MORRI ROSSETTI
& FRANZOSI

Tax Weekly Roundup

Venerdì 6 novembre 2026

Nr. 44 - 2026



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

1. **Fusione: la mancata ricostituzione della riserva in sospensione non configura abuso del diritto**
2. **Affrancamento delle riserve anche dopo la scissione a favore di una società di persone**
3. **Fondi immobiliari: imposte ipotecaria e catastale agevolate nell'assegnazione all'ente territoriale**
4. **Cessione di società estera immobiliare: la plusvalenza è imponibile in Italia**
5. **Pensioni pubbliche e doppia cittadinanza: tassazione in Italia**
6. ***Partnership* US: credito d'imposta anche con la sostitutiva del 26%**
7. **Biometano: *reverse charge* anche per l'impresa industriale**
8. **Pensionati esteri: imposta sostitutiva al 7% anche per la pensione *"pay as you go"***
9. ***Leasing* immobiliare in costruendo: IVA detraibile anche sui canoni di prelocazione**
10. **Fatture inesistenti: ammesso il rimborso IVA senza rischio erariale**
11. **Vendita con riserva di proprietà: voltura catastale già al momento della stipula**
12. **Prima casa: il riacquisto all'estero salva l'agevolazione anche se precede la vendita**
13. **IMU sulle aree edificabili: il valore di mercato va considerato al netto dell'IVA**

Fusione: la mancata ricostituzione della riserva in sospensione non configura abuso del diritto

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a interpello del 2 novembre 2026, n. 198, ha esaminato il trattamento delle riserve in sospensione d'imposta derivanti dalla rivalutazione prevista dall'articolo 110 del DL n. 104/2020, nell'ambito di un'operazione di fusione per incorporazione.

Nel caso analizzato, la fusione aveva generato un disavanzo da annullamento, con la conseguenza che la riserva di rivalutazione iscritta nel patrimonio netto della società incorporata non veniva ricostituita presso l'incorporante.

Tale effetto trova fondamento nell'articolo 172, comma 5, del TUIR, secondo cui le riserve in sospensione d'imposta tassabili esclusivamente in caso di distribuzione non devono essere ricostituite quando dalla fusione non emerge un avanzo.

L'Agenzia precisa, tuttavia, che la mancata ricostituzione della riserva deve essere valutata anche sotto il profilo dell'abuso del diritto. In particolare, potrebbero emergere profili di elusività qualora la fusione e la conseguente eliminazione del vincolo fiscale fossero strumentali a consentire l'attribuzione ai soci dei maggiori valori originariamente sottoposti al regime di sospensione d'imposta.

Nel caso concreto, tale rischio viene escluso. La fusione costituisce infatti il naturale completamento di un più ampio processo di acquisizione e integrazione societaria, diretto alla semplificazione della struttura del gruppo e alla riduzione dei relativi costi gestionali.

Inoltre, non risultano operazioni di distribuzione di riserve o di cessione del marchio rivalutato idonee a determinare, direttamente o indirettamente, un beneficio a favore dei soci.

Pertanto, la semplice "evaporazione" della riserva conseguente alla fusione non integra un vantaggio fiscale indebito e l'operazione non può essere considerata abusiva ai sensi dell'articolo 10-bis della legge n. 212/2000. Restano così assorbite le ulteriori questioni concernenti l'eventuale ricostituzione della riserva e il suo successivo affrancamento.

Affrancamento delle riserve anche dopo la scissione a favore di una società di persone

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a interpello del 3 novembre 2026, n. 199, ha esaminato l'applicazione del regime di affrancamento straordinario delle riserve in sospensione d'imposta, previsto dall'articolo 14 del DLgs n. 192/2024, nell'ambito di una scissione parziale con beneficiaria una società di persone.

Il caso riguardava una S.a.s., costituita nel 2024 quale beneficiaria della scissione parziale proporzionale di una S.r.l., alla quale erano state trasferite e ricostituite alcune riserve di rivalutazione in sospensione d'imposta, originate dalle discipline di rivalutazione del 2001, 2008 e 2020.

