

Norme & Tributi
Fisco

Riacquisto prima casa, più tempo per la cessione

Interpello

Chi ha già fruito dei benefici ha due anni per alienare l'abitazione precedente

Registro e Iva del secondo acquisto sono al netto di quanto versato per il primo

Angelo Busani

Il credito d'imposta per il cosiddetto "riacquisto" della prima casa (articolo 7 della legge 448/1998) si origina anche quando il contribuente: **a)** acquista una abitazione (casa 1) con l'agevolazione prima casa; **b)** acquista un'altra abitazione (casa 2) con l'agevolazione prima casa; **c)** vende la casa 1 entro due anni dall'acquisto di casa 2.

Lo riconosce l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 197 pubblicata ieri, così parificando la situazione appena sopra illustrata a quella che l'articolo 7 della legge 448/98 volle originariamente beneficiare e cioè: **a)** l'acquisto di casa 1 con l'agevolazione prima casa; **b)** la vendita di casa 1; **c)** l'acquisto di casa 2 con l'agevolazione prima casa se effettuato entro un anno dalla vendita di casa 1.

Il credito d'imposta
Il credito d'imposta consiste nel fatto che l'importo dell'imposta di registro o dell'Iva pagate in occasione dell'acquisto di casa 1 viene

scomputato dall'importo dell'imposta di registro dovuta per l'acquisto di casa 2.

In sostanza, la legge intende favorire, con questo credito, l'acquisto di casa 2 evitando al contribuente una reiterata imposizione per l'acquisto di una ulteriore prima casa.

L'evoluzione delle norme
L'applicazione della normativa che regola questa materia si è assai complicata (provocando una notevole confusione anche tra addetti ai lavori) per diverse ragioni che inscindibilmente si intrecciano:

- l'introduzione della norma (articolo 1, comma 55, legge 208/2015) per la quale si considera non prepossidente (e quindi idoneo al beneficio prima casa) il contribuente che, essendo proprietario di una abitazione acquistata con l'agevolazione prima casa (casa 1), compri un'altra prima casa (casa 2) e alieni la casa 1 entro un anno dall'acquisto di casa 2;

LEGGE DI BILANCIO

Legge 207/2024
Le modifiche introdotte dalla legge di Bilancio 2025 consentono al contribuente di fruire delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto di un nuovo immobile, ancorché risulti già titolare di altra abitazione acquistata con le agevolazioni, a condizione che l'immobile preposseduto venga alienato entro due anni dal nuovo acquisto agevolato.

- l'introduzione della norma (articolo 1, comma 116, legge 207/2024, in vigore dal 1° gennaio 2025) secondo cui l'alienazione di casa 1 di cui al punto precedente può essere effettuata entro due anni dall'acquisto di casa 2;
- il fatto che la legge 208 e la legge 207 sono intervenute solamente sul tema dell'acquisto in presenza di una prepossidenza (e dell'alienazione della prepossidenza non prima, ma dopo aver effettuato l'acquisto di casa 2) dimenticando di prendere in esame il fatto che la concatenazione tra acquisti e vendite genera appunto il credito d'imposta di cui alla legge 448;
- il fatto che l'acquisto di casa 2 in presenza della prepossidenza di casa 1 nello stesso Comune (da alienare, in precedenza, entro un anno dall'acquisto di casa 2 e ora entro due anni), può essere effettuato, a seguito di una opinabile scelta legislativa in tal senso, solo con riguardo a una casa 1 acquistata con imposte agevolate (e non, ad esempio, con una casa ereditata o ricevuta in donazione o per qualsiasi ragione acquistata senza l'agevolazione prima casa).

L'interpello delle Entrate
Ora, tirando le fila di tutte le assai complicate considerazioni che precedono, oggi abbiamo dunque, in via interpretativa, il risultato che se Tizio, sempre avvalendosi dell'agevolazione prima casa, compra la casa 1 e poi la casa 2 ed entro due anni da questo secondo acquisto aliena la casa 1, non solo reitera l'agevolazione, ma anche beneficia del credito d'imposta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Formazione continua, l'esonerati già over 65

Commercialisti

Le nuove regole saranno operative dal 2026 dopo il nullaosta della Giustizia

Commercialisti, cambiano le regole per la formazione continua. Il Consiglio nazionale della categoria ha approvato ieri alcune modifiche al regolamento. Il nuovo testo – ancora in fase di stesura – sarà inviato al ministero della Giustizia per il suo parere vincolante e, se approvato, entrerà in vigore il 1° gennaio 2026.

Tra le novità più significative l'esonerazione dall'obbligo formativo per i professionisti che abbiano compiuto 65 anni nel corso del triennio di riferimento. La misura riguarda l'intero ammontare dei crediti richiesti, 90 nel triennio. Introdotta una misura per conciliare lavoro e famiglia: i genitori di bambini tra uno e sei anni potranno beneficiare di una riduzione di 45 crediti formativi nel triennio, da fruire a scelta tra madre e padre. Il regolamento aggiornato inserisce la materia delle "pari opportunità" tra gli ambiti obbligatori di aggiornamento. Queste modifiche interessano la sola formazione continua richiesta a tutti gli iscritti all'albo, restano quindi esclusi i crediti per chi svolge attività che richiedono una formazione ad hoc. Le nuove regole, sottolinea il presidente dei commercialisti de Nuccio, puntano a semplificare e avvicinare le regole alle reali esigenze degli iscritti.

