti gli elementi utili alla rideterminazione del valore accertato. L'istanza di accertamento con adesione sospende il termine per la presentazione del ricorso per un periodo di 90 giorni.
- presentare istanza di annullamento in autotutela all'ufficio che ha emesso l'atto. L'istanza non sospende i termini per la presentazione del ricorso. Pertanto, il contribuente può valutare di presentare l'istanza di accertamento con adesione o il ricorso qualora, prima dello scadere dei termini previsti per questi istituti, non sia pervenuta risposta favorevole all'istanza di annullamento in autotutela.

**Sono proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" e vorrei acquistarne un secondo. Posso richiedere le stesse agevolazioni anche sul secondo acquisto?**

Dal 1° gennaio 2016, chi ha già acquistato un'abitazione con i benefici "prima casa" può acquistare, sia a titolo oneroso sia gratuito (successione o donazione), un altro immobile abitativo e beneficiare, anche sul secondo acquisto, dell'agevolazione, a condizione, però, che la casa già posseduta sia venduta entro un anno dal nuovo acquisto (termine prolungato a due anni dalla legge di bilancio 2025). Nell'atto di trasferimento del secondo immobile (compravendita, donazione, successione) deve risultare l'impegno a vendere l'immobile già posseduto.

**Ho la dimora, ma non la residenza, nel Comune in cui intendo acquistare casa. Posso usufruire ugualmente delle agevolazioni "prima casa" senza dover trasferire la residenza?**

No. Infatti, la legge prevede che per beneficiare delle agevolazioni "prima casa" l'immobile che si acquista deve trovarsi nel Comune in cui l'acquirente ha stabilito o stabilirà, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza.

**Se concedo in locazione l'abitazione che ho acquistato con le agevolazioni "prima casa", perdo i benefici?**

No, la locazione non implica la decadenza dai benefici in quanto non si verifica la perdita del possesso dell'immobile.

**Posso usufruire delle imposte agevolate sull'acquisto di una casa che si trova nello stesso Comune in cui già possiedo la nuda proprietà su un'altra abitazione?**

Sì. Infatti, al ricorrere di tutte le altre condizioni previste dalla legge, l'agevolazione "prima casa" spetta anche nel caso in cui l'acquirente sia titolare della sola nuda proprietà su un'abitazione situata nello stesso Comune in cui si trova l'immobile che si

intende acquistare con i benefici. Il nudo proprietario, infatti, non ha il possesso dell'immobile, che fa capo all'usufruttuario. L'agevolazione spetta purché la nuda proprietà non sia stata acquistata usufruendo delle agevolazioni "prima casa". Infine, si ha sempre diritto all'agevolazione nel caso in cui si proceda alla ricongiunzione della proprietà (titolare del diritto di usufrutto che acquista la nuda proprietà o viceversa).

**Se acquisto due appartamenti contigui posso beneficiare delle agevolazioni "prima casa"?**

Nel caso di acquisto di unità immobiliari contigue, l'agevolazione spetta se l'abitazione risultante presenta, dopo la fusione degli immobili, le caratteristiche catastali indicate dalla normativa di favore e in presenza di tutte le altre condizioni previste. Si ha diritto all'agevolazione sia nel caso di acquisto contemporaneo delle unità immobiliari contigue sia nel caso in cui venga acquistata un'unità immobiliare confinante alla casa già posseduta, allo scopo di creare un'unica unità abitativa. Inoltre, il beneficio spetta a prescindere dalla circostanza che l'immobile già posseduto sia stato acquistato con le agevolazioni "prima casa" o senza averne usufruito.

**Si può beneficiare delle agevolazioni "prima casa" quando si è titolari in comune, con persone diverse dal coniuge, di un'altra abitazione?**

Sì, a condizione che l'abitazione di cui si è comproprietari non sia stata acquistata con i benefici "prima casa". L'agevolazione spetta anche se l'abitazione già posseduta si trova nello stesso Comune in cui si vuole effettuare il nuovo acquisto.