L'Agenzia ha, in primis, riconosciuto la possibilità di affrancare le riserve mediante il pagamento dell'imposta sostitutiva del 10%. Le riserve, infatti, risultavano iscritte nel bilancio 2023 della società scissa e ancora presenti nel bilancio 2024 della beneficiaria, soddisfacendo così il requisito temporale richiesto dall'articolo 14 del DLgs n. 192/2024.

Un ulteriore profilo riguarda le modalità di ricostituzione delle riserve in sede di scissione. Essendo ormai decorso il periodo di sorveglianza previsto dalle rispettive leggi di rivalutazione, viene meno il collegamento tra la riserva e il singolo bene rivalutato.

Trova quindi applicazione la regola generale dell'articolo 173, comma 9, del TUIR, con conseguente ricostituzione delle riserve presso la beneficiaria in proporzione alla quota di patrimonio netto contabile trasferita.

Particolarmente rilevante è la circostanza che la beneficiaria fosse una società di persone. In base all'articolo 173, comma 15, del TUIR, infatti, la scissione da una società soggetta a IRES a favore di un soggetto non IRES produce, limitatamente al patrimonio trasferito, effetti assimilabili a quelli di una trasformazione omogenea regressiva. Trovano pertanto applicazione gli articoli 5 e 6 del D.M. 27 giugno 2025.

Una volta affrancate, le riserve si considerano formate in capo alla società di persone nel periodo d'imposta in cui viene esercitata l'opzione. La loro successiva distribuzione ai soci non determina un'ulteriore tassazione, in quanto il prelievo fiscale è già stato assolto attraverso l'imposta sostitutiva versata dalla società.

La distribuzione comporta, invece, la corrispondente riduzione del costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni. Per le riserve affrancate, considerate autonomamente, non opera inoltre la presunzione di distribuzione prevista dall'articolo 47, comma 1, del TUIR.

Infine, l'Agenzia ha chiarito che l'opzione per l'affrancamento si perfeziona attraverso la corretta indicazione delle riserve e della relativa imposta sostitutiva nella dichiarazione dei redditi relativa al 2024.

L'omesso o insufficiente versamento non pregiudica quindi il perfezionamento dell'opzione e può essere sanato mediante ravvedimento operoso, con versamento dell'imposta, degli interessi e della sanzione ridotta.

Fondi immobiliari: imposte ipotecaria e catastale agevolate nell'assegnazione all'ente territoriale

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a istanza di interpello del 30 ottobre 2026, n. 195, ha chiarito il trattamento fiscale applicabile all'assegnazione di fabbricati strumentali effettuata, nell'ambito della procedura di liquidazione, da un fondo comune di investimento immobiliare al proprio unico quotista, rappresentato da un ente pubblico territoriale.

Il caso esaminato era relativo ad un fondo immobiliare interamente partecipato da una Provincia, nel cui patrimonio sono compresi diversi fabbricati strumentali. In sede di liquidazione del fondo è stata prevista l'assegnazione diretta degli immobili alla Provincia, quale modalità di restituzione del patrimonio al quotista.

Sotto il profilo IVA, l'Agenzia ha precisato che l'assegnazione di beni ai partecipanti effettuata nel corso della liquidazione del fondo è assimilata a una cessione di beni. Con riferimento ai fabbricati strumentali trova pertanto applicazione l'articolo 10, primo comma, n. 8-ter), del DPR n. 633/1972.

L'operazione è quindi, in via ordinaria, esente da IVA, salva la possibilità di optare per l'imponibilità nei casi previsti dalla norma. In applicazione del principio di alternatività tra IVA e imposta di registro, quest'ultima è dovuta nella misura fissa di 200 euro.

Il profilo di maggiore interesse riguarda, tuttavia, l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale.

Anche ai fini di tali tributi, infatti, l'assegnazione degli immobili dal fondo al quotista viene qualificata come un trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari.

