



MORRI ROSSETTI
& FRANZOSI

Tax Weekly Roundup

Venerdì 24 luglio 2026

Nr. 30 - 2026

Il documento contiene alcuni dei principali chiarimenti di prassi e giurisprudenza resi nelle scorse settimane, relativamente ai seguenti argomenti:

- 1. Fabbricati collabenti e categorie catastali "F": il Notariato ne esamina il regime**
- 2. Iper-ammortamento 5.0: al via le comunicazioni di conferma degli investimenti**
- 3. Buoni postali e non residenti: niente imposta sostitutiva se la residenza è in Paesi "white list"**
- 4. Fusione tra fondi UCITS esteri: nessuna tassazione per gli investitori italiani**
- 5. IVA sulla ricostruzione della sede di un'APS: ammessa l'IVA al 10% come ristrutturazione edilizia**
- 6. Omesso versamento IVA: senza dichiarazione annuale non si configura il reato**

Fabbricati collabenti e categorie catastali "F": il Notariato ne esamina il regime IVA

Il Consiglio Nazionale del Notariato, nello Studio n. 36/2026/T, ha esaminato la questione relativa alla fiscalità indiretta applicabile alle cessioni di immobili censiti nelle categorie catastali "F", soffermandosi in particolare sui fabbricati collabenti (F/2), tema che ha sinora generato contrasti interpretativi.

Nello Studio viene evidenziato che le categorie F non rappresentano una categoria immobiliare omogenea, ma comprendono situazioni profondamente diverse: aree urbane (F/1), unità collabenti (F/2), fabbricati in corso di costruzione (F/3), unità in corso di definizione (F/4) e lastrici solari (F/5).

Per tale motivo, secondo il Notariato, non è corretto individuare il regime IVA esclusivamente sulla base della classificazione catastale. Il documento distingue innanzitutto gli immobili ancora inseriti nel ciclo produttivo dell'impresa da quelli privi di una funzione economica. Per i fabbricati F/3 e F/4, trattandosi di immobili non ultimati, il Notariato conferma che la cessione deve essere normalmente assoggettata a IVA, in quanto il bene non ha ancora acquisito la natura di fabbricato finito, ai fini dell'articolo 10 del DPR n. 633/1972.

Molto più articolata è, invece, l'analisi relativa ai fabbricati collabenti (F/2). Con riferimento a questi ultimi, l'Agenzia delle Entrate ha a più riprese ritenuto che la cessione dei medesimi debba essere considerata imponente IVA in quanto assimilabile alla vendita di un'area edificabile o comunque di un bene non idoneo a essere utilizzato come fabbricato.

Lo Studio del Notariato prende posizione critica nei confronti di tale orientamento, rilevando come un fabbricato collabente mantenga la propria natura giuridica di fabbricato, anche se è privo di rendita catastale e non è produttivo di reddito. La circostanza che l'immobile sia degradato o inutilizzabile non ne muta automaticamente la qualificazione civilistica e fiscale.

Ne deriva che la relativa cessione dovrebbe seguire, in linea generale, il regime ordinario previsto per le cessioni di fabbricati e quindi beneficiare dell'esenzione IVA di cui all'articolo 10, n. 8-bis, del DPR n. 633/1972, salvo specifiche ipotesi di imponente IVA previste dalla legge.

Nello Studio viene, inoltre, sottolineato come un fabbricato collabente non sia assimilabile ai fabbricati in corso di costruzione. Mentre questi ultimi non hanno mai completato il ciclo produttivo, il collabente è, invece, un fabbricato che ha già esaurito la propria funzione economica e che successivamente è decaduto per effetto dell'abbandono o del degrado. Tale differenza giustifica, secondo il Notariato, un differente trattamento IVA.

