

LA LETTRE FISCALE

CIRCOLARE
INFORMATIVA

Notiziario mensile

Agosto 2025

NEWS

FISCO

NUOVO RAVVEDIMENTO SPECIALE CPB 2025-2026

Art. 12 ter DL 84/2025 conv. in L. 108/2025

Con la conversione in Legge del cd. Decreto Fiscale, è stata riproposta la possibilità, per i soggetti che aderiscono al Concordato preventivo per il biennio 2025 - 2026, di optare per un ravvedimento c.d. speciale per gli anni pregressi, versando un'imposta sostitutiva: ecco i dettagli.

Con la conversione in Legge del DL 84/2025, è stata riproposta la possibilità, per i soggetti che aderiscono al **Cpb per il biennio 2025 - 2026**, di optare per un ravvedimento c.d. speciale per gli **anni pregressi** versando un'imposta sostitutiva delle imposte dirette e relative addizionali ed un'imposta sostitutiva dell'IRAP. Il nuovo ravvedimento **ripropone**, sia per le modalità di calcolo dell'imposta sostitutiva, sia per i requisiti di adesione, quello già previsto per i contribuenti che avevano aderito al Cpb per il biennio 2024 - 2025 con le seguenti differenze:

- consente di **regolarizzare** le annualità relative agli **anni dal 2019 al 2023**;
- il **versamento** può avvenire in un'**unica soluzione** tra il 1° gennaio 2026 ed il 15 marzo 2026; oppure
- mediante **rateizzazione** in un **massimo** di 10 rate mensili di pari importo, con interessi calcolati al tasso legale **a partire dal** 15 marzo 2026.
- per le annualità oggetto di ravvedimento i **termini per l'accertamento** sono prorogati al 31 dicembre 2028.

IRES PREMIALE: PUBBLICATO IL DECRETO ATTUATIVO

DM 8 agosto 2025

È stato pubblicato il decreto che prevede le misure applicative dell'IRES premiale, introdotta con la Legge Finanziaria 2025. Il DM e la relativa Relazione illustrativa chiariscono le condizioni soggettive ed oggettive che consentono di fruire della riduzione dell'aliquota IRES di 4 punti (dal 24% dell'aliquota ordinaria, al 20%).

Perimetro soggettivo

La relazione illustrativa chiarisce che, in caso di **soggetti** che hanno **optato per il Cpb**, la riduzione dell'aliquota spetta sul reddito concordato e, in caso di opzione per l'imposta sostitutiva, si applica solo alla quota di imponibile assoggettata all'aliquota ordinaria.

Condizioni per l'accesso

Accantonamento degli utili: si considera accantonato ad apposita riserva l'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2024 **destinato** a finalità diverse dalla distribuzione ai soci in sede di approvazione del bilancio (si considerano distribuiti anche gli eventuali acconti relativi al medesimo esercizio ex art. 2433 bis c.c.). Pertanto, si considera tutto l'utile **accantonato a qualsiasi riserva** destinato alla copertura delle perdite di esercizi precedenti e/o portato a nuovo. Ne consegue che il **vincolo fiscale** è apposto alle riserve costituite od incrementate mediante destinazione dell'utile relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2024 (al netto della quota parte di tale utile destinata a copertura di perdite di esercizi precedenti), a prescindere dalla disponibilità delle stesse e senza distinguere la quota parte di utile accantonata spontaneamente dalla quota parte di utile la cui destinazione a riserva deriva da una disposizione di legge o statutaria. È sottoposto al **vincolo fiscale** anche l'utile destinato ad aumento di capitale, nonché quello portato a nuovo.

Investimenti rilevanti: gli investimenti si considerano realizzati in base al principio di competenza, a prescindere dai principi contabili adottati, ed il **termine per la realizzazione** degli investimenti rilevanti si determina avendo riguardo ad un periodo d'imposta pari a 12 mesi se l'esercizio ha durata superiore. In caso di **beni in leasing finanziario**, rileva il momento in cui il bene viene consegnato, ossia quando entra nella disponibilità del locatario; inoltre, il contratto deve prevedere la facoltà di riscatto, esercitabile anche oltre il periodo di sorveglianza. Se, in tale periodo, è necessario **sostituire** uno o più beni oggetto degli investimenti rilevanti, e sempre che ricorrano le altre condizioni previste, ai fini dell'ammontare minimo rileva il costo dell'investimento sostitutivo.

Mantenimento delle unità lavorative: la verifica della condizione si effettua **confrontando** il numero di lavoratori dipendenti equivalente a tempo pieno dell'ultimo mese del periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2024 con quello medio dei 36 mesi precedenti, **escludendo** dal computo della base occupazionale media i lavoratori che nel periodo di riferimento abbiano abbandonato il posto di lavoro a causa di dimissioni volontarie, invalidità, pensionamento per raggiunti limiti di età, riduzione volontaria dell'orario di lavoro o licenziamento per giusta causa. **In pratica**, per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, è necessario confrontare le ULA determinate in relazione al **mese di dicembre 2025** con la **media aritmetica semplice** delle ULA determinate in relazione ai dati mensili riferiti al **periodo** dal 1° dicembre 2022 al 30 novembre 2025.

