FIVERS

Aggiornamento fiscale

Giugno 2026

AGGIORNAMENTO NORMATIVO 2

- ✓ Il nuovo Testo Unico delle Imposte sui Redditi (D.Lgs. del 19 giugno 2026, n. 117)..... 2

PROVVEDIMENTI 3

- ✓ Attuazione dell'articolo 1, commi da 634 a 636, della legge 23 dicembre 2014, n. 190 - Comunicazioni per la promozione dell'adempimento spontaneo nei confronti dei soggetti per i quali risulta, per il periodo d'imposta 2025, la mancata presentazione della dichiarazione IVA ovvero la presentazione della stessa senza il quadro VJ o il quadro VE o con un ammontare di operazioni attive dichiarate fino a 1.000 euro (Provvedimento del 9 giugno 2026 – Prot. n. 172588/2026)..... 3
- ✓ Regole procedurali per le istanze di consulenza giuridica ai sensi dell'articolo 10-octies della legge 27 luglio 2000, n. 212 (Provvedimento Agenzia delle Entrate – Prot. n. 171016 dell'8 giugno 2026)..... 3

PRASSI MINISTERIALE 4

RISPOSTE ALLE ISTANZE DI INTERPELLO 4

- ✓ Agevolazione *"prima casa"* – acquisto prima casa nello stesso comune dell'abitazione preposseduta parzialmente agevolata e credito d'imposta (Risposta ad Interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 117 del 4 giugno 2026)..... 4
- ✓ Fruizione della detrazione per la costruzione di autorimesse e posti auto pertinenziali – Concessione edilizia priva di indicazione del vincolo di pertinenzialità con l'abitazione (Risposta ad Interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 118 del 8 giugno 2026) 4
- ✓ Fruizione della detrazione di cui all'articolo 16–bis del TUIR nella misura del 50 per cento – Rispetto della condizione di abitazione principale dell'immobile oggetto degli interventi (Risposta ad Interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 119 del 8 giugno 2026) 4
- ✓ Incentivi per il rientro in Italia di ricercatori residenti all'estero – Requisito della stabile residenza all'estero (Risposta ad Interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 121 del 8 giugno 2026)..... 5
- ✓ Applicazione dell'articolo 67, comma 1, lettera b–bis), del TUIR e determinazione dell'eventuale plusvalenza imponibile in caso di cessione di immobile oggetto di interventi edilizi agevolati (Superbonus) (Risposta ad Interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 124 del 18 giugno 2026)..... 5

✓ Gruppo IVA – Acquisto da parte della rappresentante di un Gruppo IVA della partecipazione di controllo nella rappresentante di un altro Gruppo IVA e successiva fusione per incorporazione di quest'ultima nella prima – Instaurazione del vincolo finanziario (Risposta ad Interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 128 del 25 giugno 2026) 5

RISOLUZIONI 6

✓ Rilevanza catastale degli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 77 del 2020 (Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 21/E del 5 giugno 2026).....6

AGGIORNAMENTO GIURISPRUDENZIALE 6

✓ Infrastrutture interportuali - Prevalenza della destinazione produttiva e commerciale ai fini del classamento in categoria D/8 (Cass., sez. trib., Ord. 5 giugno 2026, n. 18108) 6
✓ Ammortamento dei beni compresi nell'azienda data in affitto – Spettanza della deduzione e deroga convenzionale all'obbligo di conservazione dell'efficienza ex art. 2561 c.c. (Cass., sez. trib., Ord. 11 giugno 2026, n. 19129).....6
✓ Riclassamento catastale tramite DOCFA – Limiti al potere di rettifica dell'Ufficio (Cass., sez. trib., Ord. 16 giugno 2026, n. 20078).....7
✓ Apporto di immobili a un fondo comune di investimento immobiliare in cambio di quote – Inapplicabilità dell'imposta di registro proporzionale prevista per i trasferimenti immobiliari (Cass., sez. trib., Ord. 18 giugno 2026, n. 20759).....7
✓ Deducibilità delle spese di manutenzione straordinaria sostenute dal conduttore e requisito dell'inerenza (Cassazione, Ord. n. 21698 del 2026).....7
✓ Ai fini della liquidazione IVA di gruppo, le partecipazioni sottoposte a sequestro preventivo non vanno conteggiate per verificare il possesso necessario per l'accesso al regime (Cassazione, sent. n. 19886 del 15 giugno 2026) – 1a massima.....8