Per i fabbricati strumentali assume quindi rilievo l'articolo 35, comma 10-ter, del DL n. 223/2006, che prevede la riduzione alla metà delle aliquote delle imposte ipotecaria e catastale quando alla cessione partecipa un fondo immobiliare. Ne deriva l'applicazione dell'imposta catastale nella misura dello 0,5%.

Diversa è la conclusione per l'imposta ipotecaria, per la quale assume rilevanza la natura pubblica del soggetto assegnatario. L'articolo 2 della Tariffa allegata al DLgs n. 347/1990 stabilisce infatti l'applicazione dell'imposta ipotecaria in misura fissa di 200 euro per le trascrizioni di atti a titolo oneroso effettuate a favore, tra gli altri, di Regioni, Province e Comuni.

A parere dell'Agenzia, l'assegnazione dei fabbricati strumentali da parte del fondo immobiliare in liquidazione alla Provincia, suo unico quotista, comporta quindi l'applicazione dell'imposta catastale dello 0,5% e dell'imposta ipotecaria fissa di 200 euro.

Cessione di società estera immobiliare: la plusvalenza è imponibile in Italia

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a istanza di interpello del 5 novembre 2026, n. 201, ha esaminato il caso di un trust estero che deteneva il 100% di una società delle Isole Vergini Britanniche, il cui unico attivo era un immobile abitativo situato in Italia, posseduto da oltre cinque anni e utilizzato dai beneficiari del trust come casa vacanze.

Il contribuente sosteneva che la società dovesse essere considerata interposta rispetto al trust, ai sensi dell'articolo 37 del DPR n. 600/1973. In questo modo, la cessione delle partecipazioni avrebbe dovuto essere assimilata alla cessione diretta dell'immobile e, poiché detenuto da oltre cinque anni, la relativa plusvalenza non sarebbe risultata imponibile ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lett. b), del TUIR.

L'Agenzia ha respinto questa ricostruzione. La disciplina dell'interposizione consente di attribuire il reddito al soggetto che ne è l'effettivo possessore, ma non permette di modificare la natura dell'operazione realizzata. Dal punto di vista civilistico, infatti, oggetto della vendita sono le partecipazioni nella società e non l'immobile, che continua a restare di proprietà della società stessa.

Pertanto, la plusvalenza realizzata dal trust non residente costituisce un reddito diverso di natura finanziaria imponibile in Italia, ai sensi dell'articolo 23, comma 1-bis, TUIR, che attrae a tassazione le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni in società estere il cui valore deriva per oltre il 50% da immobili situati in Italia.

In conclusione, la detenzione ultraquinquennale dell'immobile è irrilevante: la vendita delle quote di una società immobiliare estera non può essere trasformata, attraverso la disciplina dell'interposizione, in una vendita diretta dell'immobile sottostante.

Pensioni pubbliche e doppia cittadinanza: tassazione in Italia

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a istanza di interpello del 5 novembre 2026, n. 202, ha chiarito il trattamento fiscale di una pensione pubblica italiana percepita da un soggetto fiscalmente residente in Libano, iscritto all'AIRE e in possesso sia della cittadinanza italiana sia di quella libanese.

In base all'articolo 19, paragrafo 2, della Convenzione contro le doppie imposizioni tra Italia e Libano, le pensioni corrisposte per servizi prestati allo Stato sono, in via generale, imponibili esclusivamente nello Stato che le eroga.

La tassazione passa invece allo Stato di residenza quando il pensionato è residente e cittadino di quest'ultimo senza possedere anche la cittadinanza dello Stato da cui proviene la pensione.

Nel caso esaminato, il contribuente è residente e cittadino libanese, ma conserva anche la cittadinanza italiana. Proprio questa circostanza impedisce l'applicazione della deroga convenzionale a favore del Libano.

Pertanto, la pensione pubblica derivante dall'attività precedentemente svolta alle

dipendenze dello Stato italiano resta imponibile esclusivamente in Italia, nonostante la residenza fiscale del beneficiario in Libano.