Nuove assunzioni: fermo restando il riferimento ai criteri previsti per la c.d. "super deduzione" per nuovi assunti, il calcolo deve essere effettuato avendo riguardo alla variazione dei lavoratori dipendenti tra il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2024 ed il numero di lavoratori dipendenti mediamente occupato nel periodo d'imposta precedente.

Nessun ricorso a cassa integrazione: non rileva l'eventuale integrazione salariale ordinaria corrisposta nei casi di situazioni aziendali dovute ad **eventi transitori** e non imputabili all'impresa od ai dipendenti, incluse le intemperie stagionali.

Decadenza: per **monitorare** l'ammontare complessivo delle riserve costituite od incrementate con gli utili accantonati sottoposti al vincolo fiscale, nonché quelli utilizzati a copertura perdite (che non rilevano ai fini della decadenza), gli importi vincolati e le loro eventuali variazioni devono essere distintamente **indicati in un apposito prospetto** della **dichiarazione dei redditi** per ciascuna voce del patrimonio netto.

In caso di **perdite**, si considerano prioritariamente utilizzate le riserve diverse da quelle costituite con l'utile accantonato nell'apposita riserva.

Se l'**accantonamento** dell'utile relativo al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2024 è **superiore alla soglia minima** dell'80% (ad esempio, è pari al 95%), il vincolo fiscale è limitato all'80%. Pertanto, eventuali distribuzioni di utili, che riducono la quota dell'utile accantonato fino alla soglia minima, non determinano il verificarsi della causa di decadenza.

In caso di **investimenti** effettuati mediante contratto di **locazione finanziaria**, la cessione del contratto di leasing durante il periodo di osservazione è assimilata all'estromissione. Inoltre, i beni localizzati prevalentemente **fuori dal territorio nazionale** per ciascun periodo d'imposta, a partire da quello di acquisizione, si considerano stabilmente destinati a strutture produttive estere; tale periodo va ragguagliato negli esercizi di acquisizione e di estromissione del bene.

Cumulabilità con altre agevolazioni: L'IRES premiale è **cumulabile** con le altre agevolazioni che hanno ad oggetto i medesimi costi eleggibili (ad **esempio**, i crediti d'imposta collegati ai piani di Transizione 4.0 e 5.0); in tal caso, la **minore imposta** dovuta per effetto della riduzione dell'aliquota IRES spetta nei limiti del costo sostenuto rimasto a carico dell'impresa per gli investimenti rilevanti.

SUPERBONUS 2026 PER ZONE SISMICHE

Art. 4 c. 2 DL 95/2025 conv. in L. 118/2025

Ufficiale la proroga del superbonus 110% anche per le spese sostenute nel 2026, relativamente agli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria.

La Legge di conversione del c.d. DL Economia ha esteso la proroga del **superbonus 110%** alle spese sostenute nel **2026** per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, su immobili residenziali danneggiati ed inagibili (per i quali sia stato accertato mediante scheda AeDES o documento analogo - il nesso causale tra danno dell'immobile ed evento sismico). L'estensione al **2026** si applica a condizione che l'iter per la richiesta di contributo sia stato attivato dal 30 marzo 2024, ma solo se il contribuente **opta per** la **cessione** del credito o lo **sconto** sul corrispettivo (non vale, invece, per la detrazione fiscale in dichiarazione dei redditi).

BONUS EDILIZI: NUOVO MODELLO PER SCONTO IN FATTURA/CESSIONE CREDITO PER IL 2025

Prov. AE 7 agosto 2025 n. 321370

È stato approvato un nuovo Modello (il cui utilizzo è obbligatorio dal prossimo 8 settembre) per la comunicazione dell'opzione per le spese sostenute nel 2025, con relative istruzioni di compilazione.

Il Modello va utilizzato per esercitare l'opzione per lo **sconto in fattura o la prima cessione del credito**, nei casi ancora ammessi dalla normativa vigente (Superbonus, Sismabonus, Ecobonus, ecc.).

Il nuovo Modello è obbligatorio dall'**8 settembre 2025**. Fino al 7 settembre 2025, è ancora possibile utilizzare la precedente versione.

Per le spese sostenute nel 2025, la comunicazione dell'opzione va trasmessa **entro il 16 marzo 2026**, a partire dal 5° giorno lavorativo dopo il rilascio della ricevuta ENEA per interventi soggetti a trasmissione.

Per le **unità immobiliari singole** la trasmissione sarà a cura del soggetto che rilascia il visto, tramite sito ADE o canali telematici.

Per le **parti comuni condominiali** la trasmissione può essere eseguita anche dall'amministratore di condominio o da un condomino incaricato.

In tutti i casi, il visto deve essere confermato tramite apposito servizio *web* dell'Agenzia.

A seguito della trasmissione, l'Agenzia fornisce una **ricevuta entro 5 giorni** che ne attesta la presa in carico o lo scarto, con relative motivazioni.