ALTRO 8

✓ Diritto al riporto delle perdite in ipotesi di operazioni straordinarie - AIDC - Norma di Comportamento n. 237 del 17 giugno 2026 8

AGGIORNAMENTO NORMATIVO

Il nuovo Testo Unico delle Imposte sui Redditi (D.Lgs. del 19 giugno 2026, n. 117)

Nel Supplemento Ordinario n. 26 della Gazzetta Ufficiale n. 152 del 3 luglio 2026 è stato pubblicato il D.Lgs. 19 giugno 2026 n. 117, recante il nuovo Testo Unico delle Imposte sui Redditi.
Il provvedimento opera una sistematizzazione della disciplina delle imposte sui redditi, recependo le disposizioni contenute nel previgente D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (il **"TUIR"**) e coordinandole con i numerosi interventi normativi succedutisi nel tempo.
Il nuovo Testo Unico, composto da 377 articoli e corredato da nove allegati, troverà applicazione dal 1° gennaio 2027 ed è articolato in quattro parti:

(i) la parte I (artt. 1-200) riproduce, in larga misura, l'impianto dell'attuale TUIR ed è suddivisa in quattro Titoli dedicati, rispettivamente, all'IRPEF, all'IRES, alle disposizioni comuni e ai rapporti internazionali. La struttura delle disposizioni relative all'IRPEF e all'IRES resta

sostanzialmente invariata, con una disciplina così organizzata: soggetti passivi, categorie reddituali e determinazione della base imponibile societaria.

(ii) la parte II (artt. 201-307) raccoglie i numerosi regimi speciali e sostitutivi finora disciplinati da fonti normative eterogenee. Rientrano in tale sezione, tra gli altri, il regime delle locazioni brevi (art. 207), il regime degli impatriati (art. 225), la cedolare secca (artt. 203-205) e il regime forfetario che è ora disciplinato dagli artt. 232 e seguenti del Dlgs 117/2026 e non più dalla Legge n. 190/2014.

(iii) la parte III (artt. 308-360) è interamente dedicata alla *Global Minimum Tax*, introdotta dal Dlgs 209/2023;

(iv) la pate IV (artt. 361-377) contiene disposizioni varie, transitorie e finali tra cui le regole di deducibilità dell'IMU relativa agli immobili strumentali (art. 363) e la disciplina della maggiorazione degli ammortamenti per taluni investimenti in beni strumentali effettuati nel periodo tra il 1° gennaio 2026 e il 30 settembre 2028 (iperammortamento).

Il Testo unico è corredato di nove allegati (da A ad I), tra i quali si segnalano l'allegato D, recante i coefficienti di redditività applicabili ai contribuenti in regime forfetario e gli allegati E ed F che individuano, rispettivamente, i beni materiali e immateriali strumentali nuovi rilevanti ai fini della disciplina della maggiorazione degli ammortamenti.

PROVVEDIMENTI

Attuazione dell'articolo 1, commi da 634 a 636, della legge 23 dicembre 2014, n. 190 - Comunicazioni per la promozione dell'adempimento spontaneo nei confronti dei soggetti per i quali risulta, per il periodo d'imposta 2025, la mancata presentazione della dichiarazione IVA ovvero la presentazione della stessa senza il quadro VJ o il quadro VE o con un ammontare di operazioni attive dichiarate fino a 1.000 euro (Provvedimento del 9 giugno 2026 – Prot. n. 172588/2026)

Con provvedimento del 9 giugno 2026, l'Agenzia delle Entrate ha disciplinato le comunicazioni per la promozione dell'adempimento spontaneo per i soggetti che non hanno presentato la dichiarazione IVA, che l'hanno presentata senza la compilazione del quadro VE o del quadro VJ, ovvero che hanno dichiarato operazioni attive per un importo non superiore a 1.000 euro, in contrasto con i dati desumibili dalle fatture elettroniche emesse, dai corrispettivi telematici e, per le operazioni soggette a reverse charge, dalle fatture elettroniche ricevute.
Le comunicazioni dovranno essere trasmesse tramite PEC e rese disponibili nell'area riservata del contribuente, all'interno del Cassetto fiscale e del portale "Fatture e Corrispettivi". I contribuenti potranno fornire chiarimenti o segnalare elementi non conosciuti dall'Agenzia delle Entrate e, ove necessario, regolarizzare la propria posizione mediante presentazione della dichiarazione omessa o integrativa, beneficiando delle riduzioni sanzionatorie previste dall'istituto del ravvedimento operoso.

