



Edizione di venerdì 16 Gennaio 2026

AGEVOLAZIONI

Credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa": termini diversi in caso di vendita preventiva e rivendita postuma

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

GUIDA ALLE SCRITTURE CONTABILI

Il passaggio degli immobili da immobilizzazioni a rimanenze e ritorno - Parte I

di **Viviana Grippo**

REDDITO IMPRESA E IRAP

Iperammortamento: la "competenza" temporale e il nodo delle "prenotazioni" 2025

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

BILANCIO

Novità per la certificazione degli acquisti da raccoglitori occasionali

di **Luigi Scappini**

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Il conferimento a realizzo controllato ex comma 2-bis di partecipazioni in nuda proprietà

di **Ennio Vial**

RASSEGNA AI

Risposte AI in materia di Iva in edilizia e reverse charge

di **Mauro Muraca**

AGEVOLAZIONI

Credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa": termini diversi in caso di vendita preventiva e rivendita postuma

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Rivista **AI Edition** - Integrata con l'Intelligenza Artificiale

**LA CIRCOLARE
TRIBUTARIA**

IN OFFERTA PER TE € 162,50 + IVA 4% anziché € 250 + IVA 4%
Inserisci il codice sconto **ECNEWS** nel form del carrello on-line per usufruire dell'offerta
Offerta non cumulabile con sconto Privilege ed altre iniziative in corso, valida solo per nuove attivazioni.
Rinnovo automatico a prezzo di listino.

**-35%**
Abbonati ora

L'intervento normativo recato dalla Legge di bilancio 2025 (art. 1, comma 116, Legge n. 207/2024), che ha esteso da 1 a 2 anni il termine per la rivendita dell'immobile pre-posseduto ai fini della fruizione dell'agevolazione "prima casa", ha riaperto il problema del coordinamento sistematico tra tale agevolazione e la disciplina (rimasta invariata sul piano letterale) del credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa", di cui all'art. 7, Legge n. 448/1998. Sul punto, è intervenuta l'Agenzia delle Entrate che ha recentemente delineato un regime applicativo differenziato, in funzione dell'ordine cronologico degli atti di acquisto e di alienazione. In particolare, con la risposta a interpello n. 197/E/2025, è stato affermato che l'estensione del termine biennale per la rivendita postuma dell'immobile agevolato, prevista dal comma 4-bis, Nota II-bis, trova applicazione anche ai fini del credito d'imposta, di cui all'art. 7, Legge n. 448/1998, quando il contribuente acquista la nuova abitazione prima di alienare quella già posseduta, riconoscendo il credito in via condizionata al rispetto del termine biennale. Con la successiva risposta a interpello n. 297/E/2025, è stata esclusa, invece, l'estensione del termine biennale, nel caso in cui l'alienazione dell'ex prima casa preceda il nuovo acquisto, ritenendo applicabile, nel caso di specie, il termine annuale espressamente previsto dalla norma istitutiva del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.

Premessa

L'art. 7, Legge n. 448/1998, prevede, a favore del contribuente che alieni un immobile acquistato beneficiando dell'agevolazione "prima casa", il sorgere di un credito d'imposta qualora egli proceda, entro 1 anno, all'acquisto di un'altra abitazione in presenza delle condizioni richieste dalla Nota II-bis, all'art. 1, Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

In termini sostanziali, il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa è riconosciuto nel caso in cui il contribuente "sostituisca", entro un determinato arco temporale, la prima casa con un'altra abitazione, sempre acquistata con la medesima agevolazione.

Il meccanismo delineato dall'art. 7, Legge n. 448/1998, presuppone, in via ordinaria, che il contribuente alieni l'ex prima casa e proceda successivamente all'acquisto di una nuova abitazione con i benefici "prima casa".

Come verrà meglio approfondito nel prosieguo del presente intervento, la disciplina in rassegna conosce, tuttavia, una rilevante distinzione in funzione dell'ordine cronologico degli atti. Infatti, se il contribuente:

? prima vende l'ex prima casa e successivamente acquista una nuova abitazione con le condizioni di cui alla Nota II-*bis*, il credito d'imposta per il riacquisto matura solo se tra i 2 atti intercorre un periodo non superiore a 1 anno, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la risposta a interpello n. 297/E/2025 (sequenza vendita-poi-acquisto);

? prima acquista la nuova prima casa e successivamente rivende quella pre-posseduta (c.d. rivendita postuma), il credito d'imposta per il riacquisto matura se tra i 2 atti intercorre un periodo massimo di 2 anni, secondo quanto affermato nella risposta a interpello n. 197/E/2025 (sequenza acquisto-poi-vendita).

Presupposti soggettivi e oggettivi del credito

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa sorge in presenza di condizioni puntualmente individuate dalla normativa e dalla prassi. In particolare, è necessario che il contribuente:

? abbia effettivamente goduto dell'agevolazione "prima casa" in relazione a un determinato acquisto immobiliare;

In coerenza con la natura derivata dell'istituto, il credito non sorge ove il primo acquisto sia avvenuto per successione o donazione, anche qualora l'immobile fosse stato acquistato dal donante o dal *de cuius* con le agevolazioni "prima casa", poiché manca il presupposto dell'imposta agevolata effettivamente corrisposta dal contribuente.

? alieni il precedente immobile agevolato e proceda a un nuovo acquisto «*a qualsiasi titolo*» di un nuovo fabbricato che possieda i requisiti "prima casa", entro il termine temporale previsto dalla legge (1 anno).

Il credito d'imposta non spetta, invece, nel caso in cui:

? il contribuente sia decaduto dall'agevolazione "prima casa" in relazione al precedente acquisto;

? il primo immobile sia stato acquistato con aliquota ordinaria, ovvero senza il beneficio

dell'agevolazione prima casa;

? il nuovo immobile non presenti i requisiti per fruire dell'agevolazione prima casa (ad esempio immobile di lusso).