È possibile, comunque, **annullare o sostituire una comunicazione** entro il 5° giorno del mese successivo (per quelle di marzo, il termine è il 5 aprile).

Utilizzo dei crediti da parte dei cessionari.

I crediti d'imposta possono essere utilizzati solo **in compensazione** (F24) tramite i canali telematici ADE, dalla data del 10 del mese successivo alla corretta ricezione della comunicazione, ma non prima del 1° gennaio 2026.

I cessionari sono obbligati a:

- confermare l'opzione sulla Piattaforma cessione crediti;
- comunicare irrevocabilmente la scelta di fruire del credito in compensazione;
- utilizzare i codici tributo individuati dall'Agenzia.

Il mancato rispetto di questi adempimenti rende il credito inutilizzabile.

Nel caso di prima cessione, i fornitori che hanno praticato lo sconto possono cedere i crediti ad altri soggetti, anche banche.

I primi cessionari (non fornitori) possono fare una sola cessione a “**soggetti qualificati**”:

- banche ed intermediari iscritti all'albo 106 TUB;
- società di gruppi bancari (albo 64 TUB);
- assicurazioni autorizzate in Italia.

I soggetti qualificati possono effettuare fino a tre ulteriori cessioni, ma solo ad altri soggetti qualificati.

È sempre consentita la cessione a clienti professionali privati con conto corrente, senza ulteriore cessione.

Le comunicazioni delle cessioni successive devono essere effettuate esclusivamente tramite **Piattaforma ADE**, da parte del cedente.

Il cessionario è tenuto a:

- accettare formalmente il credito tramite la piattaforma;
- confermare l'utilizzo in compensazione (obbligatorio per opzioni dal 2022).

Solo dopo 5 giorni lavorativi dalla comunicazione, il credito può essere accettato.

La **mancata trasmissione** delle comunicazioni nei termini e con le modalità previste rende inefficaci le opzioni e le cessioni nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria.

DELEGA UNICA AD INTERMEDIARI PER SERVIZI AGENZIA ENTRATE: COMUNICAZIONE DATI DALL'8 DICEMBRE 2025

Provv. AE 8 agosto 2025 n. 321918

La delega unica agli intermediari per l'utilizzo dei servizi online dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione sarà operativa dall'8 dicembre 2025. Quali gli step di avvicinamento?

L'AE comunica che la **delega unica** agli **intermediari** per l'utilizzo dei **servizi online dell'Agenzia delle Entrate** e dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione sarà operativa dall'**8 dicembre 2025**, al fine di consentire agli intermediari di disporre di un congruo lasso di tempo per adeguare le proprie procedure di acquisizione e comunicazione delle deleghe.

Nei giorni 6 e 7 dicembre 2025 sarà operato un fermo dei servizi per la comunicazione delle **deleghe**; pertanto, qualora un intermediario ritenga di non potersi adeguare, in tempo utile, alle nuove modalità di comunicazione dei dati relativi al conferimento delle deleghe, lo stesso potrebbe, ad esempio, procedere, fino al 5 dicembre 2025, al rinnovo di quelle in scadenza con le procedure attualmente in vigore.

Inoltre, si prevede che, fino al **30 aprile 2026**, gli intermediari non provvisti della delega alla consultazione del servizio “**cassetto fiscale**”, possono continuare a trasmettere all'AE l'elenco dei contribuenti che li hanno delegati, ai fini dell'acquisizione massiva degli ulteriori dati necessari per l'applicazione degli **ISA** per il periodo d'imposta 2024, e dell'elaborazione della proposta di **Concordato preventivo biennale**, per i periodi d'imposta 2025 e 2026, secondo le modalità previste dal Provv. AE 11 aprile 2025.

INTERVENTI PER BARRIERE ARCHITETTONICHE: IVA AL 4% SOLO PER APPALTI

Risp. AE 9 agosto 2025 n. 212

L'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti sull'applicabilità dell'aliquota IVA agevolata del 4% per la fornitura e posa in opera di infissi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche.

La richiesta di chiarimenti era partita da una società operante nel **settore del bricolage**, che chiedeva se potesse applicare l'aliquota ridotta anche nei casi di cessione con posa in opera, a fronte del rispetto delle caratteristiche tecniche previste dalla normativa.

Il **dubbio** riguardava se la semplice cessione con posa in opera potesse beneficiare dell'**IVA al 4%** come avviene per i contratti di appalto.

L'Agenzia delle Entrate ha sottolineato che la normativa di riferimento (n. 41-ter della Tabella A, parte II, allegata al DPR 633/72) menziona espressamente le “**prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto**” e non la semplice vendita con posa in opera. La *ratio* dell'agevolazione è favorire interventi realizzati tramite appalto, distinguendo tra contratto d'opera e contratto di vendita anche in base alla volontà delle Parti ed alla natura prevalente dell'obbligazione (prestazione di servizi o cessione di beni).