Di particolare rilievo è il richiamo al principio secondo cui la disciplina tributaria deve valorizzare la natura effettiva del bene e non il solo dato catastale. Per tale ragione, anche nel caso delle aree urbane F/1, occorre verificare se il bene sia sostanzialmente qualificabile come area edificabile ai fini fiscali, mentre per i lastrici solari F/5 deve essere valutata la loro concreta funzione e il loro rapporto con il fabbricato cui accedono.

In conclusione, il Consiglio Nazionale del Notariato propone una lettura restrittiva delle ipotesi di imponente IVA per i fabbricati collabenti, sostenendo che la classificazione

catastale F/2 non possa di per sé giustificare l'applicazione dell'IVA. La regola dovrebbe rimanere quella dell'esenzione prevista per le cessioni di fabbricati, salvo i casi espressamente disciplinati dal legislatore.

Iper-ammortamento 5.0: al via le comunicazioni di conferma degli investimenti

Dal 21 luglio 2026 le imprese che hanno ottenuto dal GSE l'esito positivo della comunicazione preventiva possono trasmettere, tramite la piattaforma "Nuovo Piano Transizione 5.0" (NPTR5), la comunicazione di conferma dell'investimento necessaria per consolidare la prenotazione dell'iper-ammortamento.

Con il decreto direttoriale del 20 luglio 2025 il Mimit (Ministero delle Imprese e del Made in Italy) ha dato il via al secondo passaggio dell'iter da porre in essere per poter beneficiare dell'iper-ammortamento per gli investimenti individuati nei commi 427 e seguenti della Legge di bilancio 2026 (Legge n. 199/2025).

La procedura, come noto, si articola su tre comunicazioni da inviare tramite il portale GSE:

- una comunicazione preventiva, che si è potuta trasmettere solo dal 12 giugno 2026;
- una comunicazione di conferma che si può trasmettere dal 21 luglio;
- una comunicazione di completamento, con riferimento alla quale, ad oggi, manca ancora il canale e la relativa modulistica.

Secondo quanto previsto dall'articolo 3, comma 2, del decreto direttoriale del 7 maggio 2026, con la comunicazione di conferma si attesta l'avvenuto pagamento dell'ultima quota di acconto utile al raggiungimento del 20% del costo di acquisizione di ciascun bene agevolato.

La comunicazione di conferma non può avere ad oggetto investimenti in beni diversi ovvero di ammontare superiore rispetto a quelli indicati nella comunicazione preventiva.

Per i beni oggetto di locazione finanziaria, fermo restando l'obbligo di invio della comunicazione di conferma, il pagamento di quote per il raggiungimento del 20% del costo di acquisizione si considera soddisfatto con la stipula del

contratto di locazione finanziaria e l'impegno assunto con il fornitore dalla società concedente con la sottoscrizione dell'ordine di acquisto.

La comunicazione di conferma deve essere trasmessa entro 60 giorni dalla ricezione da parte del GSE della notifica di corretto invio della comunicazione preventiva.

La procedura si articola in undici passaggi, dalla verifica dei dati dell'impresa all'inserimento delle fatture o dei contratti di leasing, fino alla generazione della dichiarazione sostitutiva e all'invio finale. Per ciascun bene indicato nella fase preventiva occorre specificare se l'investimento è "confermato" o "decaduto".

Dopo l'invio, il GSE effettua le verifiche formali e comunica l'esito entro dieci giorni; in presenza di carenze documentali viene concesso un ulteriore termine di dieci giorni per le integrazioni. La fase conclusiva relativa alla comunicazione di completamento degli investimenti sarà disciplinata da un successivo decreto direttoriale.

Buoni postali e non residenti: niente imposta sostitutiva se la residenza è in Paesi "white list"

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a istanza di interpello del 20 luglio 2026, n.148, ha chiarito quale sia il regime fiscale applicabile agli interessi maturati su buoni fruttiferi postali detenuti da un soggetto fiscalmente non residente.

Un cittadino italiano residente in Svizzera, che aveva sottoscritto nel 2014 buoni postali fruttiferi con scadenza nel 2026, chiedeva se gli interessi percepiti al momento del rimborso dovessero essere assoggettati a tassazione in Italia oppure potessero beneficiare dell'esenzione prevista per i soggetti residenti all'estero.