Natura del secondo acquisto

La previsione dell'acquisto «*a qualsiasi titolo*» contenuta nell'art. 7, Legge n. 448/1998, consente di estendere l'ambito applicativo del credito d'imposta a fattispecie diverse dalla compravendita tipica, purché sussistano i requisiti sostanziali dell'agevolazione "prima casa". In tale prospettiva, è riconosciuta la rilevanza dell'acquisto in caso di:

? appalto, purché il contratto sia redatto per iscritto e registrato;

In questo caso, il diritto al credito d'imposta sorge al momento della consegna del bene realizzato, momento nel quale deve essere dimostrato anche il possesso dei requisiti "prima casa".

? permuta;

? assegnazione in via provvisoria dell'alloggio da parte di cooperativa a proprietà divisa;

? immobile in corso di costruzione, a condizione che il contribuente dimostri l'ultimazione dei lavori nei termini e la classificazione catastale idonea.

Deve escludersi, invece, il sorgere del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, ove:

? il riacquisto riguardi esclusivamente una pertinenza dell'abitazione principale, mancando in tal caso il requisito dell'acquisto di un immobile abitativo;

? il nuovo acquisto avvenga a titolo gratuito, poiché, affinché il credito sorga, è necessario che il secondo acquisto sconti l'imposta di registro o l'IVA.

Il credito d'imposta per il riacquisto non sorge, infatti, ove il secondo acquisto avvenga per successione o donazione, in quanto tali disposizioni sono soggette a un distinto regime impositivo, ovvero a una differente imposta.

Misura del credito d'imposta

La misura del credito d'imposta per il riacquisto della prima casa (circolare n. 19/E/2001):

? è pari all'imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato;

Per quanto concerne l'IVA, rilevano gli importi indicati nelle fatture relative all'acquisto dell'immobile alienato, nonché quelli riferiti agli acconti versati; nel caso di appalto, l'IVA da considerare è quella indicata in tutte le fatture emesse dall'appaltatore per la realizzazione dell'immobile.

? non può in ogni caso essere superiore all'imposta di registro o all'IVA dovute in relazione al nuovo acquisto.

ESEMPIO 1

Si assuma il caso di un'abitazione acquistata con agevolazione "prima casa" previo pagamento di un'imposta di registro pari a 400 euro. Si assuma, altresì, che l'immobile sia venduto e, successivamente, viene acquistata (entro l'anno) una nuova abitazione con agevolazione "prima casa", con imposta di registro pari a 1.000 euro. In tale ipotesi, il credito spettante è pari a 400 euro, ovvero pari all'imposta pagata sul primo acquisto, in quanto inferiore a quella dovuta sul secondo acquisto agevolato.

Modalità di utilizzo del credito d'imposta

Il credito d'imposta non dà luogo a rimborsi, ma può essere utilizzato, alternativamente, secondo diverse modalità. In primo luogo, può essere utilizzato in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto.

Qualora il contribuente intenda avvalersi di tale modalità, deve manifestare la propria volontà direttamente nell'atto di acquisto, indicando gli estremi dell'atto precedente e l'ammontare dell'imposta agevolata corrisposta.

Nella particolare ipotesi in cui il secondo acquisto sia soggetto a IVA, il credito non può essere utilizzato per compensare l'IVA dovuta sull'acquisto della nuova abitazione, ma può essere impiegato in una delle altre forme previste:

? in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto;

? in compensazione con altri tributi e contributi mediante Modello F24;

? per l'intero importo, in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie, catastali, sulle successioni e donazioni dovute su atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito.

Se il credito è utilizzato solo parzialmente, l'importo residuo può essere indicato nella dichiarazione dei redditi e utilizzato nei periodi d'imposta successivi, nei limiti consentiti dalla disciplina, ma non potrà mai essere richiesto a rimborso.

Trattandosi di un credito personale, qualora l'immobile alienato o quello acquisito risultino in comunione, il credito deve essere imputato agli aventi diritto in proporzione alle rispettive quote.

Come chiarito dall'Amministrazione finanziaria (risposta a interpello n. 238/E/2025), se il secondo acquisto avviene a titolo esclusivo da parte di uno solo dei coniugi, al coniuge acquirente spetta il credito d'imposta determinato dal confronto tra:

? la quota del 50% dell'imposta di registro assolta sul primo acquisto (effettuato in comunione); e

? l'imposta complessivamente pagata sul secondo acquisto da parte del coniuge.

Tale regola opera anche nel caso in cui il coniuge avesse acquistato un'ulteriore quota del primo immobile agevolato, a causa del decesso nel frattempo intervenuto dell'altro coniuge.

Il profilo temporale dell'agevolazione del credito riacquisto prima casa

La disciplina del credito d'imposta è stata oggetto, sin dalla sua introduzione, di alcune incertezze di coordinamento normativo con l'agevolazione prima casa. Dal punto di vista normativo, l'art. 7, Legge n. 448/1998, stabilisce testualmente che il credito è concesso solo se l'acquisto avviene entro 1 anno dalla vendita dell'immobile precedente (sequenza vendita-poi-acquisto). Tale norma mal si conciliava con la modifica introdotta dall'art. 1, comma 55, Legge n. 208/2015 (Legge di bilancio 2016), che riconosceva l'agevolazione "prima casa" anche al contribuente che non aveva ancora venduto l'immobile precedentemente acquistato, purché lo alienasse entro 1 anno dal nuovo acquisto (sequenza acquisto-poi-vendita).

La Legge di bilancio 2016 non era, infatti, intervenuta sulla norma del credito d'imposta per l'acquisto prima casa, che continuava a richiedere la preventiva rivendita della prima casa preposseduta, per poter beneficiare del credito d'imposta sul secondo acquisto agevolato.