Pertanto, anche se gli infissi installati sono pienamente conformi ai requisiti previsti per il **superamento delle barriere architettoniche**, la semplice cessione con posa in opera **non consente di applicare l'aliquota IVA agevolata al 4%**. L'agevolazione si applica esclusivamente in presenza di un vero e proprio contratto di appalto, dove l'attività principale sia la realizzazione dell'opera e non la vendita del bene.

L'Agenzia delle Entrate ribadisce che, in assenza di un contratto di appalto, resta esclusa la possibilità di applicare l'IVA al 4%. Nel caso in cui l'intervento rientri nella manutenzione straordinaria dell'immobile abitativo, è possibile applicare l'aliquota del **10%**.

COMPRAVENDITA PRIMA CASA: CHIARIMENTI

Risp. AE 30 luglio 2025 n. 197

La norma che ha aumentato da uno a due anni il limite di tempo per vendere la casa pre-posseduta, ai fini di poter fruire di nuovo dell'agevolazione "prima casa", è applicabile anche alle compravendite per le quali al 31 dicembre 2024 risultava pendente il termine di un anno per procedere all'alienazione.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, che conferma così quanto già chiarito con precedente risposta (Risp. AE 5 maggio 2025 n. 127), la norma che ha **aumentato** da un anno a **due anni** il limite di tempo per vendere la **casa pre-posseduta** ai fini di poter fruire di nuovo dell'agevolazione "prima casa" è applicabile anche alle compravendite per le quali al 31 dicembre 2024 era ancora pendente il termine di un anno per procedere all'alienazione. Per quanto riguarda la possibilità di fruire del **credito d'imposta** previsto a favore di chi, entro un anno dalla vendita della prima casa ne acquista un'altra avente i requisiti necessari per l'agevolazione, l'AE ha confermato che il credito spetta anche (in via provvisoria) se il contribuente, al momento del nuovo acquisto, **non abbia ancora venduto** l'immobile pre-posseduto, a **condizione** che per la vendita rispetti il suddetto termine di due anni.

RACCOMANDAZIONE UE PER LA RENDICONTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ VOLONTARIA DELLE PMI

Raccomandazione (UE) 30 luglio 2025 n. 2025/1710

La Commissione Europea adotta la raccomandazione riguardante uno standard volontario di rendicontazione della sostenibilità elaborato dall'EFRAG destinato alle piccole e medie imprese.

L'obiettivo principale del VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for Micro and Small Enterprises) Standard è di **facilitare le PMI** nel:

- fornire dati di sostenibilità rilevanti ed affidabili richiesti da fornitori più grandi, investitori e banche;
- supportare l'accesso al credito ed agli investimenti attraverso una migliore trasparenza delle performance esg;
- migliorare la gestione delle problematiche ambientali, sociali e di governance con un impatto positivo sulla resilienza e sulla competitività delle imprese;
- contribuire ad un'economia più sostenibile ed inclusiva.

Il testo raccomanda in particolare:

- alle PMI non quotate ed alle microimprese di adottare volontariamente lo standard VSME, che include un modulo base (considerato il requisito minimo) ed un modulo completo per approfondimenti più esaustivi;
- l'adozione di una self-declaration per la comunicazione delle informazioni, senza obbligo di certificazione esterna, con un'attenzione alla proporzionalità e semplificazione;

- alle grandi imprese, agli intermediari finanziari, alle assicurazioni ed a tutte le entità che richiedono dati di sostenibilità alle PMI, di limitare tale richiesta alle informazioni previste dallo standard VSME per evitare sovraccarichi inutili;
- agli Stati membri di promuovere e sostenere la diffusione e l'accettazione dello standard nelle PMI, anche attraverso strumenti digitali e digitalizzazione automatica della rendicontazione, preservando la proprietà e sicurezza dei dati aziendali.

APPROFONDIMENTI

APPLICAZIONE DELLA CEDOLARE SECCA NEL CASO DI CONDUTTORE IMPRENDITORE: ORIENTAMENTI E CONTRASTI

La giurisprudenza di legittimità ammette l'applicazione del regime della cedolare secca dal locatore anche quando il conduttore sia un soggetto imprenditore che stipula un contratto di locazione ad uso abitativo per esigenze abitative proprie o dei propri dipendenti. Tale posizione, tuttavia, si scontra con la posizione del Fisco.

Riforma tributaria: l'atteso intervento legislativo sulle locazioni commerciali

La legge delega per la riforma tributaria (Legge 9 agosto 2023 n. 111) all'articolo 5, lettera c) ha previsto la possibilità di estendere il regime della cedolare secca anche per le **locazioni di immobili commerciali**. In sede referente, alla Camera, difatti è stata introdotta una precisazione volta a chiarire che l'estensione della cedolare secca alla locazione di immobili non abitativi si applica ove il conduttore sia un esercente attività di impresa ovvero di un'arte o una professione. I termini al Governo per l'attuazione della delega fiscale scadono con il 29 agosto 2025. Si tratta di una **possibilità, non di un obbligo**. La norma così prevede: “*per i redditi dei fabbricati, la possibilità di estendere il regime della cedolare secca alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo ove il conduttore sia un esercente un'attività d'impresa, un'arte o una professione*”.