Investita della questione, l'Agenzia ha, dapprima, ricordato che gli interessi derivanti dai buoni fruttiferi postali sono soggetti a imposta sostitutiva del 12,5%, ai sensi del DLgs n. 239/1996.

Tuttavia, l'articolo 6 del medesimo decreto prevede un regime di esenzione per i percettori residenti in Stati che garantiscono un adeguato

scambio di informazioni con l'Italia (Paesi "white list").

Per poter beneficiare dell'esenzione è necessaria che la residenza in Paesi inclusi nella c.d. "white list" sia stata mantenuta senza interruzioni per tutto il periodo di possesso dei titoli e che i buoni siano depositati presso Poste Italiane. Occorre inoltre produrre idonea documentazione attestante la residenza fiscale, anche tramite autocertificazione conforme alle disposizioni vigenti.

Venendo al caso di specie, il contribuente risultava residente in Germania alla data di emissione dei buoni e successivamente in Svizzera dal 2019.

Poiché entrambi i Paesi risultano inclusi nella *white list* durante i rispettivi periodi di residenza, l'Agenzia ha concluso che, qualora tali circostanze trovino conferma fattuale, gli interessi maturati possono beneficiare della non applicazione dell'imposta sostitutiva italiana.

Fusione tra fondi UCITS esteri: nessuna tassazione per gli investitori italiani

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a istanza di interpello del 20 luglio 2026, n. 149, ha reso chiarimenti in ordine al trattamento fiscale delle fusioni transfrontaliere tra organismi di investimento collettivo armonizzati (UCITS), confermando la neutralità fiscale dell'operazione per gli investitori residenti in Italia.

Il caso esaminato era relativo all'incorporazione di fondi UCITS irlandesi in fondi UCITS lussemburghesi, effettuata nell'ambito della disciplina prevista dalla Direttiva UCITS IV.

L'operazione prevedeva l'estinzione dei fondi incorporati senza liquidazione e l'assegnazione agli investitori di quote dei fondi riceventi secondo un rapporto di cambio fisso pari a 1:1, garantendo la continuità sostanziale dell'investimento.

L'Agenzia delle Entrate ha, in primo luogo, ricordato che l'articolo 10-ter della Legge n. 77/1983 assoggetta a tassazione i proventi derivanti dalla partecipazione a OICVM esteri in presenza di specifici eventi, quali distribuzione di proventi, riscatto, liquidazione, cessione delle quote o operazioni di switch tra comparti. La

norma non contempla, tuttavia, le operazioni di fusione tra fondi tra le fattispecie imponibili.

A parere dell'Agenzia, la fusione non comporta alcun disinvestimento da parte dei partecipanti né la percezione di somme o proventi realizzati. Gli investitori mantengono infatti la propria posizione economica attraverso l'attribuzione di quote del fondo incorporante, senza che si realizzi una cessione, un rimborso o una liquidazione fiscalmente rilevante.

Di talché, l'Agenzia ha concluso che tali operazioni rappresentano eventi fiscalmente "neutrali", poiché determinano esclusivamente il trasferimento delle attività e passività dei fondi incorporati ai fondi riceventi senza generare redditi imponibili in capo agli investitori.

Ne consegue che la fusione per incorporazione di fondi UCITS irlandesi in fondi UCITS lussemburghesi non produce effetti impositivi per gli investitori italiani e che l'assegnazione delle quote dei fondi riceventi non è soggetta alla ritenuta prevista dall'articolo 10-ter della Legge n. 77/1983. La neutralità fiscale permane purché l'operazione sia realizzata nel rispetto della normativa europea e regolamentare di settore.