Al fine di coordinare le suddette agevolazioni, con la circolare n. 12/E/2016, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che la modifica apportata sull'agevolazione prima casa dalla Legge di bilancio 2016, si doveva applicare anche al credito d'imposta per il riacquisto della prima casa, creando un precedente interpretativo rilevante.

In altri termini, secondo l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate, il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa sarebbe spettato anche al contribuente che non aveva ancora

venduto l'immobile precedentemente acquistato, purché rispettasse il termine di 1 anno per la rivendita del primo immobile agevolato.

La stessa problematica di coordinamento tra “agevolazione prima casa” e “credito d'imposta per il riacquisto della prima casa” si è ripresentata con la recente modifica normativa, introdotta dall'art. 1, comma 116, Legge n. 207/2024, che ha esteso il termine per la rivendita della prima casa da 1 a 2 anni, non solo per gli atti stipulati dal 1° gennaio 2025, ma anche per tutti gli acquisti in relazione ai quali il previgente termine di 1 anno non fosse ancora scaduto alla data del 1° gennaio 2025. Infatti, la Legge di bilancio 2025, ha omesso di modificare la disciplina relativa al credito d'imposta per il riacquisto della prima casa (art. 7, Legge n. 448/1998), generando incertezze tra gli addetti ai lavori, in quanto la norma sul credito d'imposta non è stata aggiornata dalla stessa Legge di bilancio 2025, continuando a fare riferimento al termine di 1 anno.

In virtù di quanto appena esposto, coordinando il nuovo testo della Nota II-*bis*, Tariffa, con la normativa del credito d'imposta per il riacquisto, sono state ventilate 2 possibili situazioni:

? il contribuente che acquistava una nuova prima casa e rivendeva quella già posseduta entro 1 anno avrebbe fruito del credito d'imposta di cui all'art. 7, Legge n. 448/1998 (che, come detto, non era stato oggetto di modifica);

? il contribuente che acquistava una nuova prima casa e rivendeva quella già posseduta dopo il decorso di 1 anno, ma entro 2 anni (nuovo termine inserito dalla Legge di bilancio 2025), non avrebbe potuto fruire del credito d'imposta, ma avrebbe potuto pagare le imposte ridotte sul nuovo acquisto (2% di imposta di registro o 4% di IVA).

Chiarimenti risposta interpello n. 197/E/2025

A coordinare le normative agevolative in commento (agevolazione prima casa e credito d'imposta per il riacquisto della prima casa), è intervenuta ancora una volta l'Agenzia delle Entrate che, con la risposta a interpello n. 197/E/2025, ha nuovamente affermato che l'estensione a 2 anni del termine per la rivendita dell'ex prima casa, introdotta dall'art. 1, comma 116, Legge n. 207/2024 (che modifica il comma 4-*bis*, Nota II-*bis*, art. 1, Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986), ha effetti anche sul credito d'imposta per il riacquisto della prima casa previsto dall'art. 7, Legge n. 448/1998.

In altre parole, nonostante il testo letterale della norma (art. 7, Legge n. 448/1998) faccia riferimento a un termine di 1 anno, il credito d'imposta è riconosciuto anche se il contribuente vende la casa già acquistata con il beneficio entro 2 anni dall'acquisto della nuova abitazione.

Il caso sottoposto all'Agenzia delle Entrate riguardava un contribuente che aveva acquistato una nuova abitazione nel novembre 2024, con l'impegno di rivendere la casa precedente e

richiedere il credito d'imposta. Con la modifica introdotta dalla Legge di bilancio 2025, che ha esteso il termine per la rivendita a 2 anni, il contribuente ha chiesto se questa estensione si applicasse anche al suo caso. La risposta dell'Agenzia delle Entrate è stata affermativa. Facendo riferimento all'interpretazione fornita con la citata circolare n. 12/E/2016, l'Amministrazione finanziaria ha ribadito che lo scopo della legge è favorire la sostituzione dell'abitazione principale.

Una lettura diversa avrebbe, infatti, creato un'incongruenza, consentendo al contribuente di mantenere l'agevolazione per 2 anni sul nuovo acquisto, ma escludendolo dal credito d'imposta se non avesse rispettato il termine di 1 anno.

L'Agenzia delle Entrate ha stabilito, dunque, che, nel caso esaminato nella risposta a interpello n. 197/E/2025, il credito d'imposta venga concesso provvisoriamente, a condizione che l'immobile acquistato con l'agevolazione venga venduto entro 2 anni, con la conseguenza che entrambi i benefici decadrebbero, qualora il predetto termine biennale non venisse rispettato.

Chiarimenti risposta a interpello n. 297/E/2025

Con la risposta a interpello n. 297/E/2025, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta, invece, a chiarire se l'estensione da 1 a 2 anni del termine per la rivendita dell'abitazione agevolata preposseduta, introdotta dall'art. 1, comma 116, Legge n. 207/2024, possa trovare applicazione anche nell'ipotesi disciplinata dall'art. 7, Legge n. 448/1998, in cui l'alienazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa" preceda il nuovo acquisto.

Il quesito sottoposto all'Amministrazione finanziaria concerne la fattispecie nella quale l'istante rappresenta di aver acquistato, nel 2014, un'unità immobiliare a uso abitativo (fruendo delle agevolazioni "prima casa" di cui alla Nota II-bis, art. 1, Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986) e di aver successivamente alienato tale immobile nel novembre 2024. Il contribuente intende procedere all'acquisto di una nuova abitazione da destinare a "prima casa", avvalendosi nuovamente dell'agevolazione, nonché del credito d'imposta (ex art. 7, Legge n. 448/1998) entro 2 anni dalla predetta alienazione, e chiede se, alla luce delle modifiche introdotte dalla Legge di bilancio 2025 e dei chiarimenti resi con la risposta a interpello n. 197/E/2025, il termine entro cui effettuare il riacquisto agevolato ai fini del credito d'imposta debba ritenersi esteso da 1 a 2 anni anche nel caso in cui la vendita dell'immobile preceda il nuovo acquisto.

