

Varie fiscali, previdenziali e finanziarie *di Maria Alessandria*



Scadenziario fiscale settembre - dicembre 2026

Poche indicazioni, essenziali e ripetitive, di particolare interesse:

- Colf e badanti: entro il giorno 12 ottobre 2026 ed il giorno 11 gennaio 2027 procedere al versamento dei contributi relativi rispettivamente ai periodi luglio/settembre e ottobre/dicembre;
- A disposizione per informazioni e disbrigo pratiche per assunzione e gestione Colf/Badanti;
- Scaduti il 30 settembre i termini ordinari per l'inoltro del modello 730/2026, decorrono i 25 giorni per procedere ad eventuali rettifiche che comportano maggior credito, minor debito od imposta invariata con inoltro del modello 730 integrativo;
- Se eventuali errori sono stati commessi dal soggetto che ha prestato assistenza fiscale: si può ricorrere al modello 730 rettificativo entro la data del 11 novembre;
- Entro il 31 ottobre è possibile inoltrare il modello Redditi (Unico persone fisiche) per coloro che non possono o non ritengono di utilizzare il modello 730/2026;
- Scade il 10 ottobre il termine per comunicare al datore di lavoro o ente pensionistico di non voler versare il secondo acconto Irpef;
- Entro 30 novembre: versamento II acconto imposte sul reddito (Irpef, cedolare secca, ...) nonché versamento contributi gestione separata Inps; Ovviamente, chi utilizza modello 730 non deve preoccuparsi.
- Entro 16 dicembre: pagamento della seconda rata IMU con aliquote definitive del corrente anno e con eventuale conguaglio con riferimento alla prima rata già versata dal 1 al 16 giugno;
- Entro il 31 dicembre si può inoltrare ancora il modello Unico Persone fisiche, in ritardo ma valido.
- Registrare i nuovi contratti di locazione entro il mese di decorrenza; rinnovare quelli già in essere alle rispettive scadenze annuali ricordando le possibili alternative (contratti a canone libero o concordato, cedolare secca o non);
- Entro il 31 dicembre versare eventuali oneri deducibili (es.: previdenza integrativa, ecc.) per recuperare già nel modello 730 del prossimo anno, quindi in tempi brevi, l'agevolazione prevista;
- Possibilità di inoltrare eventuali denunce di successione (di terzi) e soprattutto ricordo l'opportunità di richiedere informazioni sugli adempimenti fiscali, previdenziali e anche di natura finanziaria senza oneri e, eventualmente, anche con la nostra presenza a domicilio;
- Compilazione ed inoltro di pratiche di invalidità, con eventuale ma molto valida assistenza nel caso di rigetto della richiesta, solo se motivata;

Modello 730/2026 redditi 2025

Lavori straordinari e successivo trasferimento di immobile ristrutturato

Le spese di ristrutturazione rappresentano spesso la voce più rilevante degli oneri detraibili/deducibili nella dichiarazione dei redditi. Al fine di chiarire, almeno in parte, i notevoli dubbi che emergono dalle diverse telefonate per pareri in merito, ritengo utile fornire nuovamente delle precisazioni, anche alla luce delle più recenti prese di posizione dell'AdE (Agenzia delle Entrate). Riepilogando:

- Può fruire della quota di detrazione relativa ad un anno il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno;
- Ha diritto alla detrazione delle spese "straordinarie" chi possiede o detiene un immobile e precisamente: il proprietario, il nudo proprietario, usufruttuario o titolare di diritto di abitazione o di uso, inquilino, locatario, comodatario, coniuge assegnatario della casa familiare, soci di cooperative.
- Hanno diritto alla detrazione, anche se non proprietari: il coniuge, unito civilmente, parente entro 3° grado, affine entro 2° grado, convivente more uxorio;
- Condizioni per i non proprietari: devono convivere nell'immobile al momento dell'inizio dei lavori e del pagamento, devono sostenere la spesa e sia le fatture che i bonifici devono essere a loro intestati.
- Danno diritto alla detrazione le spese straordinarie quali: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo;
- La detrazione spetta per interventi su singole unità immobiliari, di qualunque categoria catastale, oltreché sulle pertinenze quali garage, cantine o soffitte.
- La detrazione relativa agli anni 2025 e 2026 è pari al 50% per ogni unità immobiliare, nel limite di euro 96.000 e pari al 36% per immobili non prima casa, con ulteriori abbattimenti (36% e 30%) dall'anno 2027 (salvo nuovi interventi in sede di Finanziaria ...).