In sostanza, secondo l'Agenzia, per trasferire la potestà impositiva esclusiva allo Stato estero di residenza non basta possederne la cittadinanza: occorre anche non avere la cittadinanza italiana.

Partnership US: credito d'imposta anche con la sostitutiva del 26%

La Corte di giustizia tributaria di primo grado di Milano, con la sentenza n. 2393 del 10 giugno 2026, ha statuito che il socio fiscalmente residente in Italia di una partnership statunitense può beneficiare del credito per le imposte federali assolte negli Stati Uniti sui redditi successivamente distribuiti e assoggettati in Italia all'imposta sostitutiva obbligatoria del 26%.

La controversia riguardava un contribuente residente in Italia, socio di una partnership statunitense, che aveva chiesto il rimborso dell'imposta sostitutiva del 26% versata sugli utili distribuiti negli anni 2019 e 2020.

Tali redditi, qualificati in Italia come redditi di capitale, erano già stati assoggettati a imposizione federale negli Stati Uniti secondo il principio di trasparenza fiscale applicabile alla partnership. A seguito del silenzio-rifiuto dell'Agenzia delle Entrate, il contribuente aveva quindi adito la giustizia tributaria.

La vicenda traeva origine dal disallineamento nella qualificazione fiscale della partnership nei due ordinamenti. Negli Stati Uniti, infatti, la partnership è generalmente considerata fiscalmente trasparente e il reddito viene imputato direttamente ai soci indipendentemente dalla sua effettiva distribuzione.

In Italia, invece, l'entità estera viene considerata opaca e gli utili distribuiti al socio persona fisica assumono natura di redditi di capitale, tassati al momento della percezione.

Proprio questa diversa qualificazione può determinare fenomeni di doppia imposizione: il medesimo reddito viene dapprima tassato negli Stati Uniti per trasparenza e, successivamente, in Italia al momento della distribuzione.

In base all'articolo 165 del TUIR, il riconoscimento del credito per le imposte pagate all'estero è ordinariamente subordinato all'inclusione del reddito estero nel reddito complessivo italiano. La Convenzione Italia-Usa introduce, tuttavia, una disciplina che assume carattere prevalente.

In particolare, l'articolo 23, paragrafo 3, della Convenzione esclude il credito quando il reddito sia assoggettato in Italia a imposizione definitiva su richiesta del beneficiario.

Secondo l'interpretazione accolta dalla Cassazione, l'esclusione presuppone quindi una scelta del contribuente. Diversamente, quando la tassazione sostitutiva è obbligatoria, l'impossibilità di optare per la tassazione ordinaria non può determinare la perdita del credito per le imposte già assolte all'estero.

Ne consegue che il credito d'imposta può trovare diretto fondamento nella Convenzione Italia-Usa, anche quando l'articolo 165 del TUIR non ne consentirebbe il riconoscimento a causa della mancata inclusione del reddito estero nel reddito complessivo. La Corte ha pertanto riconosciuto al contribuente il diritto al rimborso dell'imposta corrispondente al credito per le imposte federali pagate negli Stati Uniti, oltre agli interessi di legge.

Biometano: *reverse charge* anche per l'impresa industriale

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a istanza di interpello del 30 ottobre 2026, n. 196, ha chiarito che anche un'impresa industriale può assumere la qualifica di soggetto passivo rivenditore ai fini IVA, quando acquista biometano destinandolo integralmente alla successiva rivendita.

Nel caso esaminato, una società del settore siderurgico, qualificata come consumatore "Hard to Abate", acquistava biometano da un produttore per rivenderlo a un fornitore di gas, dal quale riceveva poi il gas necessario alla propria attività produttiva.

Secondo l'Agenzia, ciò che rileva ai fini IVA è la concreta destinazione del biometano acquistato, e non l'attività principale esercitata dall'acquirente. Poiché nel caso di specie il prodotto viene integralmente rivenduto senza essere direttamente consumato, la società assume, per

tale operazione, la qualifica di soggetto passivo rivenditore.