Nell'istanza di interpello in esame, il contribuente prospetta una soluzione interpretativa favorevole all'estensione del termine biennale anche alla fattispecie regolata dall'art. 7, Legge n. 448/1998, fondando la propria tesi su una pluralità di argomentazioni di ordine sistematico e costituzionale. In particolare, il contribuente richiama:

? la *ratio legis* comune alle modifiche introdotte nel 2016 e nel 2025, entrambe orientate ad agevolare la sostituzione dell'abitazione principale mediante l'allentamento dei vincoli temporali, nonché il chiarimento fornito con la richiamata risposta a interpello n. 197/E/2025,

che riconosce espressamente il termine di 2 anni quando l'acquisto precede la vendita;

? il principio di parità di trattamento di cui all'art. 3, Cost., evidenziando come una diversa soluzione determinerebbe una disparità irragionevole tra contribuenti che acquistano prima di vendere, ammessi al beneficio entro 2 anni, e contribuenti che vendono prima di acquistare, vincolati, invece, al termine annuale;

? gli orientamenti di prassi formati a partire dalla circolare n. 12/E/2016, che avevano già valorizzato l'identità di *ratio* tra agevolazione "prima casa" e credito d'imposta, sostenendo che la medesima *ratio* dovrebbe imporre una estensione simmetrica del termine.

Viene sottolineata, inoltre, la neutralità per l'Erario della soluzione prospettata, in quanto il credito d'imposta resta comunque limitato all'imposta pagata sul primo acquisto e trova capienza nell'imposta dovuta sul nuovo acquisto.

Nel fornire il proprio parere, l'Agenzia delle Entrate ricostruisce preliminarmente il quadro normativo di riferimento, richiamando la disciplina contenuta nella Nota II-*bis*, art. 1, Tariffa, Parte I, allegata al TUR, che prevede l'applicazione dell'aliquota ridotta del 2% agli atti di acquisto di abitazioni non di lusso al ricorrere delle condizioni ivi indicate.

Viene, in particolare, richiamato il comma 4-*bis*, Nota II-*bis*, come modificato dalla Legge di bilancio 2025, che consente al contribuente di fruire dell'agevolazione "prima casa" anche in presenza di un immobile pre-posseduto, a condizione che quest'ultimo venga alienato entro 2 anni dal nuovo acquisto.

L'Agenzia delle Entrate evidenzia come:

? tale modifica abbia avuto l'effetto di elevare da 1 a 2 anni il termine per la rivendita postuma dell'abitazione agevolata, al fine dichiarato di incentivare il mercato immobiliare e agevolare il cambio della prima casa;

? tale estensione sia applicabile anche alle fattispecie per le quali, al 31 dicembre 2024, fosse ancora pendente il previgente termine annuale.

Tuttavia, passando all'esame della disciplina del credito d'imposta, l'Amministrazione finanziaria richiama puntualmente il contenuto dell'art. 7, Legge n. 448/1998, il quale attribuisce il credito ai contribuenti che acquisiscono, a qualsiasi titolo, entro 1 anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'agevolazione "prima casa", un'altra casa di abitazione in presenza delle condizioni richieste.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, la lettera della disposizione è inequivoca nel richiedere che il nuovo acquisto avvenga entro il termine di 1 anno dall'alienazione del precedente immobile agevolato.

La modifica introdotta dalla Legge di bilancio 2025, non ha inciso sulla formulazione dell'art. 7, Legge n. 448/1998, ma ha riguardato esclusivamente il termine per la rivendita postuma previsto dal comma 4-*bis*, Nota II-*bis*.

In tale prospettiva, viene richiamato il chiarimento già contenuto nella risposta a interpello n. 197/E/2025, nella parte in cui si afferma espressamente che *«La modifica normativa introdotta dalla Legge di bilancio 2025 non riguarda la formulazione dell'articolo 7 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, che prevede l'attribuzione di un credito d'imposta per l'acquisizione di un'altra casa di abitazione, con le agevolazioni in esame, entro il termine di un anno dall'alienazione della precedente "prima casa"»*.

L'Agenzia delle Entrate fonda la propria conclusione sul principio di stretta interpretazione delle norme agevolative, richiamando l'art. 14, Disposizioni sulla legge in generale, secondo cui le leggi che fanno eccezione a regole generali non si applicano oltre i casi e i tempi in esse considerati. In tale ottica, la natura agevolativa della disciplina "prima casa" e del credito d'imposta impedisce qualsiasi applicazione analogica o interpretazione estensiva che consenta di estendere il termine biennale a una fattispecie non espressamente contemplata dal Legislatore.

A sostegno di tale impostazione, l'Amministrazione finanziaria richiama la giurisprudenza di legittimità, secondo cui le norme fiscali di favore sono di stretta interpretazione e non sono applicabili a casi e situazioni non riconducibili al loro significato letterale.

Sulla base di tali argomentazioni, l'Agenzia delle Entrate esclude la possibilità di una "estensione simmetrica" del termine biennale (previsto per la vendita postuma dell'abitazione agevolata pre-posseduta) alle ipotesi di riacquisto disciplinate dall'art. 7, Legge n. 448/1998.

Ne consegue che, qualora la vendita dell'ex prima casa preceda il nuovo acquisto agevolato, il credito d'imposta può maturare esclusivamente se il riacquisto avviene entro 1 anno dall'alienazione, restando irrilevante, a tal fine, l'estensione a 2 anni del termine prevista per la diversa fattispecie della rivendita postuma.

Il passaggio degli immobili da immobilizzazioni a rimanenze e ritorno - Parte I

di Viviana Grippo

Master di specializzazione

Masterclass fiscalità immobiliare

Scopri di più

La classificazione di un immobile quale bene merce destinato alla vendita con conseguente trattamento quale rimanenza, rappresenta una **scelta che può essere modificata**.

