

Norme & Tributi
Fisco e sentenze

Prima casa, nel Testo unico anche il bonus riacquisto

Registro

Il provvedimento composto di sei parti entrerà in vigore dal 2026

Disciplinate anche le imposte di successione e donazione

Angelo Busani

Il 1° gennaio 2026 entrerà in vigore il nuovo testo unico dell'imposta di registro e degli altri tributi indiretti diversi dall'Iva, approvato dal Consiglio dei ministri del 22 luglio in attuazione dell'articolo 21 della delega fiscale (legge 111/2023), recante principi e criteri direttivi per il riordino del sistema tributario italiano.

La nuova normativa sostituirà, abrogandoli quasi interamente: il testo unico dell'imposta di registro, contenuto nel Dpr 131/1986; il testo unico dell'imposta di successione e donazione, contenuto nel Dlgs 346/1990; il testo unico dell'imposta ipotecaria e catastale, contenuto nel Dlgs 347/1990; la legge sull'imposta di bollo, recata dal Dpr 642/1972.

Si tratta peraltro di una sostituzione che non apporta innovazioni sostanziali rispetto alla disciplina oggi in uso in quanto il nuovo testo unico riproduce tutta la normativa attualmente vigente modificandola solamente in quei punti in cui i testi legislativi si sono resi obsoleti o necessitanti di una sistemazione formale o di una più organica trattazione della materia caso per caso disciplinata.

In base a questo criterio direttivo la normativa oggi vigente relativa alle imposte indirette diverse dall'Iva è stata dunque trasfusa senza modificarne la formulazione, fatta eccezione per le ipotesi in cui, mantenendo la portata applicativa attualmente vigente, è stato necessario attualizzarne il testo o introdurre disposizioni di coordinamento per mere esigenze sistematiche di aggiornamento a sopravvenute modifiche normative nel settore di riferimento o per esigenze formali di coordinamento con altre disposizioni dell'ordinamento, ivi comprese quelle inserite negli altri testi unici elaborati in attuazione della medesima legge delega.

Un caso emblematico di questa opera di coordinamento è, ad esempio, l'introduzione nella tariffa parte prima dell'imposta di registro, in coda alla normativa di agevolazione per l'acquisto della «prima casa», della disciplina che concede un credito d'imposta (attualmente recata dall'articolo 7 della legge 448/1998) in caso di acquisto di un'altra abitazione in connessione con la vendita di una abitazione precedentemente ac-

quistata con la medesima agevolazione «prima casa».

Il nuovo testo unico si compone di 205 articoli, suddivisi in sei «parti»: la parte I (articoli 1-70) disciplina l'imposta di registro; la parte II (articoli 71-86) disciplina le imposte ipotecaria e catastale; la parte III (articoli 87-138) disciplina l'imposta di successione e donazione; la parte IV (articoli 139-168) disciplina l'imposta di bollo e l'imposta di bollo su valori scudati (articolo 19 del 201/2011) nonché l'imposta sul valore delle attività finanziarie ed estere (Ivafe); la parte V (articoli 169-202) contiene le norme che dispongono agevolazioni o regimi sostitutivi; la parte VI (articoli 203-205) contiene l'elenco delle norme abrogate e la norma che indica la data di entrata in vigore.

In calce al testo unico sono stati collocati quattro allegati: l'allegato 1 che, in tema di imposta di registro, contiene la tariffa parte prima (ove si elencano le fattispecie oggetto di registrazione in termine fisso), la tariffa parte seconda (sulla registrazione in caso d'uso) e la tabella degli atti non soggetti a obbligo di registrazione; l'allegato 2 che contiene la tariffa delle imposte ipotecaria e catastale e la tabella delle tasse ipotecarie e dei tributi speciali catastali; l'allegato 3 che, in tema di imposta di bollo, contiene la tariffa parte prima (in tema di obbligo di bollatura fin dall'origine), la tariffa parte seconda (ove sono elencate le fattispecie di bollatura in caso d'uso) e la tabella degli atti esenti da bollo; l'allegato 4 il quale reca il prospetto dei coefficienti per il calcolo del valore del diritto di usufrutto ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale e di successione e donazione.