La cessione del biometano è pertanto soggetta al reverse charge previsto dall'articolo 17, comma 6, lettera d-quater), del DPR n. 633/1972. La qualificazione come soggetto *"Hard to Abate"* e il regime incentivante del "biometano autoconsumato" rilevano ai fini della normativa energetica, ma non modificano il trattamento IVA dell'operazione.

Pensionati esteri: imposta sostitutiva al 7% anche per la pensione "*pay as you go*"

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a interpello del 2 novembre 2026, n. 197, ha chiarito l'ambito di applicazione del regime agevolato previsto dall'articolo 24-ter del TUIR per i titolari di pensioni estere che trasferiscono la propria residenza fiscale in determinati Comuni italiani.

Il caso riguardava un cittadino irlandese che, dopo la cessazione del rapporto di lavoro con una società irlandese, percepiva direttamente dall'ex datore di lavoro un assegno pensionistico sulla base di un accordo *"pay as you go"*, oltre a un'indennità forfettaria di fine rapporto. A seguito del trasferimento della residenza fiscale in Italia, il contribuente intendeva beneficiare dell'imposta sostitutiva del 7% su entrambe le somme.

L'articolo 24-ter del TUIR consente, in presenza delle condizioni previste dalla norma, alle persone fisiche titolari di pensioni erogate da soggetti esteri di assoggettare all'imposta sostitutiva del 7% i redditi di qualunque categoria prodotti all'estero.

Richiamando la Circolare n. 21/E/2020 e i precedenti documenti di prassi, l'Agenzia ha ribadito una nozione ampia di reddito da pensione. Non rilevano, infatti, soltanto le prestazioni corrisposte da fondi o enti previdenziali, ma anche gli emolumenti percepiti dopo la cessazione dell'attività lavorativa che trovano la propria causa nel precedente rapporto di lavoro, comprese, a determinate condizioni, alcune prestazioni erogate una tantum.

Su queste basi, anche l'assegno pensionistico *"pay as you go"*, corrisposto direttamente dall'ex datore di lavoro irlandese, può integrare il requisito della titolarità di una pensione estera necessario per accedere al regime agevolato, anche in assenza di un vero e proprio fondo pensione.

Una volta soddisfatto tale requisito, il beneficio non resta circoscritto alla pensione. Il regime del 7% si estende, infatti, agli altri redditi prodotti all'estero, individuati secondo i criteri dell'articolo 165, comma 2, del TUIR. Di conseguenza, secondo l'Agenzia, può rientrare nell'agevolazione anche l'indennità forfettaria di fine rapporto corrisposta dalla società irlandese.

Leasing immobiliare in costruendo: IVA detraibile anche sui canoni di prelocazione

La Corte di Cassazione, con l'Ordinanza n. 28210, depositata il 1° novembre 2026, ha statuito che nel leasing immobiliare in costruendo, l'IVA assolta sui canoni corrisposti prima della consegna dell'immobile è detraibile quando i relativi costi sono inerenti all'attività d'impresa.

La controversia riguardava una società immobiliare alla quale l'Agenzia delle Entrate aveva contestato la detrazione dell'Iva relativa a un maxi-canone comprendente canoni di prelocazione, sul presupposto che, al momento del pagamento, l'immobile non fosse ancora materialmente disponibile.

La Cassazione ha respinto tale impostazione, sottolineando la necessità di distinguere la deducibilità del costo ai fini delle imposte dirette dalla detraibilità dell'Iva. Ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. 633/1972, ciò che rileva ai fini della detrazione è infatti il collegamento dell'acquisto di beni e servizi con l'esercizio dell'attività economica.

La mancata disponibilità materiale dell'immobile non esclude, quindi, il diritto alla detrazione.
I canoni di prelocazione o di prefinanziamento costituiscono parte integrante dell'operazione di leasing, poiché sono funzionali alla realizzazione del bene destinato all'attività dell'impresa.