Regole procedurali per le istanze di consulenza giuridica ai sensi dell'articolo 10-octies della legge 27 luglio 2000, n. 212 (Provvedimento Agenzia delle Entrate – Prot. n. 171016 dell'8 giugno 2026)

Con provvedimento dell'8 giugno 2026, l'Agenzia delle Entrate ha definito le regole operative per la presentazione e la gestione delle istanze di consulenza giuridica disciplinate dall'articolo 10-octies dello Statuto dei diritti del contribuente. In particolare, il provvedimento individua i soggetti legittimati alla presentazione delle istanze, gli uffici competenti alla relativa trattazione e le modalità di trasmissione delle richieste, da effettuarsi mediante PEC o tramite gli appositi servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.
Il provvedimento disciplina, inoltre, le fasi istruttorie del procedimento, prevedendo la possibilità per l'Agenzia delle Entrate di richiedere la regolarizzazione dell'istanza o l'integrazione della documentazione prodotta, nonché le conseguenze derivanti dalla mancata risposta del contribuente nei termini previsti.

Vengono altresì stabilite le modalità di comunicazione delle risposte, che devono essere rese in forma scritta e motivata, e la sospensione dei termini procedimentali dal 1° al 31 agosto di ciascun anno.
Infine, il provvedimento prevede la pubblicazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate delle risposte rese alle istanze ammissibili e attribuisce alla Divisione Contribuenti compiti di monitoraggio finalizzati a garantire l'uniforme applicazione delle disposizioni in materia di consulenza giuridica.

PRASSI MINISTERIALE

RISPOSTE ALLE ISTANZE DI INTERPELLO

Agevolazione *"prima casa"* – acquisto prima casa nello stesso comune dell'abitazione preposseduta parzialmente agevolata e credito d'imposta (Risposta ad Interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 117 del 4 giugno 2026)

Con la Risposta ad Interpello n. 117/2026, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che un contribuente può acquistare una nuova abitazione con l'agevolazione c.d. "prima casa" anche se possiede già, nello stesso Comune, un immobile derivante dall'accorpamento di due unità, di cui solo una acquistata con i benefici prima casa. La condizione è che l'immobile pre-posseduto venga venduto entro due anni dal nuovo acquisto.
Con riferimento al credito d'imposta per il riacquisto della prima casa (art. 7 della L. 448/1998), l'Agenzia delle Entrate conferma che il beneficio spetta, ma solo in relazione all'imposta pagata per la porzione dell'immobile originariamente acquistata con l'agevolazione c.d. prima casa. Non rileva, invece, l'imposta versata per la parte di abitazione acquistata in regime ordinario.

Fruizione della detrazione per la costruzione di autorimesse e posti auto pertinenziali – Concessione edilizia priva di indicazione del vincolo di pertinenzialità con l'abitazione (Risposta ad Interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 118 del 8 giugno 2026)

Con la Risposta ad Interpello n. 118/2026, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la detrazione per la costruzione di autorimesse e posti auto pertinenziali spetta solo se il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione risulta formalmente dalla concessione edilizia.
Nel caso esaminato, il contribuente aveva adibito a posto auto una struttura in legno accatastata in categoria C/2 e il titolo edilizio non indicava né la destinazione a parcheggio né il vincolo pertinenziale.
L'Agenzia delle Entrate ha quindi negato la detrazione, precisando che non è sufficiente l'utilizzo di fatto come posto auto o il riconoscimento come pertinenza ai fini IMU/IMI.