Nell'attesa dell'intervento in commento, di seguito gli aspetti generali dell'applicazione della cedolare secca nei contratti ad uso abitativo e commerciale. Infine, il contrasto dell'applicazione della cedolare secca nel caso il conduttore sia un “soggetto imprenditore”.

Aspetti generali sulla cedolare secca sugli immobili ad uso abitativo

La cedolare secca sugli affitti è un'imposta introdotta dal D. Lgs. 23/2011. Secondo le indicazioni del Fisco, la “cedolare secca” rappresenta un **regime facoltativo**, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile). In più, per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione. La scelta per la cedolare secca implica la **rinuncia alla facoltà** di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'**aggiornamento del canone di locazione**, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati dell'anno precedente. L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate ad uso abitativo e per le relative pertinenze.

Regime alternativo	In alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario od il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare per il seguente regime.
Aliquota	L'imposta sostitutiva si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle Parti. È prevista un'aliquota ridotta al 10% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate in alcune zone.
Durata	L'opzione comporta l'applicazione delle regole della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto. Il locatore ha comunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Così come è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca.

La cedolare secca sugli immobili ad uso commerciale

Il Legislatore con l'art 1, c. 59, L. 145/2018 (Legge di Bilancio 2019), ha previsto che il canone di locazione relativo ai **contratti** stipulati nell'anno **2019**, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato con l'aliquota del 21% al regime della cedolare secca (art. 3 D. Lgs. 23/2011). Tale regime **non è applicabile** ai contratti stipulati nell'anno 2019 qualora, alla data del 15 ottobre 2018, risulti in corso un contratto non scaduto tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale. La norma ha avuto vita breve, solo per contratti stipulati nel 2019, e non è più stata rinnovata.

L'ipotesi di proroga prevista dal Fisco per l'uso commerciale

L'Agenzia delle Entrate (Risposta n. 190 del 22 giugno 2020 e, analogamente a quanto precisato con la Risposta n. 184 del 12 giugno 2020), ammette l'**ipotesi di proroga** sulla base del fatto che il contratto di locazione commerciale è stato concluso dopo l'entrata in vigore della Legge di Bilancio 2019 (L. 145/2018). Come emerso nel caso sottoposto al Fisco (Risposta n. 190), l'istante rappresentava di aver stipulato un contratto di locazione in data 20 febbraio 2019 con durata dal 1° febbraio 2019 al 31 gennaio 2025; sicché, aveva posto l'interrogativo della possibilità di aderire, “in sede di proroga”, al regime di tassazione della cedolare secca per i redditi derivanti dalla locazione dell'immobile.

In riferimento a quanto innanzi esposto, l'Agenzia delle Entrate sottolinea che “Con riferimento alla fattispecie in esame, si ritiene che il regime della cedolare secca

possa trovare applicazione anche in sede di **proroga** del contratto di locazione stipulato dalle interpellanti, ai sensi del citato articolo 1, comma 59 della legge n. 145 del 2018”.

Inoltre, come sottolineato dai tecnici (Fiscooggi del 29 gennaio 2025), al pari della prima registrazione e della risoluzione, per la proroga di un contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per il regime fiscale della cedolare secca, **non è richiesto il pagamento dell'imposta di registro**; in assenza dell'esercizio dell'opzione per la cedolare secca, invece, l'imposta per la proroga è dovuta e può essere corrisposta per la singola annualità o per l'intero periodo di durata della proroga, entro 30 giorni dalla scadenza del contratto.

Quindi, chi ha stipulato un contratto di **locazione commerciale** nel 2019 (della durata di 6 anni + 6 anni) fruendo del regime di cedolare secca, nel 2025 avrà luogo la proroga per ulteriori sei anni.

Esercizio dell'attività professionale del conduttore: orientamenti a confronto

Sono sorti interrogativi in relazione all'applicazione del principio afferente alla cedolare secca nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale.

La posizione della Corte di Cassazione

Ai sensi dell'art. 3, comma 6, D. Lgs. 23/2011 le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 del presente articolo, che prevedono il descritto regime della cedolare secca, non si applicano alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni.

A questo proposito, i giudici ritengono la necessità di coordinare la disposizione del D. Lgs. 23/2011, le quali attribuiscono esclusivamente al locatore la possibilità di optare per il regime tributario della cedolare secca, senza che il conduttore possa in alcun modo incidere su tale scelta. Sicché, secondo la Corte di Legittimità:

Esclusione	l'esclusione deve essere riferita soltanto alle locazioni di unità immobiliari effettuate dal locatore nell'esercizio della sua attività di impresa o della sua arte/professione;
Irrelevanza	resta irrilevante la qualità del conduttore e la riconducibilità della locazione, laddove ad uso abitativo, all'attività professionale del conduttore (ad esempio, come avvenuto nel caso di specie, per esigenze di alloggio dei suoi dipendenti).