Ne consegue che l'Iva sui canoni versati prima della consegna dell'immobile segue lo stesso regime di quella relativa ai canoni successivi, purché sia dimostrata l'inerenza dell'operazione all'attività imprenditoriale.

Fatture inesistenti: ammesso il rimborso IVA senza rischio erariale

La Corte di Cassazione, con l'Ordinanza n. 28368/2026, ha statuito che, in presenza di fatture per operazioni inesistenti, il rimborso dell'Iva indebitamente versata è ammesso quando il contribuente dimostra che è completamente escluso il rischio di perdita di gettito per l'Erario.

La controversia riguardava una società che sosteneva di aver sopportato due volte il carico dell'imposta: prima attraverso il pagamento delle fatture ricevute e, successivamente, a seguito di un PVC relativo a operazioni ritenute inesistenti, definito in via agevolata ai sensi del Dl 119/2018.

La Suprema Corte chiarisce innanzitutto che l'adesione alla definizione agevolata non impedisce una successiva richiesta di rimborso dell'Iva. Ciò in quanto il beneficio della definizione riguarda sanzioni e accessori, mentre l'imposta viene integralmente versata. Precluderne il recupero potrebbe quindi porsi in contrasto con il principio unionale di neutralità dell'Iva.

Il rimborso non è tuttavia automatico. Nelle operazioni inesistenti occorre dimostrare concretamente che la restituzione dell'imposta non determini alcuna perdita di gettito, ad esempio perché l'Iva indicata in fattura sia stata effettivamente versata dall'emittente. L'onere della prova grava sul contribuente che richiede il rimborso.

Non è, quindi, sufficiente invocare genericamente una duplicazione dell'imposta. Occorre provare l'assenza del rischio erariale, così da evitare che il riconoscimento del rimborso comprometta la neutralità del sistema.

Vendita con riserva di proprietà: voltura catastale già al momento della stipula

L'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione del 4 novembre 2026, n. 42, ha chiarito gli adempimenti connessi alle compravendite immobiliari con riserva della proprietà, nelle quali l'acquirente ottiene immediatamente il godimento del bene e ne assume i rischi, mentre il trasferimento della proprietà resta subordinato all'integrale pagamento del prezzo.

Sul piano della pubblicità immobiliare, l'atto deve essere trascritto nei registri immobiliari sin dalla stipula, dando evidenza del patto di riservato dominio.

In questo modo viene reso conoscibile ai terzi che la proprietà del bene rimane temporaneamente in capo al venditore. Con il pagamento dell'ultima rata, il definitivo trasferimento della proprietà viene poi reso pubblico attraverso una successiva annotazione.

Il principale chiarimento riguarda, tuttavia, la voltura catastale. Secondo l'Agenzia, questa deve essere eseguita già a seguito della stipula e della registrazione del contratto, senza attendere il pagamento dell'ultima rata. La vendita con riserva di proprietà costituisce infatti, ai sensi dell'articolo 3 del DPR n. 650/1972, l'atto da cui trae origine la vicenda traslativa.

Ne consegue che l'immobile deve essere intestato catastalmente all'acquirente fin dalla stipula, nonostante, sotto il profilo civilistico, la proprietà rimanga al venditore fino al completo pagamento del prezzo.

La soluzione trova giustificazione nella diversa funzione dell'intestazione catastale, finalizzata all'aggiornamento degli archivi e non all'accertamento della titolarità civilistica dell'immobile.

Una volta versata l'ultima rata, non è quindi necessaria una nuova voltura catastale, né occorrono specifiche annotazioni in Catasto relative alla precedente riserva di proprietà.

La Risoluzione individua così una precisa sequenza degli adempimenti: trascrizione e voltura catastale al momento della stipula; permanenza della proprietà civilistica in capo al venditore fino al saldo del prezzo; successiva annotazione nei registri immobiliari al pagamento dell'ultima rata, senza necessità di una seconda voltura catastale.