Fruizione della detrazione di cui all'articolo 16–bis del TUIR nella misura del 50 per cento – Rispetto della condizione di abitazione principale dell'immobile oggetto degli interventi (Risposta ad Interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 119 del 8 giugno 2026)

Con la Risposta ad Interpello n. 119/2026, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la detrazione per interventi di recupero edilizio prevista ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR spetta, per le spese sostenute nel 2025 e 2026, nella misura del 50% (anziché del 36%) quando i lavori riguardano un immobile adibito ad abitazione principale, ai sensi dell'art. 16, comma 1, del DL n. 63/2013.
Nel caso esaminato, un militare trasferito successivamente per esigenze di servizio conserva il diritto all'aliquota del 50% perché l'immobile era destinato ad abitazione principale all'inizio dei lavori o al loro completamento.
L'Agenzia delle Entrate precisa che la verifica del requisito dell'abitazione principale va effettuata in tali momenti; l'eventuale successiva perdita della destinazione abitativa (ad esempio per trasferimento o locazione dell'immobile) non comporta la decadenza dall'agevolazione.

Incentivi per il rientro in Italia di ricercatori residenti all'estero – Requisito della stabile residenza all'estero (Risposta ad Interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 121 del 8 giugno 2026)

Con la Risposta a interpello n. 121 del 3 luglio 2026, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il regime agevolativo previsto dall'art. 44 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 per il rientro in Italia di docenti e ricercatori non è applicabile qualora non risulti soddisfatto il requisito della stabile residenza all'estero. Nel caso esaminato, relativo a un ricercatore straniero che aveva soggiornato stabilmente in Italia dal 2016 svolgendo attività presso l'*European Molecular Biology Laboratory* (EMBL), l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto irrilevante il fatto che gli emolumenti percepiti fossero esenti da IRPEF in forza di un accordo internazionale. Secondo l'Agenzia delle Entrate, infatti, l'esenzione dall'imposta non equivale al mantenimento della residenza fiscale all'estero e, in assenza di specifiche disposizioni che prevedano una *fictio* di residenza analoga a quella riconosciuta ai funzionari dell'Unione europea, il requisito richiesto dall'art. 44 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 deve considerarsi non integrato. Conseguentemente, i compensi percepiti dal ricercatore risultano integralmente imponibili in Italia.

Applicazione dell'articolo 67, comma 1, lettera b–bis), del TUIR e determinazione dell'eventuale plusvalenza imponibile in caso di cessione di immobile oggetto di interventi edilizi agevolati (Superbonus) (Risposta ad Interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 124 del 18 giugno 2026)

Con la Risposta ad Interpello n. 124/2026, l'Agenzia delle Entrate esamina la nuova disciplina della plusvalenza da cessione di immobili oggetto di interventi Superbonus, prevista dall'art. 67, comma 1, lett. b-bis), del TUIR.
Nel caso analizzato, l'immobile era stato acquistato nel 2006; successivamente era stato costituito un usufrutto a favore dei genitori e, nel 2022, la piena proprietà si era ricostituita per effetto della rinuncia gratuita all'usufrutto. Sull'immobile erano stati eseguiti lavori Superbonus nel 2023-2024 con sconto in fattura.
L'Agenzia delle Entrate chiarisce che la rinuncia gratuita all'usufrutto non costituisce un nuovo acquisto della proprietà, ma una semplice riespansione di un diritto già esistente. Pertanto, ai fini del calcolo del periodo rilevante per la tassazione della plusvalenza, occorre fare riferimento alla data dell'acquisto originario del 2006 e non alla consolidazione della piena proprietà avvenuta nel 2022.
Inoltre, l'Agenzia delle Entrate conferma che, poiché l'immobile è stato adibito ad abitazione principale dei familiari del proprietario per la maggior parte del periodo rilevante, trova applicazione l'esclusione prevista dalla norma e l'eventuale plusvalenza non è imponibile.

Gruppo IVA – Acquisto da parte della rappresentante di un Gruppo IVA della partecipazione di controllo nella rappresentante di un altro Gruppo IVA e successiva fusione per incorporazione di quest'ultima nella prima – Instaurazione del vincolo finanziario (Risposta ad Interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 128 del 25 giugno 2026)