— Fe. Mi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Prevale la legge del 1998 della società risultante dalla fusione o scissione

Operazioni straordinarie

I chiarimenti di Assonime sulle novità del decreto correttivo

Le correzioni dei Dlgs 88/2025 al procedimento da compiere per effettuare le operazioni di fusione, scissione e trasformazione transfrontaliera e internazionale sono esaminate da Assonime nella circolare n. 19 di ieri. Il decreto correttivo ha chiarito i dubbi sorti in sede di prima applicazione di questa disciplina e ha reso più efficaci gli strumenti a disposizione delle imprese per la riorganizzazione societaria e favorire la mobilità transfrontaliera. Le principali novità riguardano: le operazioni che coinvolgono società di persone ed enti diversi dalle società e le operazioni «internazionali» (con società non-UE); le semplificazioni del procedimento; una maggiore definizione del contenuto del controllo di legalità effettuato dal notaio italiano e un sub procedimento per correggere le lacune degli elementi necessari per la valutazione dell'operazione; la nuova definizione di «benefici pubblici» e le modifiche al rilascio del certificato preliminare in presenza di tali benefici; l'affermazione del principio della prevalenza della disciplina dello Stato di destinazione, in caso di contrasti.

Il principio generale («criterio distributivo») è che si devono applicare le norme dello Stato di origine della singola società per pro-

famiglia, è soggetta a un'unica imposta di registro, nella misura fissa di 200 euro. È quanto chiarisce l'agenzia delle Entrate con la risposta n. 196 di ieri.

cedere e formalità poste in essere fino al rilascio del certificato preliminare; si devono invece applicare le norme dello Stato di destinazione (e cioè dello Stato che regola la società neocostituita, incorporante o beneficiaria) per le procedure e le formalità che si effettuano dopo il rilascio del certificato.

In attuazione di queste regole, per la fusione la legge stabilisce che, in caso di conflitto della legge italiana con le norme applicabili a una o più società di altro Stato che partecipano alla fusione, è data prevalenza alla legge applicabile alla società risultante dalla fusione. Analogo principio per la scissione, essendo previsto che, in caso di conflitto tra le norme applicabili alla società scissa e quelle applicabili alla società risultante dalla scissione, in ordine agli adempimenti successivi al rilascio del certificato preliminare, prevale la legge dello Stato di destinazione. Il correttivo ha poi esteso il principio generale anche alle operazioni di trasformazione, stabilendo che in caso di conflitto tra legge dello Stato di origine e quella dello Stato di destinazione, in relazione agli adempimenti successivi al rilascio del certificato preliminare, prevale la legge dello Stato di destinazione.

In caso di contrasto, tuttavia, rimane fermo il principio per cui gli atti di trasformazione, fusione e scissione devono sempre risultare da atto pubblico; rimane fermo il compito del notaio che redige l'atto di espletare il controllo di legalità, qualora la società risultante dall'operazione sia una società italiana.

— A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La qualità non si dichiara. Si certifica.

ITALY
CERTIFIED ITALIAN EXCELLENCE

Nasce la certificazione che dà visibilità alle aziende italiane

PROMOSSO DA
CONFININDUSTRIA

italy-x.com

Il Sole
24 ORE

TRIBUNALI D'ITALIA

www.astetribunali24.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
NOALE (VE), Via Veneto 8 - LOTTO UNICO - Diritto di piena proprietà di porzione di un edificio bifamiliare che si eleva a due piani fuori terra con un interrato. Al piano terreno dal porticato prospiciente il giardino di pertinenza, si accede all'alloggio articolato in un ingresso - soggiorno ed una cucina abitabile; scendendo di pochi gradini si arriva ad un disimpegno che permette di accedere ad un locale c.t. - lavanderia (dotato di lavatoio, w.c., bidet, e box doccia) ed un garage; da tale disimpegno al piano terra si scende nell'interrato con locali accessori (cantina e ripostiglio). Sempre dal disimpegno al piano terra si sale lungo la prima rampa di scale dove, in corrispondenza del pianerottolo intermedio, si accede ad una "stanza" avente parte del soffitto con solaio inclinato (la "stanza" ha quindi una altezza media di circa mt. 2,15 con anche delle infiltrazioni di acqua meteorica in corrispondenza di un angolo del lucernario), continuando a salire con la seconda rampa di scale si arriva al disimpegno che serve ad un bagno (dotato di lavandino, w.c., bidet e vasca), una camera matrimoniale ed una cameretta entrambe con affaccio su un poggiorio sul lato est - Prezzo base Euro 214.500,00. Offerta minima Euro 160.875,00. Vendita senza incanto: 16/09/2025 ore 15:00 termine offerte 15/09/2025 ore 12:00. Professionista Delegato Notaio Briguglio Chiara tel. 0415800671. R.G. n. 8231/2022
Siti internet www.tribunale.venezia.giustizia.it, www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it.