In questo senso depone la *ratio* della legge, che non è solo quella di contrastare l'evasione fiscale, ma anche quella di facilitare il reperimento di immobili ad uso abitativo e quella di sostenere la conservazione del patrimonio immobiliare, che richiede periodiche spese di manutenzione straordinaria.

La Cassazione ammette che l'Amministrazione Finanziaria non abbia poteri discrezionali nella determinazione delle imposte: di fronte alle norme tributarie, essa ed il contribuente si trovano su un piano di parità, per cui la cosiddetta interpretazione ministeriale, sia essa contenuta in Circolari o Risoluzioni, non costituisce mai fonte di diritto (Cass. n. 3598/2022; n. 14619/2000; Cass. SU n. 23031/2007). Conseguentemente, la Circolare 1° giugno 2011 n. 26/E, in quanto non manifesta attività normativa, essendo atto interno della stessa Amministrazione, è

destinata ad esercitare una funzione direttiva nei confronti degli uffici dipendenti ed è, altresì, inidonea ad incidere sugli elementi costitutivi del rapporto tributario.

In conclusione, la Suprema Corte, ha enunciato i seguenti **principi di diritto**:

- (Cass. 7 maggio 2024 n. 12395), “in tema di redditi da locazione, il locatore può optare per la cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, atteso che l'esclusione di cui all'art. 3, comma 6, D. Lgs. 23/2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni”;
- (Cass. 7 maggio 2025 n. 12079), “in tema di redditi da locazione, il locatore può optare per il regime della c.d. cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, ed in particolare per le **esigenze abitative** dei suoi **dipendenti**, atteso che l'esclusione di cui all'art. 3, comma 6, D. Lgs. 23/2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni”;
- (Cass. 7 maggio 2025 n. 12076), con tale ultimo provvedimento, in applicazione dei suindicati principi, i giudici hanno “ulteriormente” confermato che “la cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione stipulati con le **fondazioni**, purché l'immobile sia destinato a uso abitativo”.

La posizione dell'Agenzia delle Entrate

Il Fisco non si adegua ai principi della Cassazione, ribadendo che il regime della cedolare secca non è applicabile ai contratti di locazione abitativa stipulati con conduttori che operano nell'esercizio di un'**attività d'impresa** o di **lavoro autonomo**, indipendentemente dall'effettivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori o dipendenti. Difatti:

- (Circ. AE 26/E/2011), la cedolare secca si applica solo ai contratti di locazione abitativa tra persone fisiche, esclusa per contratti con imprese o professionisti come conduttori;
- (Ris. AE 50/E/2019), la cedolare secca non è applicabile se il conduttore è un'impresa od un professionista, indipendentemente dalla destinazione abitativa dell'immobile;
- (Interpello Agenzia Entrate DRE Toscana 911/7/2025), un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo in cui il conduttore è un soggetto che interviene nell'esercizio dell'attività d'impresa, non può beneficiare del regime della cedolare secca. Sulla base di ciò, il Fisco ha ritenuto l'istanza inammissibile, non avendo il contribuente esposto alcun dubbio che non trovi già risposte nei documenti di prassi. Difatti, secondo il documento in commento, in merito alla questione prospettata dall'istante non ricorrono le condizioni di obiettiva incertezza, in quanto l'Amministrazione Finanziaria ha già fornito specifici chiarimenti con le Circolari n. 26/E del 1° giugno 2011 e n. 12/E dell'8 aprile 2016, nonché dalla Ris. n. 50/E/2019.

In conclusione, attualmente permane una **divergenza** tra la giurisprudenza della Corte di Cassazione, che ammette la cedolare secca anche con conduttori imprese, e l'Agenzia delle Entrate, che mantiene un'interpretazione restrittiva.

DEEPPFAKE E DISINFORMAZIONE: SFIDA LEGALE AI CONTENUTI GENERATI DALL'AI E TUTELA DEL PUBBLICO

I deepfake, contenuti iperrealistici generati dall'IA, rappresentano una seria minaccia alla società, alimentando disinformazione e minando la fiducia. L'UE risponde con l'AI Act, imponendo obblighi di trasparenza per etichettare tali contenuti. L'Italia, parallelamente, introduce una nuova fattispecie di reato per punire la diffusione illecita di deepfake dannosi. La risposta legale non è sufficiente: la tutela del pubblico richiede un approccio che combini soluzioni tecnologiche (standard per verificare l'autenticità) ad una diffusa alfabetizzazione per promuovere un pensiero consapevole.

Introduzione

L'avvento dell'intelligenza artificiale generativa ha inaugurato un'era di straordinarie possibilità creative, ma ha anche dischiuso un vaso di Pandora di nuove minacce. Tra queste, i **"deepfake"** — contenuti audio, video od immagini creati od alterati dall'IA in modo iperrealistico — rappresentano una delle sfide più insidiose per la nostra società.

Nati dalla fusione dei termini *"deep"* e *"fake"*, questi media sintetici possono essere impiegati per scopi illeciti che spaziano dalla manipolazione dell'opinione pubblica e delle elezioni alla frode finanziaria, come dimostra il clamoroso caso della truffa da 25 milioni di dollari ai danni della società Arup, orchestrata tramite una videoconferenza interamente falsificata. I rischi si estendono alla sfera personale, con la creazione di pornografia non consensuale (*deepnude*), diffamazione, cyberbullismo e furto d'identità.