Documentazione. I contribuenti sono tenuti a conservare e produrre a richiesta dell'AdE i seguenti giustificativi:

- a) Fatture e/o ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute. Ormai è sufficiente la fattura elettronica, detta copia di cortesia;
- b) Ricevute dei bonifici di pagamento con indicazione dei riferimenti normativi, proprio codice fiscale e partita Iva o codice fiscale del beneficiario;
- c) In relazione alle diverse tipologie di lavori da realizzare, occorre produrre le particolari abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia quali – Concessioni, DIA, Comunicazione di inizio/fine lavori, ecc. Nel caso in cui la normativa non preveda alcun titolo abilitativo il contribuente deve disporre di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 445 del 28/12/2000) in cui sia riportata la data di inizio lavori e

attestata la circostanza che si tratta di interventi che non necessitano di titoli abilitativi per procedere ai lavori.

- d) Qualora l'immobile non sia ancora censito, occorre produrre domanda di accatastamento;
- e) Ricevute di pagamento dell'imposta comunale IMU (ovviamente se dovuta; no prima casa...);
- f) Dichiarazione del consenso del proprietario dell'immobile all'esecuzione dei lavori nel caso in cui le opere siano effettuate e pagate dal detentore dell'unità immobiliare. Ovviamente non rileva il consenso nel caso di familiari conviventi.
- g) Copia comunicazione preventiva alla ASL, se prevista dalla vigente normativa sulla sicurezza dei lavori in cantiere, con indicazione della data di inizio dei lavori.
- h) Dall'anno 2018 è inoltre prevista, per determinati restauri con risparmio energetico, la trasmissione dei dati all'ENEA. L'invio è obbligatorio ma la mancata trasmissione della comunicazione non fa perdere il diritto alla detrazione e di conseguenza si può obiettare che non rileva in sede di verifica della dichiarazione.
- i) Una specifica documentazione è prevista solo per particolari casistiche quali: acquisto/costruzione di box auto, acquisto di immobili ristrutturati, sismabonus, bonus verde....
- j) Nel caso di lavori sulle parti comuni dello stabile, si produce generalmente la certificazione dell'Amministratore di condominio che deve attestare che sono stati adempiuti tutti gli obblighi previsti dalla legge con certificazione della somma corrisposta dal singolo condomino e la misura della detrazione. Attenzione: dall'anno 2025 la misura della detrazione differisce tra lavori di ristrutturazione effettuati sulla prima casa rispetto alle seconde case.
- k) Nel caso di condominio minimo (fino a 8 unità immobiliari), privo di codice fiscale e senza obbligo di nominare un Amministratore, occorre una autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati ed indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

A) Vendita

Fin dal 1° gennaio 2012, in caso di vendita dell'unità immobiliare oggetto degli interventi, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte viene trasferita automaticamente all'acquirente persona fisica per i rimanenti periodi di imposta, salvo diversi accordi tra le parti.

Tale interpretazione mi è sempre sembrata illogica, ma "vuolsi così" (art. 4 del D.L. n. 201 del 2011). Pertanto, il venditore per continuare a detrarre le quote residue di spesa deve indicare la propria volontà nell'atto di vendita (il notaio dovrebbe comunque ricordare tale possibilità).

La circolare 7/E del 2021 sottolinea che in mancanza di specifico accordo nell'atto di trasferimento, "la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti", nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin

dalla data del rogito. Va da sé, aggiungo, che l'acquirente deve procurarsi copia della documentazione relativa agli interventi di spese straordinarie.

A1) Il trasferimento di una parte dell'immobile non determina il passaggio del diritto alla detrazione di spese straordinarie in quanto occorre la cessione dell'intero immobile (Circ. n. 24 del 10 giugno 2004).

A2) Circolare 7/E del 2018: nel caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, le quote di detrazione non fruita non si trasferiscono all'usufruttuario ma restano in capo al nudo proprietario.

Esempio: cessione gratuita di usufrutto tra familiari per esigenze varie quali la pianificazione fiscale atta a limitare la pressione tributaria del soggetto con reddito più elevato.