Stante la differente valutazione degli immobili in funzione della destinazione a loro attribuita, differenti risultano essere le **modalità di valorizzazione degli stessi al termine di ciascun esercizio** sociale, bisogna quindi indagare il **corretto trattamento contabile** da riservare a simili passaggi.

Potrebbe facilmente accadere che si verifichi **una delle seguenti fattispecie**:

- **impresa edile di costruzione che ha ultimato un immobile che originariamente doveva essere destinato alla vendita** e che diversamente dalla decisione iniziale **venga locato**;
- **impresa con un immobile da sempre classificato quale immobilizzazione che decide di venderlo**.

La differente classificazione in bilancio degli immobili comporta **l'utilizzo di criteri valutativi difformi** con conseguenti ricadute anche sul risultato di esercizio e sulla rappresentazione patrimoniale.

Ai sensi dell'[art. 2424-bis, c.c.](#): «*Gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente devono essere iscritti tra le immobilizzazioni*» con la conseguenza che **la classificazione avviene in stretta connessione con la funzione economica** che viene attribuita al bene nel momento dell'acquisto o dell'ultimazione. In dottrina è stato evidenziato come «*Il concetto di "utilizzo duraturo" consente di considerare immobilizzazioni anche quei beni destinati a rimanere stabilmente vincolati all'impresa seppur non impiegati nell'ambito della gestione caratteristica*».

Diversamente, **gli immobili verranno iscritti nell'attivo circolante** quando **non è riscontrabile l'utilizzo durevole**.

Il **Principio contabile OIC 16** precisa come non si considerino immobilizzazioni materiali *«quegli immobili ... che costituiscono oggetto di compravendita da parte dell'impresa»*; tuttavia, lo stesso Principio contabile precisa che la **destinazione che viene fatta dei beni è direttamente funzionale** anche e soprattutto **all'attività economica svolta** (quindi non esiste un vicolo a tempo indeterminato).

L'[art. 2426, n. 9\), c.c.](#), prevede che le **rimanenze siano valutate**:

- al **costo di acquisto o di produzione**; o
- se **minore al valore di realizzazione** desumibile dall'andamento del mercato.

In questo caso, il minor valore **non può essere mantenuto nei successivi bilanci se ne sono venuti meno i motivi**.

L'[art. 2426, n. 1\), c.c.](#), prevede che **le immobilizzazioni siano iscritte al costo di acquisto** o di produzione e, al successivo n. 3), che *«l'immobilizzazione che, alla data di chiusura dell'esercizio, risulti durevolmente di valore inferiore a quello determinato secondo i numeri 1) e 2) deve essere iscritta a tale minore valore»*, con l'ulteriore precisazione che il **minor valore non può essere mantenuto nei successivi bilanci** se ne sono venuti meno i motivi della rettifica.

Venendo ad aspetti pratici, si affronta il caso del **passaggio da immobilizzazione a rimanenza**.

Il Principio contabile OIC 16 prevede che se, a seguito di delibera del Consiglio di amministrazione che giustifichi la decisione, degli immobili iscritti tra le immobilizzazioni vengono destinati alla vendita, da realizzarsi nel breve periodo, **essi debbono essere classificati separatamente dalle immobilizzazioni materiali in una voce dell'attivo circolante**.

In altri termini, si dovrà procedere al seguente giroconto.

Rimanenze iniziali (SP) a Immobili (SP)

Diretta conseguenza di questo cambio di destinazione è che:

- a far data dal passaggio **non si procederà più all'ammortamento degli immobili**;
- la valutazione da prendere è quella **minore tra il costo di acquisto al netto degli ammortamenti e il presumibile valore di realizzo**.

In Nota integrativa dovrà essere data **adeguata informazione del passaggio eseguito**.

In particolare, sarà necessario comunicare:

- le **ragioni che hanno portato a tale cambio di destinazione** e classificazione del bene;
- il **criterio di valutazione utilizzato**;
- l'eventuale **effetto sul risultato dell'esercizio**.



In caso di mancata vendita entro l'esercizio, in dottrina si suggerisce **l'iscrizione dello stesso**, in ossequio alla possibilità concessa dal Codice civile all'[art. 2423-ter, comma 3](#), in **un'apposita voce del circolante**, denominata "Immobilizzazioni destinate alla vendita".

In un prossimo contributo ci occuperemo del **passaggio da rimanenza a immobilizzazione**.

Iperammortamento: la “competenza” temporale e il nodo delle “prenotazioni” 2025

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

OneDay Master

Evoluzione dei Piani Transizione: iperammortamento 2026 e credito 4.0 per imprese agricole

Scopri di più

Con la **Legge di bilancio 2026** (Legge n. 199/2025), il Legislatore ha segnato un netto cambio di rotta nelle politiche di incentivazione agli investimenti industriali. Si **abbandona** il **meccanismo del credito d'imposta**, che ha caratterizzato il piano Transizione 4.0 e 5.0 negli ultimi anni, per tornare alla **deduzione extracontabile**, nota come iperammortamento.

Mentre le **aliquote e i beni agevolabili sono stati definiti** (si vedano i nuovi [Allegati IV e V alla Legge](#)), un aspetto delicato per le imprese riguarda il **momento di effettuazione dell'investimento**. Capire esattamente quando un **investimento si considera realizzato è cruciale** non solo per verificare se si rientra nella finestra temporale della nuova agevolazione (1° gennaio 2026 – 30 settembre 2028), ma soprattutto per gestire il delicato **periodo transitorio a cavallo tra il 2025 e il 2026**, complicato dal meccanismo della “prenotazione” e dall'esaurimento dei fondi del vecchio credito d'imposta.