COMPOSIZIONE NEGOZIATA DELLA CRISI DI IMPRESA DELLA IL TRIANGOLO S.P.A.
(C.F. 04504681000 REA RM-774361) Istanza INEG 4792
AVVISO DI GARA COMPETITIVA FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DELL'ACQUIRENTE DEL RAMO DI AZIENDA DENOMINATO "DISTRIBUZIONE DI PRODOTTI OFFICE"
Si avvisa che in data 29 settembre 2025 alle h. 9,00 si terrà presso lo studio del Notaio Marco Sepe, sito in Roma via Dalmazia 31, una gara finalizzata all'individuazione dell'acquirente dell'Azienda della Il Triangolo S.p.A. denominata "Distribuzione di Prodotti Office" funzionale all'esercizio dell'attività di commercio all'ingrosso di sistemi ed apparecchiature informatiche, macchine per ufficio e relativi materiali di consumo. Ramo di azienda composto dai beni, dai contratti e dai rapporti di lavoro analiticamente indicati nella documentazione che sarà resa disponibile in formato elettronico, unitamente al regolamento di gara, facendone richiesta all'indirizzo di posta elettronica certificata iltriangolo@italypec.it. Il prezzo posto a base d'asta è di Euro 4.000.000 pagabile così come stabilito nel regolamento di gara. Chi intende partecipare alla gara dovrà depositare, nel rispetto del regolamento di gara, la propria offerta irrevocabile di acquisto presso lo studio del Notaio Marco Sepe sopra menzionato, entro le ore 13:00 del giorno non festivo precedente (ad eccezione del sabato) la data prevista per l'esame delle offerte e l'apertura della gara. All'esito della gara, individuata la parte acquirente del ramo di azienda, la stipula dell'atto di compravendita resta subordinata all'autorizzazione del Tribunale di Roma prevista ai sensi degli articoli 22, comma 1 lett d), e 24 CCIL.

TRIBUNALE DI MILANO RAMO D'AZIENDA SETTORE AUTOMOTIVE
Concordato semplificato M.M. Automobili Italia S.p.A. RG 4/2025
Ausiliario Prof. Pierluigi Benigno p.benigno@benignocaprio.it
INVITO AD OFFRIRE
per affitto e successivo acquisto ramo d'azienda relativo a *General Distribution Agreement* con Mitsubishi Motors Europe BV. Offerte entro il 12 agosto 2025. Per dettagli e *data room* contattare Ausiliario.

TRIBUNALE DI MILANO RAMO D'AZIENDA SETTORE AUTOMOTIVE
Concordato semplificato SYMI S.p.A. RG 4/2025
Ausiliario Prof. Pierluigi Benigno p.benigno@benignocaprio.it
INVITO AD OFFRIRE
per acquisto ramo d'azienda SYMI S.p.A. relativo a contratti con Consip S.p.A. per fornitura e manutenzione veicoli blindati KG Mobility. Offerte entro il 4 agosto 2025. Per dettagli e *data room* contattare Ausiliario.

TRIBUNALE DI MILANO
La Procedura di Concordato Preventivo di Univer S.p.A. (P.U. n. 1447/2024) raccoglie manifestazioni di interesse per l'acquisto di un complesso immobiliare sito in Milano, via Privata Eracleo n. 31, con doppio accesso anche da via Empedocle n. 20. Il complesso è costituito da unità immobiliari a destinazione produttiva e residenziale, distribuite su un'area recintata. Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire entro il 28.10.2025 all'indirizzo PEC.universpa@pecconcordati.it. È disponibile accesso a Data Room previa sottoscrizione di accordo di riservatezza. Per informazioni contattare l'Ufficio della Procedura all'indirizzo PEC indicato. I CCCG dott. Gianluca Mulieri e avv. Diana Burroni

TRIBUNALE DI MILANO
Inveruno (MI), loc. Cascina Garagiola s.n., fraz. Cascina Garagiola e via Modigliani n. 1, cascina a corte chiusa composta da laboratorio artigianale, ristorante, abitazione di servizio, stalla; casa colonica e terreno agricolo. Prezzo base € 2.016.902,00. Offerta minima € 1.512.676,50. Vendita senza incanto telematica asincrona 06.11.2025 ore 15:30. Giudice Dr. Burza - Referente, Delegato e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi tel. 02.26113336 - Gestore vendita: NOTARTEL SPA - RG 15000/2022. Per ulteriori informazioni si rinvia al portale [//portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)

Prossima pubblicazione: 18/09/2025
Per questa pubblicità: legale@ilssole24ore.com

L'esperto risponde

Più veloce. Sempre autorevole.

160° ANNIVERSARIO

Il Sole
24 ORE

24 ORE PROFESSIONALE