**Quali controlli effettua l'Agenzia sulle compravendite effettuate con l'agevolazione "prima casa"?**

Gli uffici dell'Agenzia delle entrate controllano gli atti per i quali è stata richiesta l'applicazione dei benefici "prima casa" per verificare la presenza di tutti i requisiti e il rispetto delle condizioni previste dalla legge. Per effettuare questo controllo, gli uffici devono rispettare precise scadenze. In particolare, la verifica va fatta, entro i seguenti termini:

- tre anni dalla data di registrazione dell'atto
- tre anni dalla scadenza dei 18 mesi a disposizione dell'acquirente per il trasferimento della residenza nel Comune dove si trova l'immobile
- tre anni dalla scadenza dei 12 mesi a disposizione del contribuente per acquistare un nuovo immobile, nel caso di cessione prima dei 5 anni della casa in precedenza comprata con i benefici
- tre anni dalla scadenza dei 12 mesi (scadenza prolungata a due anni dalla legge di bilancio 2025) a disposizione del contribuente per vendere la casa preposseduta, nel caso di riacquisto di altra casa di abitazione usufruendo delle agevolazioni prima casa.

In mancanza dei requisiti, gli uffici revocano l'agevolazione, recuperando le imposte dovute nella misura ordinaria e applicando la sanzione del 30% sulla differenza.

**Ho ricevuto un avviso di revoca delle agevolazioni "prima casa". Posso rateizzare l'importo dovuto?**

Sì, l'avviso di revoca delle agevolazioni è rateizzabile. L'importo dovuto può essere versato in un massimo di **8** rate trimestrali di pari importo o, se la maggiore imposta dovuta è superiore a 50.000 euro, in un massimo di **16** rate trimestrali.

In entrambi i casi, il versamento della prima o unica rata deve essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione del ricorso (60 giorni dalla notifica dell'avviso). Le rate successive alla prima, invece, devono essere versate entro l'ultimo giorno di ciascun trimestre.

Considerata l'importanza di versare le rate in maniera corretta, sia per quanto riguarda l'importo sia per quanto concerne le scadenze, è consigliabile contattare l'ufficio che ha emanato l'avviso per la predisposizione del piano di rateazione.

**Fino a quando sono stati sospesi i termini relativi agli adempimenti previsti dalla legge per non perdere le agevolazioni "prima casa" o per avere il credito d'imposta per il riacquisto della nuova abitazione?**

Per evitare la decadenza dai benefici "prima casa", l'art. 24 del decreto legge n. 23/2020 ha sospeso **dal 23 febbraio al 31 dicembre 2020** i termini entro i quali effettuare gli adempimenti necessari per mantenere le agevolazioni o per usufruire del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.

È stato sospeso, per esempio, il termine dei 18 mesi dall'acquisto della prima casa entro il quale il contribuente deve trasferire la residenza nel Comune in cui si trova l'abitazione. Così come è stato sospeso il termine di dodici mesi entro cui il contribuente che ha acquistato l'immobile da destinare a propria abitazione principale con le agevolazioni fiscali deve procedere alla vendita della casa posseduta.

Il decreto "Milleproroghe" (decreto legge n. 183/2020, articolo 3, comma 11-quinquies) ha poi sospeso questi termini per altri dodici mesi e, precisamente, **fino al 31 dicembre 2021**.

Successivamente, il decreto legge n. 228/2021 (articolo 3, comma 5-septies) ha ulteriormente prorogato la sospensione al **31 marzo 2022**.

Infine, l'ultima sospensione, per il periodo compreso **tra il 1° aprile 2022 e il 30 ottobre 2023**, è stata disposta dal decreto legge n. 198/2022 (articolo 3, comma 10-quinquies), in vigore però dal 28 febbraio 2023. Avendo previsto in maniera retroattiva quest'ultima sospensione, la legge ha precisato che sono validi gli atti di revoca delle agevolazioni prima casa notificati dall'Agenzia delle entrate entro il 28 febbraio 2023, emessi per il mancato rispetto dei citati termini, e che non si farà luogo al rimborso di quanto eventualmente già versato.

Per concludere, i termini entro i quali bisogna porre in essere gli adempimenti necessari per non perdere le agevolazioni prima casa sono stati sospesi dal 23 febbraio 2020 al 30 ottobre 2023 e hanno ripreso a decorrere dal 31 ottobre 2023.