Oltre al danno diretto, i deepfake generano un effetto collaterale ancora più pervasivo: il cosiddetto **"dividendo del bugiardo"** (*liar's dividend*). La semplice consapevolezza che qualsiasi prova audiovisiva possa essere falsificata permette a chiunque venga colto in flagrante da una registrazione autentica di screditarla, minando la fiducia collettiva nel concetto stesso di prova visiva ed uditiva.

I deepfake nell'AI Act

Di fronte a questa minaccia, l'Unione Europea ha risposto con il primo quadro normativo organico al mondo sull'IA, il Regolamento (UE) 2024/1689, noto come **AI Act**. Adottando un approccio basato sul rischio, il regolamento classifica i sistemi che generano deepfake nella categoria a "rischio limitato", imponendo specifici ed inderogabili obblighi di trasparenza.

L'articolo 50 del Regolamento stabilisce che chi utilizza un sistema di IA per generare o manipolare immagini, audio o video che assomigliano a persone, oggetti od eventi esistenti e che potrebbero apparire falsamente autentici, deve dichiarare chiaramente che il contenuto è stato generato o manipolato artificialmente. Tale **"etichettatura"** deve essere resa disponibile anche in un formato leggibile meccanicamente (*machine-readable*), per consentire a piattaforme e browser di identificarla e segnalarla automaticamente.

L'AI Act prevede, tuttavia, delle eccezioni per bilanciare la tutela con altri diritti fondamentali, escludendo dall'obbligo di etichettatura le opere *"evidentemente artistiche, creative, satiriche o fittizie"*, nonché il loro utilizzo per l'accertamento ed il perseguimento di reati, a condizione che i diritti e le libertà fondamentali siano salvaguardati.

Deepfake ed ordinamento italiano

Parallelamente all'approccio regolatorio europeo, l'ordinamento italiano si sta muovendo sul fronte del diritto penale. Attualmente, in assenza di una norma specifica, le condotte illecite realizzate tramite deepfake possono essere ricondotte a diverse fattispecie di reato già esistenti, quali la **diffamazione aggravata** (art. 595 c.p.), la **sostituzione di persona** (art. 494 c.p.) ed il **trattamento illecito di dati personali** (art. 167 Codice Privacy). Tuttavia, per colmare le lacune e fornire una risposta sanzionatoria mirata, il Governo ha proposto un disegno di legge sull'IA che introduce nel codice penale l'art. 612-quater, rubricato "*Illecita diffusione di contenuti generati o manipolati con sistemi di intelligenza artificiale*".

La nuova norma prevede la reclusione da uno a cinque anni per chiunque diffonda immagini, video o audio falsificati con l'IA, idonei a trarre in inganno sulla loro genuinità, al fine di arrecare ad altri un danno ingiusto o di procurare a sé o ad altri un vantaggio indebito. La procedibilità è a querela della persona offesa, salvo alcune eccezioni in cui si procede d'ufficio, ad esempio se il fatto è commesso ai danni di un incapace.

Le sfide tecnologiche

La sola risposta legislativa, per quanto necessaria, non appare sufficiente. La lotta ai deepfake richiede un approccio olistico che integri soluzioni tecnologiche e sociali.

Da un lato, si assiste ad una continua "corsa agli armamenti" tra i sistemi di generazione e quelli di rilevamento (*deepfake detection*), che analizzano artefatti impercettibili all'occhio umano. Dall'altro, stanno emergendo **standard di provenienza dei contenuti**, come l'iniziativa C2PA (*Coalition for Content Provenance and Authenticity*), che mirano ad incorporare nei file digitali delle informazioni crittografate e non alterabili, che attestano l'origine e la cronologia delle modifiche. Questa tecnologia non certifica la "verità" di un contenuto, ma la sua **autenticità** e la sua **fonte**.

Tali strumenti, tuttavia, possono essere efficaci solo se affiancati da un massiccio investimento in **alfabetizzazione mediatica** (*media literacy*), per formare cittadini digitali consapevoli e capaci di esercitare un sano scetticismo critico.

In conclusione, la sfida posta dai deepfake richiede **soluzioni complesse**. La tutela del pubblico e la salvaguardia della fiducia nell'ecosistema informativo richiedono un'azione sinergica e multilivello.

Le normative, come l'AI Act europeo ed il disegno di legge italiano, forniscono un quadro di deterrenza e responsabilità. Le tecnologie di autenticazione offrono strumenti di prevenzione e verifica. Le policies delle piattaforme, in linea con il Digital Services Act, devono garantire una rapida mitigazione dei danni. Ma il pilastro resta la **resilienza della società civile**, costruita attraverso l'educazione e la promozione di un pensiero critico. Solo combinando leggi, tecnologie e giudizio critico sarà possibile navigare la complessità dell'era digitale, difendendo la verità senza soffocare l'innovazione.