A3) Le spese di ristrutturazione possono anche essere sostenute e detratte dal familiare convivente del proprietario dell'unità immobiliare.

Nel caso, però, di cessione dell'unità immobiliare, non viene traslato il diritto a detrarre che resta invece sempre in capo al familiare convivente che procede alla vendita.

B) Donazione

Nella donazione le logiche sono le medesime della compravendita e cioè con il diritto a detrarre che passa al donatario salvo che si stabilisca il mantenimento della detrazione al donante nell'atto notarile o altro atto pubblico o scrittura privata autenticata. Come nel caso di vendita, con la donazione solamente di una parte della proprietà, non si trasferisce la detrazione al donatario.

C) Cessione contratto di locazione e comodato

Come riferito, possono usufruire del diritto a detrarre le spese straordinarie su un immobile, pagate con bonifico parlante e in seguito a fattura appositamente intestata, anche i titolari di contratto di locazione o di comodato, ai quali spetta la detenzione dell'immobile, a condizione che al momento dell'esecuzione dei lavori siano in possesso del consenso da parte del proprietario e che sussista regolare contratto registrato al momento di avvio dei lavori o al momento di sostenimento delle spese ammesse in detrazione. Il consenso, per coloro che non hanno già provveduto, può essere acquisito in forma scritta anche successivamente all'inizio dei lavori a condizione che sia formalizzato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione medesima.

D) Successioni

Nel caso di decesso la detrazione delle quote residue di spese straordinarie passa a chi potrà disporre del bene, a prescindere dalla circostanza che l'immobile venga o no adibito ad abitazione principale: stella polare da seguire è il concetto della "detenzione materiale e diretta del bene".

Inoltre, ma in aggiunta, va sempre seguito il criterio generale in base al quale occorre individuare il soggetto che possiede il bene al 31 dicembre di quell'anno.

Pertanto, supponiamo che un contribuente stia detraendo spese straordinarie di anni precedenti e che purtroppo sia deceduto nel mese di aprile dello scorso anno. La quota relativa al periodo 2024 sarà regolarmente recuperata nella dichiarazione dell'erede in quanto possedeva il bene a fine anno mentre per l'anno 2025 la detrazione spetterà solamente all'erede che poteva disporre immediatamente e liberamente del bene.

In base a detti punti di riferimento possiamo accennare a delle casistiche già verificate dall'AdE e che sono una linea da seguire per ogni situazione che si prospetta.

- Nel caso di apertura della successione, se nessun erede subentra nella detenzione del bene perché è in corso un contratto di locazione o di comodato, la quota di spese di quell'anno viene persa. Non è neppure possibile riportarla nella dichiarazione del deceduto in quanto già deceduto al 31 dicembre dell'anno di riferimento.
- Se l'immobile è libero, la detrazione spetta per intero all'unico erede.
- Se gli eredi sono due o più e l'immobile è libero, la detrazione spetta in parti uguali.
- Se gli eredi sono più di uno e uno solo abita l'immobile, la detrazione spetta interamente a quest'ultimo in quanto gli altri non hanno la disponibilità.
- Se il numero degli eredi che detengono l'immobile varia da un anno all'altro, anche il diritto alla detrazione deve essere variato in modo consequenziale tra ciascuno di loro.
- Se la detenzione dell'immobile viene esercitata congiuntamente da più eredi, la detrazione compete agli stessi in parti uguali e non in percentuale della quota di eredità spettante.
- La detenzione materiale del bene deve sussistere non solo per l'anno di accettazione ma per ciascun anno in cui si intende fruire delle residue rate di detrazione.
- Nel caso di comodato o locazione non si può godere della detrazione ma gli eredi potranno beneficiare di eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto riprendendo la detenzione materiale e diretta del bene.
- Se l'erede nell'atto di vendita di un immobile aveva dichiarato di voler riservarsi la detrazione relativa alle rare residue di spese straordinarie, gli eredi non potranno detrarre le quote ancora in corso di maturazione non avendo la disponibilità del bene.
- Se l'immobile è stato locato o in comodato per una sola parte dell'anno, l'erede non potrà fruire della quota di detrazione riferita a tale annualità in quanto la detrazione materiale e diretta del bene oggetto degli interventi deve sussistere per l'intera durata del periodo d'imposta di riferimento.
- Se muore il locatario, beneficiario della detrazione, gli eredi continuano nell'agevolazione se subentrano nella titolarità del contratto di locazione.
- Se il deceduto è usufruttuario, la detrazione delle quote residue ovviamente non si trasferisce ai propri eredi in quanto detto godimento non può eccedere la durata della vita umana.