Il nuovo testo unico assorbirà anche le norme sull'imposta ipotecaria e catastale e sull'imposta di bollo

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Piccola proprietà contadina, meno rigore sui benefici

Cassazione

Si alla cessione del terreno tra società di familiari con identica compagine

Francesco Giuseppe Carucci

L'articolo 2, comma 4-bis, del Dl 194/2009, che ha reso stabili le agevolazioni transitorie, e prorogate per decenni, di cui alla legge 604/1954 in materia di piccola proprietà contadina, prevede la decadenza dai benefici nel caso di alienazione volontaria dei terreni, o di cessazione della diretta conduzione, intervenuta prima che sia decorso un quinquennio dalla stipula dell'atto agevolato. Secondo l'articolo 11, comma 3, del Dlgs 228/2001, costituisce eccezione a tale regola, la cessazione della diretta conduzione, nel predetto arco temporale, conseguente all'alienazione, ovvero alla concessione in godimento del terreno, al coniuge, ai parenti entro il terzo grado o agli affini entro il secondo che esercitano l'attività di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile.

Sul tema si è espressa la Suprema corte con l'ordinanza 20000/2025 del 17 luglio scorso per sancire che tale limite alla decadenza opera quand'anche i soggetti di cui all'articolo 11, comma 3, del Dlgs 228/2001, a favore dei quali cessa la diretta conduzione del fondo, risultino costituiti in una società agricola, di persone o di capitali, secondo le disposizioni del Dlgs 99/2004. In verità, i giudici di legittimità, già con l'ordinanza 15905/2022, avevano

espresso il principio di diritto, richiamato nella recente pronuncia, secondo cui l'esclusione della decadenza dai benefici «opera anche nelle ipotesi in cui l'affitto o la vendita vengono effettuate a favore di una società, sia essa di persone che di capitale, il cui oggetto sociale sia riconducibile all'articolo 2135 del Codice civile, e che abbia una compagine societaria composta esclusivamente da soci legati da rapporto coniugale, di parentela entro il terzo grado o di affinità entro il secondo, con l'originario beneficiario dell'agevolazione». La novità dell'ordinanza 20000/2025, rispetto a quanto sancito nel 2022 dal collegio di legittimità, consiste nel fatto che la condizione di cui all'articolo 11 del Dlgs 228/2001 deve considerarsi soddisfatta anche laddove «l'originario beneficiario» non sia una persona fisica, ma una società che cessa la conduzione del fondo a favore di altra società con identica compagine sociale, costituita dai medesimi familiari, perfettamente sovrapponibile. Si legge nell'ordinanza, infatti, che

«ciò consentirebbe peraltro di ritenere - a maggior ragione - integrato il requisito sopra indicato: in sostanza i subentranti sono legati dai predetti vincoli perché sono gli stessi soci». Naturalmente, trattandosi di due società agricole, non può essere preteso, anche perché se si trattasse di cooperative o società di capitali non sarebbe neanche possibile, che nelle due compagini sia lo stesso soggetto ad integrare la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale.

Il principio, che si pone in antitesi rispetto alle posizioni dell'agenzia delle Entrate (ad esempio, risposta a interpello 68/2020), trova fondamento nella circostanza che l'articolo 2, comma 4-bis, del Dlgs 99/2004, garantisce le medesime agevolazioni fiscali e creditizie destinate alle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto alle società agricole di persone con almeno un socio coltivatore diretto, alle società agricole di capitali con almeno un socio coltivatore diretto, alle società agricole di capitali con almeno un amministratore coltivatore diretto, nonché alle società cooperative con almeno un amministratore socio coltivatore diretto, iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale. Pertanto, come precisato nella più risalente ordinanza 15905/2022, l'orientamento di legittimità non si pone quale «deroga al principio condiviso che impone l'interpretazione restrittiva delle norme di natura agevolativa, ma come mero adeguamento del dettato normativo progressivo alla evoluzione normativa successiva che ha determinato una equiparazione di persone fisiche e società agricole nell'ammissione ai benefici fiscali».

Condizione rispettata anche se l'originario beneficiario non è una persona fisica

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Case green, salta ancora il recepimento della direttiva

Immobili

Il nuovo disegno di legge di delegazione europea non comprende la Epbd

Giuseppe Latour

Salta ancora il recepimento della direttiva Case green. Il disegno di legge di delegazione europea per il 2025, approvato martedì in Consiglio dei ministri, non contiene riferimenti alla Energy performance of buildings directive. Un'assenza che mette l'Italia sempre più a rischio ritardi: entro maggio del 2026, infatti, la contestatissima normativa, con le sue molte diramazioni, dovrà essere traspunta nel nostro ordinamento. Indicando il percorso di ristrutturazione dei nostri edifici residenziali nei prossimi anni, fino al 2050, ma anche introducendo altre novità, come il passaporto di ristrutturazione e la revisione degli attestati di prestazione energetica, da allineare agli standard comunitari.