## 7. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

### NORMATIVA

Dpr n. 633/1972 (*Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto*) – art. 10, comma 1, n. 8-bis – n. 21 e 26 Tabella A, parte II

Dpr n. 131/1986 (*Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro*) – art. 1, Tariffa parte I, nota II bis

Legge n. 342/2000 (*Misure in materia fiscale*) – *Modifiche al regime di agevolazione fiscale per l'accesso alla "prima casa" a favore del personale delle Forze armate e delle Forze di polizia* – art. 66, comma 1

Legge n. 266/2005 (*Legge finanziaria 2006*) - art. 1, commi 497 e 498

Decreto legge n. 223/2006 (*Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale*) – art. 35, commi 21 e seguenti

Decreto legislativo n. 23/2011 (*Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale*) – art. 10

Legge n. 208/2015 (*Legge di stabilità 2016*) - art. 1, comma 55

Decreto legge n. 23/2020 – art. 24 (*Termini agevolazioni prima casa: sospensione dal 23 febbraio 2020 al 31 dicembre 2020*)

Decreto legge n. 183/2020 – articolo 3, comma 11-quinquies (*Ulteriore sospensione dei termini per le agevolazioni prima casa fino al 31 dicembre 2021*)

Decreto legge n. 73/2021 – articolo 64 - commi da 6 a 10 (*Misure in favore dell'acquisto della casa di abitazione e in materia di prevenzione e contrasto al disagio giovanile*)

Decreto legge n. 228/2021 – articolo 3, comma 5-septies (*Ulteriore sospensione dei termini per le agevolazioni prima casa fino al 31 marzo 2022*)

Legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022) - art. 1, comma 151 (*Proroga dell'agevolazione "prima casa under 36" al 31 dicembre 2022*)

Decreto legge n. 73/2022 – articolo 14 (*Modifica del termine per la richiesta di registrazione degli atti in termine fisso*)

Legge n. 197/2022 (legge di bilancio 2023) – art. 1 comma 74 (*Proroga dell'agevolazione "prima casa under 36" al 31 dicembre 2023*)

Decreto legge n. 198/2022 - articolo 3, comma 10-quinquies (*Ulteriore sospensione dei termini per le agevolazioni prima casa fino al 30 ottobre 2023*)

Decreto legge n. 69/2023 - articolo 2 (imposta di registro prima casa per cittadini che si sono trasferiti all'estero per motivi di lavoro)

Decreto legge n. 215/2023 - [Articolo 3, commi 12-terdecies e 12-quaterdecies](#) (estensione delle "agevolazioni prima casa under 36" agli atti stipulati entro il 31 dicembre 2024, a condizione che il preliminare sia stato registrato entro il 31 dicembre 2023)

Decreto legislativo n. 139/2024 - [articolo 2](#) (riduzione, per i contratti preliminari di compravendita stipulati dal 2025, dell'imposta di registro dovuta sulle somme versate come acconto del prezzo)

Legge n. 207/2024 (legge di bilancio 2025) - [articolo 1, comma 116](#) (ampliamento del termine entro cui vendere la precedente abitazione per non perdere sul nuovo acquisto le agevolazioni prima casa - [Tariffa, parte prima – Articolo 1](#), nota II-bis, comma 4-bis)

## CIRCOLARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[n. 19 del 1° marzo 2001](#) (Beneficio del credito d'imposta per i trasferimenti immobiliari "prima casa" e disciplina dell'agevolazione "prima casa" ai fini delle imposte indirette)

[n. 48 del 7 giugno 2002](#) (Videoconferenza del 14 maggio 2002. Risposte ai quesiti in materia di compilazione delle dichiarazioni Unico 2002) - Credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa" (paragrafo 1.4)

[n. 38 del 12 agosto 2005](#) (Agevolazioni fiscali per l'acquisto della c.d. "prima casa")

[n. 31 del 7 giugno 2010](#) (Agevolazioni "prima casa" – chiarimenti)

[n. 2/T del 9 luglio 2010](#) (Conformità catastale delle unità immobiliari urbane e verifica della corrispondenza tra titolari iscritti in catasto e risultanze dei registri immobiliari)

[n. 27 del 21 giugno 2012](#) (Risposte a quesiti in materia di imposta di registro) - Trasferimento, nell'ambito degli accordi di separazione o divorzio, dell'immobile acquistato fruendo delle agevolazioni "prima casa" anteriormente al decorso del quinquennio (paragrafo 2.2)

[n. 18 del 29 maggio 2013](#) (La tassazione degli atti notarili)

[n. 22 del 28 giugno 2013](#) (Regime IVA cessioni e locazioni di fabbricati)

[n. 2 del 21 febbraio 2014](#) (Modifiche alla tassazione applicabile, ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, agli atti di trasferimento o di costituzione a titolo oneroso di diritti reali immobiliari) - Agevolazioni "prima casa" (paragrafo 1.3)

[n. 17 del 24 aprile 2015](#) (Questioni interpretative in materia di IRPEF prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale e da altri soggetti) - Credito d'imposta riacquisto "prima casa" (paragrafo 4.9)