- Se l'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene procede alla vendita o alla donazione, le quote residue delle detrazioni non fruite non si trasferiscono all'acquirente/donatario. Inoltre, il cedente-erede, non avendo più la detenzione materiale e diretta del bene, perde interamente il diritto a detrarre le rate residue.
- Nel caso di decesso dell'erede, l'erede dell'erede non potrà detrarre le rate residue pur mantenendo la detenzione del bene.

Per finire questa elencazione abbastanza dettagliata ma non esaustiva, ricordo che gli oneri relativi all'acquisto di arredi ed elettrodomestici non si trasferiscono agli eredi. L'AdE ritiene il bonus mobili una detrazione autonoma, distinta dal bonus ristrutturazioni e la normativa in merito non prevede il trasferimento *mortis causa* delle rate residue.

Ancora... Pillole di 730 - Vademecum

Ormai consolidato il modello 730 precompilato, di anno in anno le risultanze sono sempre più precise e le modifiche meno necessarie.

Ecco, quindi, un suggerimento per eliminare patemi d'animo, ridurre i tempi di compilazione e controllo, disporre di tutto il materiale documentale senza vane ricerche e senza perdite di tempo.

Perché non predisporre un check up iniziale, da subito, controllando il corretto funzionamento delle credenziali SPID, CIE o CNS?

Al riguardo ribadisco il consiglio di attivare la carta di identità elettronica, senza oneri annuali, con facilità di accesso e l'opportunità di collegarsi col sito dell'Agenzia delle Entrate o INPS o Altri Enti almeno una volta entro la fine del corrente anno.

Propongo poi di preparare un fascicolo nel quale inserire, via via, tutti i documenti relativi all'anno 2026 per godere della disponibilità cartacea (per noi di una certa età...) del materiale nel caso di accertamento (sempre da conservare).

Un'elencazione dettagliata, anche se non esaustiva, potrebbe essere così immaginata:

- copia documenti d'identità e password per credenziali d'accesso;
- memorizzare le date di eventuali variazioni della residenza o domicilio;
- ricordare variazioni di - mail -.
- aggiornare la situazione di coniuge e familiari a carico, nel caso di variazioni;
- aggiornare i dati del sostituto d'imposta (in particolare al momento del pensionamento);
- memorizzare eventuali variazioni su immobili, terreni, fotocopie di contratti di locazione od atti di compravendita (limitatamente ai dati significativi quali le "parti contraenti" e gli importi rilevanti... affitti, rimborsi spese, ecc. ...).
- raccogliere ricevute e fatture e scontrini delle spese mediche, la tracciabilità secondo le diverse modalità di pagamento, i rimborsi da parte di Assicurazioni;

- conservare la documentazione su mutui ed interessi passivi per acquisto/ristrutturazione alloggi;
- fotocopiare i documenti relativi ad assicurazioni (es. infortuni) e contributi previdenziali;
- conservare le ricevute per spese scolastiche ed universitarie, trasporto pubblico ed asilo nido, copia documenti per erogazioni liberali;

Per i suddetti documenti e, in generale, per tutti gli oneri detraibili, occorre fornire copia delle modalità di pagamento (con alcune esclusioni quali acquisti con scontrini farmaceutici, servizi sanitari forniti da Asl, acquisto parafarmaci);

Importante per gli impatti sull'importo finale a credito/debito: controllare tutta la documentazione relativa a ristrutturazioni, bonus casa ed efficientamento energetico;

Annotare eventuali altre spese che potrebbero risultare rilevanti e procedere a telefonare (n. 3890753550 Mario) per risolvere immediatamente il dubbio.

Entro il 16 marzo 2027, salvo variazioni del calendario fiscale, recuperare la certificazione unica (CU) relativa ai redditi 2026 (e così per gli anni successivi).