Con la Risposta ad Interpello n. 128 del 2026, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito gli effetti, ai fini del regime del Gruppo IVA, della fusione per incorporazione tra due società rappresentanti di distinti Gruppi IVA. In particolare, è stato esaminato il caso in cui una società, già rappresentante di un Gruppo IVA, abbia acquisito il controllo della rappresentante di un altro Gruppo IVA in data successiva al 1° luglio dell'anno precedente e proceda successivamente alla sua incorporazione. Sebbene, in via ordinaria, l'ingresso delle società controllate nel Gruppo IVA dell'acquirente richieda il rispetto del requisito temporale previsto dall'art. 70-quater del D.P.R. n. 633/1972 ("**Decreto IVA**"), l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto che la fusione determina una successione universale dell'incorporante in tutti i rapporti giuridici dell'incorporata, inclusi i vincoli finanziari, economici e organizzativi rilevanti ai fini del Gruppo IVA. In applicazione dei principi di unicità del soggetto passivo e di "*all in, all out*", le società già appartenenti al Gruppo IVA dell'incorporata possono pertanto confluire, senza soluzione di continuità, nel Gruppo IVA dell'incorporante dalla data di efficacia della fusione, con contestuale cessazione del Gruppo IVA incorporato. Secondo l'Agenzia delle Entrate, tale soluzione non contrasta con le finalità

antielusive sottese al requisito del controllo minimo, in quanto i vincoli richiesti dalla normativa risultavano già verificati nell'ambito del Gruppo IVA preesistente.

RISOLUZIONI

Rilevanza catastale degli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 77 del 2020 (Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 21/E del 5 giugno 2026)

Con la Risoluzione n. 21/E del 5 giugno 2026, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti sui casi in cui gli interventi edilizi, inclusi quelli agevolati con il Superbonus, possono comportare l'obbligo di aggiornamento catastale dell'immobile.
Il documento si inserisce nel quadro delle attività di controllo avviate dall'Agenzia delle Entrate sugli immobili che hanno beneficiato delle agevolazioni Superbonus, ma i criteri indicati valgono per tutti gli interventi edilizi, non solo per quelli agevolati.
L'Agenzia ricorda che non tutti gli interventi determinano automaticamente una variazione della rendita catastale. Occorre verificare, caso per caso, se le opere realizzate abbiano inciso sulle caratteristiche dell'unità immobiliare in misura tale da modificarne il classamento o la redditività ordinaria. Rimane fermo l'obbligo di dichiarare al Catasto tutte le variazioni che incidono su categoria, classe o consistenza dell'immobile.
Particolare attenzione deve essere prestata agli interventi che comportano un significativo miglioramento delle caratteristiche qualitative e funzionali dell'immobile, anche mediante l'installazione di nuovi impianti. Il parametro decisivo è l'eventuale incremento della redditività ordinaria dell'unità immobiliare.
In conclusione, l'obbligo di aggiornamento catastale sussiste ogni volta che le opere realizzate incidono in modo apprezzabile sulla capacità reddituale e sul corretto classamento dell'immobile, anche senza variazioni di superficie o distribuzione interna.

AGGIORNAMENTO GIURISPRUDENZIALE

Infrastrutture interportuali - Prevalenza della destinazione produttiva e commerciale ai fini del classamento in categoria D/8 (Cass., sez. trib., Ord. 5 giugno 2026, n. 18108)

Con l'Ordinanza n. 18108 del 5 giugno 2026, la Corte di Cassazione ha affermato che i binari e i piazzali destinati alla movimentazione delle merci all'interno di un interporto devono essere classificati nella categoria catastale D/8 e non nella categoria E/1. Secondo i Giudici di leggittimità, la destinazione produttiva e commerciale di tali infrastrutture prevale ai fini del classamento catastale, mentre resta irrilevante l'eventuale rilevanza pubblicistica dell'attività svolta.

Ammortamento dei beni compresi nell'azienda data in affitto – Spettanza della deduzione e deroga convenzionale all'obbligo di conservazione dell'efficienza ex art. 2561 c.c. (Cass., sez. trib., Ord. 11 giugno 2026, n. 19129)

Con l'ordinanza n. 19129 dell'11 giugno 2026 la Corte di Cassazione si è pronunciata sulla spettanza della deduzione delle quote di ammortamento dei beni compresi in un'azienda concessa in affitto (nella specie, i rami d'azienda di un centro commerciale), chiarendo i rapporti tra l'art. 2561 c.c. e l'art. 102, comma 8, del TUIR. La Corte ha affermato che la clausola del contratto di affitto di azienda che esonera gli affittuari dalle spese dirette a contrastare il deperimento del ramo di azienda e a ripristinare le funzionalità originarie, ponendone il sostenimento a carico della società concedente, legittima la deduzione ad essa delle quote di ammortamento e non risulta contrastante con l'ulteriore clausola che addossa agli affittuari le spese di riparazione e manutenzione relative al ramo di azienda, quando tali spese siano correttamente rifatturate perché di ordinaria o, in alcuni casi, anche straordinaria, manutenzione, riparazione e conservazione di parti comuni. La Corte ha inoltre precisato che i beni comuni del complesso aziendale affittato, oggetto di un mero diritto d'uso nell'ambito di una separata attività di servizi svolta dal concedente e – per qualificazione contrattuale e concrete modalità di gestione – estranei al ramo d'azienda locato, fanno permanere in capo al concedente il diritto alla deduzione delle quote di ammortamento ai sensi