A **differenza del credito d'imposta Transizione 5.0**, che dava rilevanza alla data di “avvio del progetto” (impegni giuridicamente vincolanti), il **nuovo iperammortamento 2026 torna alle regole classiche**. Non essendo previste disposizioni specifiche, per individuare il momento di effettuazione dell'investimento si applicano i **criteri generali di competenza fiscale**, previsti dall'[art. 109, TUIR](#). La data dell'ordine o del pagamento di acconti **non è di per sé rilevante per l'accesso al nuovo regime**, salvo quanto si dirà dopo sul coordinamento con il vecchio *bonus*. Ciò che conta è il momento in cui **l'operazione si considera fiscalmente conclusa**, ragion per cui:

- per i **beni mobili acquistati in proprietà** rileva la data della consegna o spedizione del bene. Se il trasferimento della proprietà avviene in un momento successivo e diverso rileva quest'ultima data;
- per i **beni acquisiti in leasing** rileva la data di consegna del bene all'utilizzatore, attestata dalla sottoscrizione del **verbale di consegna**. In caso di clausola di prova, rileva la data della dichiarazione di esito positivo del collaudo;
- per i **beni realizzati su commessa**, i costi si considerano sostenuti alla data di ultimazione della prestazione o, in caso di **stati di avanzamento lavori (SAL)**, alla **data**

in cui l'opera (o la porzione) è verificata e accettata dal committente.

Pertanto, un **bene ordinato nel 2025**, ma **consegnato fisicamente nel gennaio 2026** rientrerà, in linea di principio, nel regime del **nuovo iperammortamento**, a meno che non intervengano **cause ostative legate al vecchio regime**.

La questione più spinosa riguarda il **coordinamento con il credito d'imposta 4.0** (Legge n. 178/2020 e Legge n. 207/2024). La normativa precedente prevedeva una **"coda" temporale**: gli investimenti effettuati entro il 30 giugno 2026 potevano godere del vecchio credito d'imposta, a patto che **entro il 31 dicembre 2025** l'ordine fosse accettato e fosse versato un acconto almeno pari al 20% (c.d. prenotazione). La Legge di bilancio 2026 introduce una **norma di divieto di cumulo**: il **nuovo iperammortamento** non si applica agli investimenti che "beneficiano" delle disposizioni relative al **credito d'imposta 4.0**.

Questo crea 3 scenari possibili per gli investimenti a cavallo d'anno:

- **nessuna prenotazione nel 2025**: se un'impresa ha **ordinato un macchinario nel 2025**, ma non ha versato l'acconto del 20% entro il 31 dicembre 2025, **non si è verificata la "prenotazione"**. Se il bene viene consegnato (effettuato [ex art. 109, TUIR](#)) nel 2026, l'investimento ricade pienamente e indiscutibilmente nel nuovo iperammortamento 2026;
- **prenotazione effettuata e credito 4.0 concesso**: se l'impresa ha effettuato la **prenotazione entro il 31 dicembre 2025** e ha inviato la comunicazione al MIMIT ottenendo il riconoscimento del credito d'imposta (perché rientrante nei plafond disponibili), **l'investimento è "incardinato" nel vecchio regime**. In questo caso, anche se il bene viene consegnato nel 2026, l'impresa dovrà utilizzare il vecchio credito d'imposta e non potrà accedere al nuovo iperammortamento;
- **prenotazione effettuata ma fondi esauriti (il caso più critico)**: la complessità nasce dal fatto che i **fondi per il credito d'imposta 4.0** (Legge n. 207/2024) **sono esauriti** o in via di esaurimento.

Cosa succede se un'impresa ha **versato l'acconto del 20% nel 2025**, ma la comunicazione al MIMIT per il credito d'imposta **viene rigettata o non inviata per incapienza delle risorse**? Secondo l'interpretazione prevalente e il tenore letterale della norma (che esclude solo chi "beneficia" del vecchio credito), in questo caso l'investimento **potrebbe transitare nel nuovo iperammortamento**. La sola "prenotazione" non sembra sufficiente a escludere il nuovo beneficio se non si concretizza nell'effettiva fruizione del vecchio incentivo. Se il **credito 4.0 non viene riconosciuto** (es. per esaurimento risorse), **l'investimento effettuato nel 2026** (consegna) dovrebbe essere libero di accedere alla nuova maggiorazione del costo.

Novità per la certificazione degli acquisti da raccoglitori occasionali

di Luigi Scappini

Convegno di aggiornamento

Novità fiscali Legge di Bilancio 2026

Scopri di più

Con la **Legge n. 199/2025** (c.d. Legge di bilancio 2026), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 301 del 30 dicembre 2025, il Legislatore interviene sul **regime fiscale** previsto per i **raccoglitori occasionali** di **prodotti selvatici** non **legnosi** e di **piante officinali** spontanee, integrando l'adempimento previsto in capo ai soggetti passivi IVA che **procedono all'acquisto dei beni da tali soggetti**.

La **Legge n. 145/2018** (c.d. Legge di bilancio 2019) ha, infatti, **introdotto** un nuovo **regime fiscale** per le persone fisiche **raccoglitori occasionali** ossia per coloro che, in possesso del titolo, rilasciato dalla Regione o da altri enti subordinati, necessario per la raccolta di uno o più prodotti, **dichiarano corrispettivi di vendita nei limiti di 7.000 euro annui**.

I **prodotti** cui la norma fa riferimento **sono rispettivamente**:

- quelli **non legnosi** ricompresi nella **classe ATECO 02.30** (funghi; tartufi; bacche; frutta a guscio: noci, nocciole; linfa; balata e altre gomme simili al caucciù; sughero; gommalacca e resine; balsami; ghiande, frutti dell'ippocastano; **muschi e licheni**; crine vegetale, crine marino; piante selvatiche, ad esempio canne, carici; erbe selvatiche e relativa essiccazione naturale; sciroppo di acero in natura); e
- **piante officinali spontanee** raccolte ai sensi dell' [3, D.Lgs. n. 75/2018](#), ovverosia piante c.d. medicinali, aromatiche e da profumo, alghe, funghi macroscopici e licheni destinati ai medesimi usi.