Con tale modalità di archiviazione documentale, già secondo l'ordine infra indicato, si perviene ad un "dossier tutto pronto" entro il mese di aprile dell'anno 2027 (e successivi).

Si tratta della cosiddetta "scoperta dell'acqua calda" ma, dal dire al fare ..., quanti di noi seguono tale modalità operativa, a cominciare dello scrivente?

In tal modo sarà semplice verificare se accettare il modello 730 precompilato con inoltro immediato e rimborso nei successivi mesi di luglio (personale in servizio) o di agosto (pensionati) o procedere a modificare od integrare la dichiarazione.

Nel caso di dubbi, o semplicemente per comodità o tranquillità, col dossier sottobraccio è opportuno un confronto con un Caf or un professionista.

Sembra tutto facile il -fai da te-!

Conclusione: per ora la documentazione deve ancora essere a disposizione dell'Agenzia, forse per timore di errori?

Vendita di immobile ereditato

Le norme fiscali sembrano lineari, chiare, se dobbiamo sostenere un'interrogazione scolastica che spesso si limita alle definizioni, ma appena ci addentriamo nella casistica specifica sorgono dubbi notevoli.

L'articolo 67 del TUIR disciplina i "redditi diversi", una categoria residuale che include le plusvalenze e fra queste le cessioni di immobili acquistati da non più di cinque anni, ad esclusione di quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessazione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Le fonti fiscali, quindi, escludono da tassazione le plusvalenze che derivano dalla vendita di immobile ereditato

in quanto non si tratta di acquisto volontariamente effettuato per la vendita.

Conseguenze fiscali:

- Nessuna imposta sostitutiva al 26%;
- Nessuna indicazione nel modello 730/redditi PF;
- Nessun impatto su altre prestazioni (es. agevolazioni variabili in relazione al valore ISEE, .. ammontare delle pensioni ...); la probabile plusvalenza non è reddito imponibile.

Attenzione, esiste sempre un'eccezione!

Per gli immobili ereditati, il conteggio dei cinque anni si riferisce al possesso del defunto e non dell'erede. Se il de cuius possedeva l'immobile da meno di cinque anni la plusvalenza nel caso di vendita va tassata ma con riferimento al valore dichiarato in successione.

Esemplificazione numerica: a) acquisto unità immobiliare ad euro 80.000; b) dopo tre anni, in seguito a decesso, denuncia di successione con valore di euro 100.000; c) dopo un altro anno l'erede vende ad euro 130.000. La plusvalenza è tassata perché il de cuius gode del bene per meno di cinque anni, ma l'ammontare imponibile è di 30.000 (valore di vendita meno importo da denuncia di successione).

È possibile optare tra imposta sostitutiva al 26% pagata dal notaio al momento dell'atto di vendita o per la tassazione ordinaria (quasi sempre sconsigliata).

Infatti, se il reddito dell'anno sommato al valore della plusvalenza supera lo scaglione Irpef di reddito tassato al 23% (quasi sempre in qualità di ex bancari), diventa conveniente optare per la tassazione sostitutiva del 26%.

Per curiosità: Il valore dichiarato nella denuncia di successione di un immobile è pari alla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente 110 nel caso di prima casa e per 120 per altre abitazioni.

Al momento della vendita è ammesso un valore diverso dal prezzo effettivo di vendita (es. euro 130.000) ma solo se l'acquirente è d'accordo e con conseguenze fiscali.

I coefficienti sono ancora del 110 nel caso di acquisto con agevolazione prima casa e 120 per acquisto come seconda casa ma la plusvalenza si calcola sul prezzo effettivo.

L'acquirente paga imposte di registro sul valore catastale rivalutato e questo è il motivo per cui generalmente si richiede di indicare tale importo, ammesso dall'AdE.

Il notaio invece deve riportare in atto il prezzo reale pattuito (es. euro 130000) come "corrispettivo effettivo" per il calcolo della plusvalenza, mentre il valore da considerare ai fini fiscali è quello catastale.

Nel nostro esempio, si tratta di importi poco rilevanti (spesso nulli) se la vendita è effettuata in tempi brevi rispetto alla data del decesso (con riferimento ai valori minimi catastali rivalutati) e comunque nella stragrande maggioranza dei casi il possesso ha avuto durata oltre i cinque anni previsti dalla normativa (no plusvalenza).