Prima casa: il riacquisto all'estero salva l'agevolazione anche se precede la vendita

L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta a interpello del 5 novembre 2026, n. 200, ha chiarito che il contribuente può evitare la decadenza dall'agevolazione "prima casa" anche quando

acquista una nuova abitazione all'estero prima di vendere, entro il quinquennio, l'immobile precedentemente acquistato con il beneficio in Italia.

Il caso riguardava un cittadino italiano residente all'estero che, nel 2025, aveva acquistato con il coniuge un'abitazione in Italia beneficiando dell'IVA agevolata al 4%. Pochi mesi dopo i coniugi avevano acquistato un secondo immobile all'estero, destinato a diventare la loro abitazione principale, programmando la successiva vendita dell'immobile italiano entro due anni dal nuovo acquisto.

L'Agenzia, attraverso una lettura coordinata dei commi 4 e 4-bis della Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte prima, allegata al DPR 131/1986, riconosce la possibilità di conservare il beneficio fiscale relativo al primo acquisto anche in questa ipotesi. Il contribuente deve però alienare l'immobile agevolato prepossseduto entro due anni dal nuovo acquisto.

La circostanza che la nuova abitazione sia situata all'estero non impedisce l'applicazione della disciplina, purché l'immobile venga effettivamente destinato ad abitazione principale e sussistano strumenti di cooperazione amministrativa che consentano all'Amministrazione finanziaria di verificare tale condizione. Particolare importanza assume quindi la prova dell'effettivo utilizzo dell'immobile estero come dimora abituale.

Al momento della vendita infraquinquennale dell'abitazione italiana, il contribuente dovrà produrre idonea documentazione, come l'atto di acquisto dell'immobile estero e i contratti o le fatture delle utenze di luce, acqua e gas. I documenti esteri dovranno essere muniti di apostille e tradotti in italiano.

Il chiarimento amplia quindi la tutela del contribuente nell'ipotesi di sostituzione della prima casa: anche l'acquisto di un'abitazione all'estero, effettuato prima della vendita della casa agevolata in Italia, può evitare la decadenza dal beneficio, a condizione che la precedente abitazione sia alienata entro due anni e che il nuovo immobile sia effettivamente adibito ad abitazione principale.

IMU sulle aree edificabili: il valore di mercato va considerato al netto dell'IVA

La Corte di giustizia tributaria di primo grado di Foggia, con la sentenza n. 1565 del 2 settembre 2026, intervenendo in materia IMU, ha statuito che il valore venale delle aree edificabili deve essere determinato al netto dell'Iva eventualmente applicata alla cessione.

La base imponibile IMU delle aree edificabili è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento, tenendo conto delle caratteristiche dell'area e delle condizioni di mercato.

I Comuni possono individuare valori di riferimento delle aree edificabili, che costituiscono tuttavia presunzioni semplici, suscettibili di prova contraria da parte del contribuente.

Nel caso esaminato, il valore utilizzato nell'accertamento comunale risultava comprensivo dell'Iva. Secondo i giudici, tale impostazione non è corretta, poiché l'Iva non concorre a formare il valore di mercato dell'area, soprattutto quando è indicata separatamente rispetto al prezzo di vendita.

Una diversa conclusione determinerebbe infatti un'irragionevole disparità: il valore dello stesso terreno finirebbe per variare a seconda che il venditore operi o meno in regime d'impresa e, quindi, che la transazione sia soggetta o meno a IVA.

Il principio affermato è chiaro: il valore venale rilevante ai fini IMU deve riflettere il valore economico effettivo dell'area e non può essere incrementato dell'Iva applicata alla singola transazione.

Sul tema, inoltre, la Corte ha precisato che le variazioni del valore delle aree edificabili non devono essere dichiarate ai fini IMU quando riguardano elementi già conoscibili dal Comune, sia in caso di modifica della qualificazione urbanistica sia in presenza di semplici oscillazioni di valore.

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

The Knowledge Firm

MORRI ROSSETTI & FRANZOSI

Piazza Eleonora Duse, 2 | 20122 Milano | MorriRossetti.it