dell'art. 102, comma 8, del TUIR, anche in presenza di una clausola che preveda il ri-addebito pro quota agli affittuari delle spese di manutenzione e gestione delle parti comuni, non risultando configurabile in capo a questi ultimi alcun obbligo di "conservazione dell'efficienza" del ramo d'azienda ex art. 2561 c.c.

Riclassamento catastale tramite DOCFA – Limiti al potere di rettifica dell'Ufficio (Cass., sez. trib., Ord. 16 giugno 2026, n. 20078)

Con l'Ordinanza n. 20078 del 16 giugno 2026, la Corte di Cassazione ha affermato che, nell'ambito delle procedure DOCFA attivate ai sensi dei commi 21 e 22 dell'art. 1 della L. n. 208/2015, qualora l'Agenzia delle Entrate ritenga non sussistenti i presupposti per l'utilizzo della procedura di revisione catastale proposta dal contribuente, non può procedere direttamente alla rettifica dei dati dichiarati. In tali ipotesi, l'Agenzia delle Entrate è tenuto a motivare il provvedimento evidenziando espressamente l'inammissibilità della procedura per difetto delle condizioni previste dalla legge. In mancanza, ove abbia comunque effettuato il riclassamento, resta preclusa in sede contenziosa la contestazione dell'ammissibilità della procedura DOCFA, con conseguente delimitazione del giudizio alle sole questioni afferenti al merito dell'accertamento.

Apporto di immobili a un fondo comune di investimento immobiliare in cambio di quote – Inapplicabilità dell'imposta di registro proporzionale prevista per i trasferimenti immobiliari (Cass., sez. trib., Ord. 18 giugno 2026, n. 20759)

Con l'ordinanza n. 20759 del 18 giugno 2026 la Corte di Cassazione si è pronunciata sul trattamento, ai fini dell'imposta di registro, dell'apporto di immobili a un fondo comune di investimento immobiliare effettuato in cambio di quote del fondo, chiarendo i rapporti tra l'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e la disciplina speciale dettata per i fondi immobiliari. La Corte ha affermato che l'apporto di immobili a un fondo comune di investimento immobiliare, effettuato in cambio di quote del fondo, non integra un trasferimento immobiliare oneroso assimilabile a una compravendita e, pertanto, non sconta l'imposta di registro proporzionale del 9 per cento prevista per i trasferimenti immobiliari, bensì l'imposta in misura fissa. A fondamento di tale conclusione la Corte ha valorizzato la natura dei fondi comuni di investimento quali patrimoni separati privi di autonoma soggettività giuridica, in cui la sottoscrizione delle quote mediante apporto di beni non realizza un effettivo trasferimento di ricchezza a titolo oneroso, ma si colloca in un articolato "statuto" fiscale complessivo dedicato ai fondi immobiliari, sistematico e storicamente radicato, non riconducibile a un regime meramente agevolativo suscettibile di abrogazione ad opera dell'art. 10, comma 4, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23.

Deducibilità delle spese di manutenzione straordinaria sostenute dal conduttore e requisito dell'inerenza (Cassazione, Ord. n. 21698 del 2026)

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 21698 del 25 giugno 2026, si è pronunciata sul requisito dell'inerenza ai fini della deducibilità delle quote di ammortamento relative a spese sostenute dal conduttore per interventi effettuati su un immobile detenuto in locazione.
Nel caso oggetto di controversia, l'Agenzia delle Entrate aveva contestato la deduzione delle quote di ammortamento riferite a spese sostenute da una concessionaria automobilistica per l'adeguamento dell'immobile locato agli standard richiesti dalla casa automobilistica rappresentata. Secondo l'Agenzia delle Entrate, tali costi avrebbero dovuto rimanere a carico del proprietario dell'immobile, in quanto relativi a opere di manutenzione straordinaria e privi del requisito dell'inerenza in capo al conduttore.
La Corte ha invece affermato che il requisito dell'inerenza deve essere verificato in concreto, avuto riguardo all'attività esercitata dal contribuente e all'idoneità della spesa a generare ricavi. Nel caso di specie, gli interventi risultavano indispensabili per consentire l'esercizio dell'attività d'impresa, poiché finalizzati all'adeguamento dell'immobile agli standard richiesti dalla casa automobilistica; in assenza di tali opere, la società non avrebbe potuto avviare l'attività commerciale.