Per effetto del **nuovo regime fiscale** introdotto, si vengono a determinare **2** differenti **sistemi**:

- assoggettamento a un'**imposta sostitutiva** in misura pari a 100 euro annui, da versare entro il 16 febbraio dell'anno di riferimento, in caso di **corrispettivi** nel **limite** di **7.000 euro annui**;
- assoggettamento, come previsto dall' [25-quater, D.P.R. n. 600/1973](#), a una **ritenuta a titolo di imposta** del 23% sul 78% dei corrispettivi percepiti in caso di **superamento** del **limite** dei 7.000 euro annui.

Inoltre, come espressamente previsto dal [comma 693](#), sono **sempre esclusi** dal **versamento** dell'imposta di 100 euro annui coloro che effettuano la **raccolta** esclusivamente per **autoconsumo**.

L'[art. 1, comma 699, Legge n. 145/2018](#), ha introdotto la possibilità, per i **produttori agricoli** che gestiscono la **produzione** di **prodotti non legnosi non** ricompresi nella **classe ATECO 02.30** e prodotti non ricompresi tra le piante officinali ex D.Lgs. n. 75/2018, **diversi** dai **produttori esonerati** di cui all'[art. 34, comma 6, D.P.R. n. 633/1972](#), e quindi con un **volume d'affari superiore a 7.000 euro** o il cui volume d'affari non è rappresentato per almeno i 2/3 da prodotti ricompresi nella Prima parte della [Tabella A allegata al D.P.R. n. 633/1972](#), di poter **optare** per il **regime forfettario** di determinazione del reddito, fermo restando la determinazione catastale dello stesso (essendo imprenditori agricoli ai sensi dell'[art. 2135, c.c.](#)).

Per quanto riguarda il profilo **IVA**, l'attuale [art. 34-ter, D.P.R. n. 633/1972](#), prevede che i raccoglitori occasionali di prodotti selvatici non legnosi di cui alla classe ATECO 02.30 e di piante officinali spontanee ai sensi dell'[art. 3, D.Lgs. n. 75/2018](#), **se** nell'anno solare precedente **non** hanno realizzato un **volume d'affari superiore a 7.000 euro**, sono **esonerati** dal **versamento** dell'imposta e da **tutti** gli **obblighi documentali e contabili**, **compresa** la **dichiarazione annuale**.

L'[art. 1, comma 697, Legge n. 145/2018](#), introduce un **adempimento** in capo ai soggetti, **cessionari** o **committenti** soggetti **passivi IVA**, che procedono all'acquisto dei prodotti in oggetto da raccoglitori occasionali; infatti, è stabilito che sono tenuti a **certificare** l'operazione per la quale non hanno applicato la ritenuta di cui all'[art. 25-quater, D.P.R. n. 600/1973](#), emettendo un documento di acquisto da cui risulti:

- **data di cessione;**
- **nome e cognome;**
- **codice fiscale del cedente;**
- **codice ricevuta del versamento dell'imposta sostitutiva;**
- **natura e quantità del prodotto ceduto;**
- **corrispettivo pattuito.**

A decorrere dal **1° gennaio 2026**, inoltre, per effetto di quanto previsto dal [comma 932 della Legge n. 199/2025](#), il **documento** dovrà **contenere** anche l'indicazione della **Regione** in cui il prodotto è stato **raccolto**.

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Il conferimento a realizzo controllato ex comma 2-bis di partecipazioni in nuda proprietà

di Ennio Vial

Master di specializzazione

Casi pratici di creazione del trust dopo la riforma dell'imposta di successione

Scopri di più

[In un precedente intervento](#) abbiamo avuto modo di approfondire le **possibilità di operare un conferimento a realizzo controllato** in base al [comma 2-bis dell'art. 177, TUIR](#), in ipotesi di **conferimento di usufrutto**.

Il nostro ragionamento ha portato, non senza qualche difficoltà, alla conclusione che il conferimento dell'usufrutto **può beneficiare del realizzo controllato** solo in presenza di un **contestuale conferimento** di una **nuda proprietà da parte di un familiare**.

L'usufrutto, pertanto, singolarmente considerato, non **risulta essere autosufficiente**, stante il chiarimento dato dall'Agenzia delle Entrate con la [risposta a interpello n. 381/E/2020](#), ove l'ufficio ha precisato che **l'usufrutto è un diritto di godimento e non una partecipazione**.

In quest'intervento vogliamo esaminare il **caso del nudo proprietario**. Questi si viene a trovare in una **posizione per certi versi privilegiata**, ma **per altri penalizzata rispetto all'usufruttuario**.

La **posizione di maggior favore** del nudo proprietario è, ad esempio, legata al fatto che **se la nuda proprietà è dotata dei diritti di voto** la stessa viene totalmente **assimilata alla piena proprietà**. In questo caso, ipotizzando sempre che i diritti di voto corrispondano alla quota di partecipazione al patrimonio, risulterebbe sufficiente il **conferimento di una quota leggermente superiore al 20%** per accedere al conferimento ex [art. 177, comma 2-bis](#).

Un ulteriore elemento di forza della nuda proprietà rispetto all'usufrutto è rappresentato dal fatto che la stessa può risultare autosufficiente, **ancorché priva dei diritti di voto**.

Si pensi, ad esempio, al caso del **conferimento di una quota di nuda proprietà priva dei diritti di voto** pari al 60% del capitale. Nell'ipotesi in cui la stessa venga conferita senza il contestuale apporto dell'usufrutto l'operazione potrebbe **ugualmente beneficiare del realizzo controllato a condizione**, tuttavia, che operando il ragguaglio **emerga una partecipazione superiore al 25%**.