Entro maggio 2026 attese novità su residenziale, taglio dei consumi e revisione degli Ape

Anche il Ddl di delegazione 2024, licenziato a maggio dello scorso anno, era stato caratterizzato - va ricordato - da un'assenza simile. Con un piccolo giallo emerso nei giorni precedenti il Cdm: nelle prime bozze, infatti, comparivano i riferimenti alla direttiva 2024/1275 del Parlamento europeo e del Consiglio del 24 aprile 2024 «sulla prestazione energetica nell'edilizia». Riferimenti che sono saltati in fase di limatura del testo in Consiglio dei ministri. Ora, nella versione 2025 del disegno di legge, la direttiva Case green resta totalmente assente.

Guardando ai termini per il recepimento, fissati proprio dalla Epbd, sarebbe stato questo l'anno giusto per mettere in cantiere il provvedimento. Se, infatti, i termini di recepimento della direttiva Case green è il 29 maggio 2026, le regole sull'esercizio delle deleghe europee fissano un anticipo di almeno quattro mesi rispetto alla deadline finale. Quindi, in teoria, la Epbd dovrebbe prendere forma nel nostro paese già a gennaio del prossimo anno. Non è escluso - va sottolineato - che il recepimento arrivi con un provvedimento ad hoc, nei prossimi mesi.

Ma, guardando al merito, cosa esattamente dovrebbe entrare nel recepimento? Entro il 29 maggio 2026, l'Italia dovrà, come gli altri Stati membri, stabilire la traiettoria nazionale per la ristrutturazione progressiva del parco immobiliare residenziale, tenendo presente i target al 2030, 2040 e 2050 indicati dalla direttiva. In altre parole, la Epbd fissa degli obiettivi macroscopici, poi i singoli paesi dicono come verranno attuati, spiegando qual è il livello di calo del consumo medio di energia primaria che vogliono raggiungere, anno per anno. Indicando anche quanti edifici vogliono ristrutturare ogni dodici mesi.

Non è tutto, perché sempre entro il 29 maggio 2026 bisognerà introdurre nel nostro sistema il passaporto di ristrutturazione, inizialmente solo facoltativo. Si tratterà di un documento che conterrà tutte le caratteristiche e la storia di un immobile, tracciando la storia dei vari interventi di riqualificazione che lo hanno coinvolto nel tempo. Inoltre, tra le altre cose, dovranno essere riferiti gli attestati di prestazione energetica, per allinearli a uno standard comune a livello europeo.



NT+FISCO
IL TEMA DI STUDIO/ Il video sulle novità per le imprese sociali
Il video con Gabriele Sepio su cosa cambia dal 1° gennaio 2026: detas-

sati utili e avanzi di gestione non distribuiti.
di **Maria Carla De Cesari**
La versione integrale dell'articolo su: **ntplusfisco.ilsole24ore.com**

Iva, sulla definizione delle Iva pendenti la parola alla Corte Ue

Cgt Lombardia

Dubbia la regolarizzazione con risparmi dal 10% al 95% del debito tributario

Enrico Traversa

La Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia ha rinviato alla Corte di giustizia dell'Unione europea una questione interpretativa (causa C-308/25) sulla legittimità dei commi 186-200 dell'articolo 1 della legge 197/2022 che disciplinano la definizione agevolata delle controversie in materia di Iva pendenti alla data di entrata in vigore della legge stessa (1/1/2023).

Nella sua dettagliata ordinanza di rinvio la Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia contesta la compatibilità di tale definizione agevolata con la direttiva Iva 2006/112 così come interpretata dalla Corte Ue nella sua storica sentenza C-132/06 con la quale i giudici europei condannarono con parole durissime, su ricorso della Commissione contro l'Italia, il «condono tombale» Iva disposto dalla legge 289/2002 del governo Berlusconi-Tremonti.

La questione pregiudiziale C-308/25 ha tratto origine da un accertamento dell'agenzia delle Entrate di Bergamo nei confronti della società Isolanti Group sfociato nel recupero a tassazione di un'indebita detrazione di Iva per 33mila euro.

La Isolanti Group impugnava l'avviso di accertamento dinanzi alla Commissione tributaria di Bergamo che accoglieva il ricorso annullando l'atto dell'agenzia delle Entrate, la quale presentava appello contro la sentenza di primo grado dinanzi alla Cgt Lombardia.