Pertanto, la Corte ha confermato che le spese sostenute dal conduttore possono considerarsi inerenti e, conseguentemente, deducibili qualora risultino strettamente funzionali all'esercizio dell'attività imprenditoriale e necessarie per la produzione dei ricavi, indipendentemente dalla circostanza che gli interventi siano eseguiti su beni di proprietà di terzi.

Ai fini della liquidazione IVA di gruppo, le partecipazioni sottoposte a sequestro preventivo non vanno conteggiate per verificare il possesso necessario per l'accesso al regime (Cassazione, sent. n. 19886 del 15 giugno 2026) – 1a massima

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 19886 del 15 giugno 2026, ha fornito chiarimenti in merito al soddisfacimento del requisito al possesso superiore al 50%, ossia il controllo necessario ai fini dell'accesso al regime relativo alla liquidazione IVA di gruppo ai sensi dell'art. 73, terzo comma, del d.P.R. n. 633 del 1972.
Nel caso oggetto del contenzioso a seguito del sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. delle azioni di un intero gruppo societario, l'Agenzia delle Entrate contestava il venir meno del requisito del controllo da parte della società controllante, necessario per poter accedere al regime della liquidazione IVA di gruppo come fino a tale momento effettuato.
La Corte ha chiarito ai fini della liquidazione IVA di gruppo, il controllo richiesto dall'art. 73, comma 3, del DPR 633/1972 non può essere verificato solo in termini formali. Il sequestro preventivo, pur non incidendo sulla titolarità formale delle partecipazioni, determina un sostanziale spossessamento delle azioni. Le partecipazioni sottoposte a sequestro preventivo, infatti, restano intestate alla società, ma non consentono più l'esercizio dei diritti amministrativi.
Tali azioni o quote non possono, quindi, essere conteggiate per verificare il possesso di oltre il 50% necessario all'accesso al regime, determinando, venendo meno il controllo effettivo richiesto dalla disciplina, l'oggettiva insussistenza dei presupposti per l'applicazione del regime dell'IVA di gruppo.

La Corte ha, inoltre, stabilito che, in tema di IVA di gruppo, ove l'Agenzia delle Entrate disconosca la compensazione dell'IVA infragruppo per carenza del requisito del controllo è legittimo l'utilizzo della procedura di liquidazione automatizzata di cui all'art. 54 *bis* del d.P.R. n. 633 del 1972 qualora la cartella di pagamento sia preceduta dalla comunicazione di irregolarità, la cui funzione è correlata a situazioni dove vi è incertezza, potendo il contribuente presentare osservazioni e chiedere chiarimenti.

ALTRO

Diritto al riporto delle perdite in ipotesi di operazioni straordinarie - AIDC - Norma di Comportamento n. 237 del 17 giugno 2026

Con la Norma di comportamento n. 237 del 17 giugno 2026, l'AIDC ha chiarito che le modifiche apportate dal D.Lgs. n. 192/2024 alla disciplina del riporto delle perdite nelle operazioni straordinarie non hanno fatto venir meno la possibilità da parte del contribuente di ricorrere all'istituto dell'interpello disapplicativo, essendo la riforma ispirata a finalità di mera semplificazione della disciplina vigente. Ne consegue che, anche in assenza del superamento dei test di vitalità e patrimoniali normativamente previsti, il riporto delle perdite e degli altri attributi fiscali equiparati può continuare a essere riconosciuto qualora il contribuente dimostri, mediante interpello disapplicativo, che l'operazione non è finalizzata a realizzare indebite compensazioni di imponibili di segno opposto.

***

Il presente documento ha solo scopo informativo e non costituisce parere professionale.

Per informazioni: info@5rs.it