QUESITI PRATICI

IL CONFERIMENTO DELLO STUDIO IN UNA STP FA CESSARE IL CONCORDATO

Un professionista aderisce al CPB 2025-2026. Nel corso del 2026 conferisce il proprio studio professionale in una STP unipersonale. Si chiede se tale conferimento comporti la cessazione/decadenza del Concordato Preventivo Biennale. In caso di risposta positiva,

lo strumento potrebbe essere utilizzato per cessare un CPB rivelatosi non più conveniente.

Il conferimento costituisce una causa di **esclusione** o di **cessazione** del Concordato rispettivamente ai sensi degli articoli 11 e 21 D. Lgs. 13/2024.

L'Agenzia delle Entrate alla domanda se il conferimento dell'azienda di un'impresa individuale a favore di una società sia causa di cessazione dal CPB (Faq AE n. 5 del 17 ottobre 2024), ha risposto positivamente “in quanto il conferimento dell'unica azienda da parte dell'**imprenditore individuale** configura una causa di cessazione dal CPB ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettera b), in quanto tale operazione determina, per l'imprenditore conferente, la cessazione dell'attività d'impresa” (si veda la domanda 2.13 riportata nella Circ. AE 9/E/2025).

Si ritiene che la stessa fattispecie si verifichi nell'ipotesi di **conferimento** di uno **studio professionale** in una **STP**.

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

IL VERSAMENTO DELL'IVA DEL CESSIONARIO NON PROVA IN VIA INDUTTIVA LA FRODE

In caso di operazioni soggettivamente inesistenti, il versamento dell'IVA da parte del cessionario – o del beneficiario del servizio – non è indice idoneo a far ritenere provata, in via induttiva e con ragionevole grado di probabilità, la mancata conoscenza della frode perpetrata dal cedente o dal prestatore del servizio.

(Cass. 20 agosto 2025 n. 23624)

SCUDO FISCALE: LIMITI PER SOCIETÀ DI PERSONE E SOCI NON ADERENTI

In tema di scudo fiscale sulle attività finanziarie rimpatriate, relativamente ai rapporti tra SNC e soci, la preclusione degli accertamenti vale esclusivamente nei confronti del dichiarante e solo per le somme regolarizzate. È esclusa l'estensione automatica dello “scudo” allo stesso ente collettivo e agli altri soci, anche in presenza di responsabilità solidale.

(Cass. 18 agosto 2025 n. 23470)

LA RESPONSABILITÀ DEI SOCI CHE AUTORIZZANO UN ILLECITO

Anche i soci titolari di quote di minoranza all'interno della compagine di una S.r.l. sono responsabili dei danni procurati alla società e ai creditori sociali, nel caso in cui consentano all'organo amministrativo la prosecuzione della gestione sociale.

QUANDO IL CENTRO DEGLI INTERESSI ECONOMICI SUPERA LA PRESUNZIONE DI RESIDENZA

Ai sensi della normativa e degli indirizzi giurisprudenziali, il centro degli interessi economici del contribuente persona fisica all'estero può assumere, sulla base delle circostanze di fatto, carattere dirimente al fine di superare la presunzione di residenza in Italia.

(CGT II Lombardia 2 agosto 2025 n. 1880)

SCADENZE DEL MESE

Scadenze dal 1° al 15 settembre 2025

1 SETTEMBRE	▪ Imposta di bollo su vaglia cambiari e fedi di credito: versamento II trimestre ▪ Imposta di bollo virtuale su assegni e vaglia in forma libera: versamento VI rata ▪ Imposta sulle assicurazioni: premi ed accessori incassati a luglio ▪ INTRA 12: acquisti intra UE registrati a giugno ▪ Memorizzazione e trasmissione telematica dei corrispettivi relativi a cessioni di benzina e gasolio: luglio ▪ Operatori finanziari: comunicazione anagrafe tributaria luglio ▪ Registro locazioni stipulate o decorrenti 1° agosto: versamento
15 SETTEMBRE	▪ Accise di agosto: versamento ▪ ASD: annotazione corrispettivi e proventi di agosto ▪ Corrispettivi delle operazioni effettuate nel mese di agosto: annotazione separata ▪ Documento riepilogativo fatture inferiori a € 300 emesse ad agosto: registrazione ▪ Enti Non Commerciali: annotazione corrispettivi e proventi di agosto ▪ Fatture differite: cessioni di agosto ▪ Mod. 730 e Mod. 730-3 presentato dal 16 luglio al 31 agosto: consegna al contribuente ▪ Mod. 730 e Mod. 730-3 presentato dal 16 luglio al 31 agosto: invio all'Agenzia delle Entrate

Lo Studio resta a disposizione per ogni chiarimento ed assistenza

Studio Cassinis

STUDIO CASSINIS
Dottori Commercialisti & Avvocati

Via Fieno, 3
20123 Milano
Tel. +39 02 31 32 36

Via Barberini, 47
00187 Roma
Tel. + 39 02 31 32 36

Web: www.studiocassinis.com
e-mail: info@studiocassinis.com