IVA sulla ricostruzione della sede di un'APS: ammessa l'IVA al 10% come ristrutturazione edilizia

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a istanza di interpello del 22 luglio 2026, n. 150, ha analizzato il trattamento IVA applicabile ai lavori di demolizione e ricostruzione della sede di un'associazione di promozione sociale (APS) che svolge attività di interesse generale e funzioni faunistico-venatorie delegate dalla Provincia.

A parere dell'istante, la nuova sede, destinata esclusivamente a finalità istituzionali e di interesse pubblico, doveva essere assimilata a una "delegazione comunale" e, quindi, rientrare tra le opere di urbanizzazione secondaria agevolate con IVA al 10%, ai sensi dei numeri 127-quinquies e 127-septies della Tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633/1972.

Di parere contrario è stata l'Agenzia, secondo la quale le opere di urbanizzazione secondaria sono tassativamente individuate dalla legge e che una

delegazione comunale deve costituire una struttura amministrativa decentrata dell'ente locale, posta direttamente al servizio della collettività.

La sede di un'associazione privata, pur svolgendo attività di interesse generale e collaborando con enti pubblici, non può essere qualificata come sede decentrata degli uffici comunali.

Nel caso specifico, il nuovo edificio ospiterà uffici amministrativi, sede di rappresentanza, sale polifunzionali, spazi formativi, archivi e locali di servizio destinati alle attività proprie dell'associazione, che mantiene autonomia e personalità giuridica privata. Per questo motivo le prestazioni di appalto non possono beneficiare dell'aliquota del 10% prevista per le opere di urbanizzazione secondaria.

Tuttavia, dall'analisi della documentazione urbanistica emerge che l'intervento consiste nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e risulta qualificato dal Comune come "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR 380/2001.

L'Agenzia ha evidenziato quindi che, qualora tale qualificazione sia confermata dagli organi competenti, le prestazioni di servizi rese nell'ambito dei contratti di appalto potrebbero usufruire dell'IVA agevolata del 10% prevista dal numero 127-quaterdecies della Tabella A, parte III, del DPR n. 633/1972, riservata agli interventi di recupero edilizio e, in particolare, alle ristrutturazioni edilizie.

Omesso versamento IVA: senza dichiarazione annuale non si configura il reato

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 27217, depositata il 20 luglio 2026, ha statuito che il reato di omesso versamento IVA previsto dall'art. 10-ter del DLgs n. 74/2000 presuppone necessariamente la presentazione della dichiarazione annuale IVA.

Nel caso esaminato, il legale rappresentante di una società era stato condannato per non aver versato IVA per oltre 860 mila euro. Tuttavia, era emerso che la società, pur avendo presentato le liquidazioni periodiche, non aveva inviato la dichiarazione annuale IVA.

Secondo i giudici di legittimità, l'articolo 10-ter punisce esclusivamente il mancato versamento dell'imposta risultante dalla dichiarazione annuale regolarmente presentata. In assenza di tale dichiarazione viene meno uno degli elementi costitutivi del reato e non è possibile fondare l'accusa soltanto sulle liquidazioni periodiche o su altri dati comunicati all'Amministrazione finanziaria.

La Corte di Cassazione ha inoltre chiarito che la fattispecie può invece integrare il diverso reato di omessa dichiarazione previsto dall'art. 5 del DLgs n. 74/2000, caratterizzato da presupposti, momento consumativo ed elemento soggettivo differenti.

Per tali ragioni la Suprema Corte ha annullato senza rinvio la sentenza di condanna pronunciata nei confronti dell'imputato per il reato di omesso versamento IVA, disponendo al contempo la trasmissione degli atti alla Procura per le valutazioni relative all'eventuale configurabilità del reato di omessa dichiarazione.

Per maggiori informazioni e approfondimenti:

Davide Attilio Rossetti

Responsabile Dip. Tax Advisory

Davide.Rossetti@MorriRossetti.it

Roberta De Pirro

Responsabile del Centro Studi

Roberta.DePirro@MorriRossetti.it

Seguici su 

Legal & Tax
Risk Management Firm

MORRI ROSSETTI & FRANZOSI |