[n. 12 dell'8 aprile 2016](#) (Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti in occasione di eventi in videoconferenza organizzati dalla stampa specializzata) - Agevolazioni "prima casa" (paragrafo 2)

[n. 27 del 13 giugno 2016](#) (Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130anni del Catasto) - Agevolazioni "prima casa" (paragrafo 3.3)

[n. 3 del 24 marzo 2017](#) (Modalità di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale e tipologie di documenti consultabili)

- [n. 19 dell'8 luglio 2020](#) (paragrafo "Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa")
- [n. 12 del 14 ottobre 2021](#) (Agevolazioni fiscali per l'acquisto della casa di abitazione da parte di giovani)
- [n. 3 del 4 febbraio 2022](#) (paragrafo 3.2 "Proroga agevolazione "prima casa under 36")
- [n. 24 del 7 luglio 2022](#) (paragrafi "Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa" e "Credito d'imposta prima casa under 36")
- [n. 24 del 7 luglio 2022](#) (paragrafi "Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa" e "Credito d'imposta prima casa under 36")
- [n. 15 del 19 giugno 2023](#) (paragrafi "Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa" e "Credito d'imposta prima casa under 36")
- [n. 3 del 16 febbraio 2024](#) (paragrafo "Agevolazione prima casa in favore di persone trasferite all'estero per ragioni di lavoro")
- [n. 14 del 18 giugno 2024](#) (disposizioni riguardanti la proroga al 31 dicembre 2024 dei termini per l'accesso alle agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione da parte dei contribuenti "under 36")

## RISOLUZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

- [n. 192 del 6 ottobre 2003](#) (Imposta di registro - Decadenza dall'agevolazione c.d. "prima casa" per trasferimento nel quinquennio)
- [n. 66 del 3 maggio 2004](#) (Decadenza dall'agevolazione c.d. "prima casa")
- [n. 70 dell'11 maggio 2004](#) (Dichiarazioni da rendere per fruire del credito di imposta)
- [n. 25 del 25 febbraio 2005](#) (Imposta di registro - Ampliamento della c.d. "prima casa" - Agevolazioni)
- [n. 87 dell'11 luglio 2005](#) (Beneficio del credito d'imposta)
- [n. 31/E del 16 febbraio 2006](#) (Agevolazioni c.d. "prima casa" - Rivendita di una quota parte dell'immobile unitamente al box - Decadenza)
- [n. 121 del 1° giugno 2007](#) (Prezzo-valore)
- [n. 213 dell'8 agosto 2007](#) (Cessione nuda proprietà - Agevolazioni "prima casa" - Decadenza)
- [n. 320 del 9 novembre 2007](#) (Applicazione del sistema del cd. 'prezzo-valore' ad una permuta immobiliare)
- [n. 30 del 1° febbraio 2008](#) (Agevolazione "prima casa" - Credito d'imposta - Pertinenza)
- [n. 140 del 10 aprile 2008](#) (Condizioni per godere dell'agevolazione "prima casa" - Mancato stabilimento della residenza per causa di forza maggiore)
- [n. 149 dell'11 aprile 2008](#) (Applicazione del sistema del "prezzo valore" alla cessione di un fabbricato ad uso abitativo e relative pertinenze - Nozione di pertinenza ai fini tributari)

[n. 370 del 3 ottobre 2008](#) (*Agevolazione "prima casa" - Atto integrativo - Omessa richiesta delle agevolazioni fiscali nella domanda di partecipazione ad un'asta immobiliare*)

[n. 67 del 17 marzo 2009](#) (*Cooperative edilizie - Assegnazione di alloggi ai soci - Decadenza agevolazioni "prima casa" - Termine quinquennale di inalienabilità dell'alloggio: decorrenza*)

[n. 142 del 4 giugno 2009](#) (*Acquisto di alloggio contiguo - Agevolazioni "prima casa"*)

[n. 145 del 9 giugno 2009](#) (*Base imponibile delle imposte di registro, ipotecarie e catastali - Opzione per il prezzo valore: ammissibilità dell'atto integrativo*)

[n. 176 del 9 luglio 2009](#) (*Applicazione del "prezzo valore" - Criteri di determinazione della base imponibile*)

[n. 86 del 20 agosto 2010](#) (*Agevolazioni "prima casa"*)

[n. 105 31 ottobre 2011](#) (*Agevolazioni "prima casa" - Revoca dell'agevolazione*)