Se, nel nostro caso, ipotizzassimo un usufruttuario avente 65 anni **la quota di nuda del 60%**

equivarrebbe a una quota di patrimonio del 30%.

L'esempio appena proposto, tuttavia, evidenzia anche **l'elemento di debolezza della nuda proprietà**, ossia la necessità di **operare il ragguglio**. Se, infatti, si intendesse implementare un conferimento congiunto di usufrutto e nuda da parte di due familiari l'applicabilità del [comma 2-bis](#) alla nuda proprietà risulta confinato a casi marginali.

Infatti, se si dovesse **conferire contestualmente usufrutto e nuda proprietà di una quota superiore al 50%**, l'operazione **non presenterebbe problemi**, ma ricadrebbe nell'alveo dell'[art. 177, comma 2](#) ([risposta a interpello n. 147/E/2019](#)).

Ipotizzando un **conferimento di una nuda proprietà senza voti di una quota pari al 50%**, affinché si concretizzi la partecipazione qualificata **l'usufruttuario dovrebbe avere almeno 67 anni**. Il valore dell'usufrutto per soggetti di **età compresa tra i 67 e i 69 anni è pari al 45% della piena proprietà** per cui lo stesso sarebbe pari al 22,5% ($50\% \times 45\%$); la nuda proprietà **determinerebbe una quota del 27,5%** ($50\% \times 55\%$).

Volendo fare un altro esempio, se il nudo proprietario **privo dei diritti di voto detenesse una quota del 30%**, la partecipazione qualificata si configurerebbe **solo se l'usufruttuario avesse da 87 a 92 anni**.

La **quota risulterebbe, infatti, pari al 25,5%** ($30\% \times 85\%$).

Una possibile soluzione per estendere l'ambito applicativo del conferimento ex [art. 177, comma 2-bis](#), alla nuda proprietà senza voto potrebbe essere quello di una **rinuncia parziale dell'usufruttuario al proprio diritto**, in modo che il titolare della quota in nuda **possa sommare a detta quota in nuda proprietà** (da raggugliare) una **piena proprietà senza necessità di ragguglio**. Ovviamente è appena il caso di ricordare che **l'usufruttuario dovrà conservare**, per poter beneficiare anch'esso del realizzo controllato, una **partecipazione qualificata in termini di diritto di voto** (ovvero una partecipazione superiore al 20%).

Chiariamo con un esempio: si ipotizzi che **2 familiari detengano rispettivamente l'usufrutto e la nuda proprietà del 40% di una società** e che intendano conferire questa quota in una **family holding che acquisirebbe**, quindi, il **40% in piena proprietà**. Si supponga che **l'usufruttuario abbia 65 anni**. Il diritto di usufrutto, in assenza di ragguglio, **soddisfa le condizioni per essere annoverato tra le partecipazioni qualificate**. La nuda proprietà, invece **non rispetta il requisito della qualificazione**, perché la stessa **rappresenterebbe solo il 20% della partecipazione al capitale**, mente si deve superare la soglia del 25%.

Per risolvere il problema, l'usufruttuario dovrebbe **rinunciare ad una quota di usufrutto superiore al 10%**. Supponiamo che **si rinunci a una quota di usufrutto dell'11%**. L'usufruttuario, detenendo il 29% dei voti e non essendo tenuto al ragguglio, deterrà una partecipazione qualificata.



Il nudo proprietario, dal canto suo, verrà **ridursi la sua quota di nuda dal 40% al 29%**; tuttavia, acquisirà una **quota in piena dell'11%**. Ebbene, anche egli deterrà una partecipazione qualificata in quanto pari al 25,5% del capitale, ossia la somma tra la quota in piena (11%) e la quota in nuda proprietà (29%) **opportunamente dimezzata per operare il ragguglio**.

Ci si può chiedere se **questo riassortimento delle quote**, possa **presentare dei profili di abuso**. Alla luce dei consolidati orientamenti dell'Agenzia, peraltro ribaditi nell'atto di indirizzo in tema di abuso dello scorso 27 febbraio 2025, **questi tipi di assestamenti sulle quote non presentano profili di abuso**, a condizione che non **siano meramente temporanei in quanto seguiti da operazioni di segno contrario**.

Risposte AI in materia di Iva in edilizia e reverse charge

di **Mauro Muraca**



Nella prima settimana del mese di gennaio 2026, si è tenuta l'ottava **giornata del Master breve Euroconference edizione 2025/2026** nel contesto del quale è stata approfondita, in modo organico e operativo, la **disciplina dell'IVA nel settore edile**, con particolare focus sul **meccanismo del reverse charge** e sulle principali criticità applicative connesse alla **qualificazione delle operazioni e dei rapporti contrattuali**.

È stato, inoltre, affrontato il **tema delle aliquote IVA nel settore edile**, con particolare riferimento all'applicazione **dell'aliquota ridotta del 10%**, alla **distinzione tra interventi di manutenzione e ristrutturazione**, alla **disciplina dei beni significativi**, alla **nozione di fabbricato a prevalente destinazione abitativa** e al trattamento delle **prestazioni su edifici condominiali e nei contratti di appalto**.

Durante l'incontro sono stati posti **numerosi quesiti in diretta dai partecipanti**, molti dei quali hanno trovato **soluzione attraverso l'utilizzo dei nostri sistemi di intelligenza artificiale**:

- Fisco pratico AI, che ricerca la **soluzione al quesito all'interno delle schede autorali** (curate dai professionisti del centro studi Euroconference).
- Esperto AI e trova la risposta nell'ambito delle fonti ufficiali" che consente di estendere il perimetro della ricerca anche ai **documenti di prassi Agenzia delle entrate ed alla normativa ufficiale**.

Di seguito, si riportano le principali e più interessanti risposte rese dai nostri sistemi di Intelligenza artificiale.