È a questo punto che la Isolanti Group presentava una domanda di definizione agevolata della controversia tributaria e la quietanza di versamento di 13mila euro, vale a dire il 40% del valore dell'Iva reclamata dall'Agenzia (articolo 1, comma 188, della legge 197/2022), la quale comunicava alla Cgt Lombardia di considerare cessata la materia del contendere. Tuttavia la Cgt Lombardia non dichiarava l'estinzione del processo ma procedeva ad un approfondito esame della compatibilità della definizione agevolata di cui alla legge 197/2022 con la direttiva Iva 2006/112 e con il principio generale della «leale collaborazione» fra Unione europea e Stati membri sancito dall'articolo 4, paragrafo 3, del Trattato Ue.

Il punto di partenza della motivazione dell'ordinanza di rinvio è la constatazione che i contribuenti Iva possono regolarizzare la loro posizione nei confronti delle Entrate «con modalità agevolate, in deroga al regime ordinario, con il beneficio di risparmi crescenti dal 10% al 95% del debito tributario in relazione al grado e stato del contenzioso».

Per questa ragione la Cgt di secondo grado della Lombardia, richiamando ripetutamente i principi interpretativi enunciati dalla Corte Ue nella sentenza C-132/06 sul condono tombale Iva del 2002, «dubita della compatibilità delle previsioni contenute nella legge 197/2022 con gli obblighi di uno Stato membro di garantire una riscossione effettiva dell'Iva e l'integrità del bilancio comunitario», palese allusione alla circostanza che lo 0,30% della base imponibile Iva di ogni Stato costituisce una «ri-

sorsa propria» del bilancio Ue. «L'estinzione automatica del giudizio - prosegue la Cgt Lombardia - comporta necessariamente la riscossione di un importo Iva inferiore a quello che avrebbe dovuto essere riscosso in base ad una corretta interpretazione della normativa pertinente e la rinuncia a qualsiasi possibilità di ottenere una pronuncia definitiva relativa a tale interpretazione».

Da qui la convinzione dei giudici lombardi che la definizione agevolata delle controversie Iva «possa comportare una violazione degli obblighi gravanti sugli Stati membri ai sensi dell'articolo 4.3 TUE e degli articoli 250 e 273 della direttiva 2006/112» (obbligo di dichiarazione per i soggetti passivi e obbligo per gli Stati di assicurare l'«esatta riscossione» dell'Iva). Queste stesse disposizioni sulla definizione agevolata «neutralizzano la possibilità di pervenire ad una pronuncia definitiva sulla legittimità della pretesa fiscale e impediscono il recupero integrale dell'Iva dovuta».

La Cgt Lombardia è consapevole del fatto che la Corte di cassazione ha ritenuto, nella sentenza 3676/2010 a Sezioni unite, che la sentenza della Corte Ue C-132/06 non fosse applicabile all'analoga definizione agevolata delle controversie pendenti di cui all'articolo 16 della stessa legge 289/2002 sul con-

Il precedente degli eurogiudici sul condono tombale contenuto nella legge di Bilancio per il 2003

dono tombale. Ma non essendo evidentemente convinta della giustezza di questa interpretazione restrittiva della Cassazione, la Cgt Lombardia ha chiesto alla Corte Ue di fornire l'«interpretazione autentica» della propria sentenza C-132/06 con riferimento alla particolare forma di condono rappresentata dalla definizione agevolata delle controversie fiscali.

La Cgt Lombardia rileva anche che la definizione agevolata disciplinata dalla legge 197/2022 è profondamente diversa dall'estinzione automatica delle controversie tributarie pendenti in terzo grado a seguito di ricorsi presentati più di 10 anni prima dell'entrata in vigore del Dl 40/2010, esaminata dalla Corte di giustizia nella sentenza C-500/10 e dichiarata compatibile con il diritto Ue per il suo carattere eccezionale motivato dall'esigenza di far osservare il principio del «termine ragionevole» dei processi sancito dall'articolo 6 Cedu. Per la Cgt Lombardia, al contrario, le norme della legge 197/2022 sulla definizione agevolata «sono applicabili a tutte le controversie tributarie pendenti alla data di entrata in vigore della legge (1° gennaio 2023) e quindi indiscriminatamente (e non caso per caso) a tutte le controversie pendenti in ogni grado di giudizio, indipendentemente dalla durata dei procedimenti e dalla violazione del termine ragionevole».

Se la Corte di giustizia Ue accoglierà la tesi così ben argomentata della Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia, la conseguenza sarà la nullità con effetto retroattivo (le sentenze interpretative della Corte Ue sono infatti retroattive) di tutte le decisioni di estinzione dei processi pronunciate dai presidenti delle giurisdizioni tributarie italiane ex articolo 1, comma 198, della legge 197/2022.

© RIPRODUZIONE RISERVATA