[n. 25 del 20 marzo 2012](#) (*Applicabilità dell'agevolazione "prima casa" ai trasferimenti immobiliari derivanti da sentenza dichiarativa di usucapione*)

[n. 112 del 27 dicembre 2012](#) (*Alienazione dell'immobile, acquistato con l'agevolazione "prima casa", prima del quinquennio e mancato riacquisto entro l'anno*)

[n. 95 del 3 novembre 2014](#) (*Prezzo-valore*)

[n. 49 dell'11 maggio 2015](#) (*Permanenza dell'agevolazione "prima casa" in caso di vendita infraquinquennale e riacquisto nell'anno anche a titolo gratuito*)

[n. 13 del 26 gennaio 2017](#) (*Permanenza dell'agevolazione "prima casa" in caso di vendita infraquinquennale e costruzione entro un anno su terreno già di proprietà di un immobile da adibire ad abitazione principale*)

[n. 53 del 27 aprile 2017](#) (*Requisiti per accedere alle agevolazioni prima casa*)

[n. 80 del 9 settembre 2019](#) (*Cessione immobile prima dei cinque anni dall'acquisto, per clausole contenute in un accordo consensuale di separazione omologato: non si decade dai benefici prima casa*)

[n. 38 del 28 maggio 2021](#) (*Acquisto immobile a seguito di provvedimento giudiziale - richiesta agevolazione "prima casa" e determinazione della base imponibile mediante il sistema del "prezzo-valore"*)

[n. 62 del 27 ottobre 2021](#) (*Istituzione del codice tributo per l'utilizzo in compensazione, tramite modello F24, del credito d'imposta, in favore degli acquirenti di "prime case" di abitazione che non hanno compiuto trentasei anni di età*)

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili attraverso il servizio curato dal **CERDEF** (Centro di Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria), presente sul sito del Dipartimento delle Finanze

PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE  
SETTORE COMUNICAZIONE - UFFICIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE

Capo Settore: *Sergio Mazzei*

Capo Ufficio: *Vito Rossi*

Coordinamento editoriale: *Paolo Calderone, Anna D'Angelo,*

Progetto grafico: *Claudia Iraso*

In collaborazione con *la Divisione Servizi e la Divisione Contribuenti*

Segui l'Agenzia su:

## U89-25 - ANCE Carbon Tool premiato da ASViS come modello di impegno per la sostenibilità

ASViS ha conferito alla Piattaforma Ance Carbon Tool l'Attestato di buona pratica territoriale 2025, riconoscendo il valore dell'iniziativa nel promuovere la sostenibilità nel settore delle costruzioni

L'Asvis ha conferito all'ANCE l'Attestato di buona pratica territoriale 2025 per la Piattaforma Carbon Tool. L'iniziativa, inoltre, è stata selezionata per essere inserita nel Rapporto Buone Pratiche Asvis 2025, che sarà presentato nel mese di febbraio 2026.

Si tratta di un importante riconoscimento dell'impegno che l'Associazione sta portando avanti da anni nella promozione e sensibilizzazione verso i temi della sostenibilità.

La Piattaforma, infatti, nasce da un progetto sviluppato dall'ANCE con l'obiettivo di accompagnare le imprese del comparto nel percorso verso la neutralità climatica.

Si tratta di uno strumento operativo, pronto all'uso e capace di rappresentare l'intero settore delle costruzioni, dalle imprese più grandi a quelle più piccole. Grazie a un sistema di misurazione e di indicatori (KPI) costruiti sulle specificità del settore, infatti, la Piattaforma consente alle aziende di misurare in autonomia le proprie emissioni di CO<sub>2</sub>, elaborare un'analisi predittiva nel lungo periodo e individuare i principali gap da colmare. In questo modo, le imprese sono accompagnate e supportate nell'adozione di strategie mirate e scelte consapevoli, concentrando le risorse, laddove necessario, per ridurre l'impatto ambientale della propria attività.

La Piattaforma Carbon Tool è utilizzabile gratuitamente da tutte le imprese associate ANCE ed è disponibile nella sezione "Decarbonizzazione" dell'area riservata del Portale Ance, oppure direttamente al link: [sostenibilita.ance.it](http://sostenibilita.ance.it). Per il rilascio delle credenziali di accesso, il supporto operativo e ogni ulteriore informazioni sull'utilizzo dello strumento è possibile contattare l'Ufficio Transizione Ecologica, all'indirizzo e-mail: [transizioneecologica@ance.it](mailto:transizioneecologica@ance.it).