

N. 16 del 16 maggio 2025

FISCO E IMMOBILI

IMU

Esenzione parziale sull'abitazione principale in comproprietà

Con l'ordinanza n. 9430, depositata il 10.4.2025, la Corte di Cassazione ha esaminato il caso dell'esenzione dall'Imu di un'unità immobiliare, posseduta dal contribuente in comproprietà con la sorella, ma solo da lui adibita ad abitazione principale. Il ricorrente e la sorella risultano infatti comproprietari di due immobili, ciascuno al 50%; in uno vi abita il primo ed in un altro abita la seconda. Il contribuente ha proposto ricorso per vedersi riconosciuta l'esenzione sull'intera unità, vale a dire sul 100% e non solo sul 50% da lui "posseduto", invocando l'art. 1102 c.c. che consente l'uso della cosa comune (il possesso esclusivo per l'abitazione principale, nel caso). Il ricorso è stato dichiarato infondato; infatti, soggetto passivo dell'Imu è il proprietario di immobili ("ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie"); non risulta quindi sufficiente il mero possesso di un bene comune pur se di fatto adibito a prima casa. Quello che rileva per l'esenzione – precisa l'ordinanza – è il possesso di diritto (quale proprietario) del 50% dell'immobile, mentre il possesso e l'uso di fatto non comportano l'esenzione dal pagamento dell'imposta. Per la quota di proprietà della sorella del contribuente, invece, trattasi di una "seconda" casa, posto che l'esenzione Imu non si applica al titolare pro quota del diritto di proprietà sull'immobile, "nel quale egli ed il suo nucleo familiare non dimorino stabilmente e non vi abbiano la residenza anagrafica" (Corte di Cassazione, ordinanza n. 24462 dell'8.8.2022). In senso conforme, infatti, la precedente giurisprudenza richiamata dall'ordinanza in rassegna aveva escluso l'esenzione per le quote degli immobili in comproprietà, non adibiti a propria abitazione principale, anche se concessi in uso gratuito agli altri contitolari. L'interpretazione resa con l'ordinanza n. 9430, pur essendo relativa alla previgente disciplina dell'Imu (art. 9, d.lgs. n. 23/2011), deve ritenersi valida anche nella vigente disciplina, stante la sostanzialmente identica formulazione dell'art. 1, comma 743, l. n. 160/2019, secondo cui "soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi".

BONUS FISCALI

Enea: fine lavori 2025

L'Enea non ha ancora aggiornato le informazioni sul proprio sito istituzionale nonché quelle sui portali detrazionifiscali.enea.it e bonusfiscali.enea.it in base alle disposizioni della legge di bilancio per il 2025 (l. n. 207/2024), essendo ancora in attesa di chiarimenti da parte degli organi competenti. Di conseguenza ancora non è possibile – nel caso di lavori conclusi nel 2025 – provvedere alle varie comunicazioni all'Enea. In questi casi, il termine per l'invio (novanta giorni dalla data di fine dei lavori) sarà calcolato a partire dal giorno di pubblicazione dell'aggiornamento dei portali anzidetti (per un approfondimento delle varie casistiche, cfr. *Focus Confedilizia* n. 10 del 21.3.2025).

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Cassazione sulla cedolare secca per il contratto con il conduttore impresa

Con due recenti sentenze – la n. 12076 e la n. 12079, entrambe depositate il 7.5.2025 – la Corte di Cassazione è tornata a pronunciarsi favorevolmente sull'applicabilità del regime della cedolare secca in caso di conduttore-impresa, richiamando quando dalla stessa già chiarito con la (oramai) nota ed articolata sentenza n. 12395 del 7.5.2024 (cfr. *Focus Confedilizia* n. 18 del 10.5.2024).

Proprio per eliminare ogni dubbio, e per dare continuità al principio affermato con la sentenza del 2024, nell'ordinanza n. 12079 la Corte ha ribadito la propria favorevole interpretazione accogliendo il ricorso sulla base del seguente principio di diritto: «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. n. 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».

Nell'ordinanza 12079 inoltre l'Agenzia delle entrate è stata pure condannata al pagamento delle spese del giudizio in Cassazione (mentre sono state compensate quelle per i gradi di merito). L'auspicio è che ora le Entrate, non essendosi più in presenza di una sentenza isolata (motivazione che aveva finora indotto l'Agenzia – come riferito dal sottosegretario Freni rispondendo ad un'interrogazione parlamentare – a non modificare il proprio orientamento contrario), tornino sulla propria interpretazione e permettano ai contribuenti di esercitare l'opzione per la cedolare secca anche qualora il conduttore sia un'impresa o un professionista come la legge consente dal 2011 (e come fin da subito sostenuto dalla Confedilizia).

Cedolare secca per il contratto con il conduttore impresa

La Corte di giustizia tributaria di primo grado di Roma, con la sentenza n. 5422, depositata il 18.4.2025 e ottenuta grazie all'avv. Carlo Fumarola, consulente legale della Confedilizia, ha accolto – aderendo al principio di diritto statuito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 12395 del 7.5.2024 – il ricorso del contribuente che aveva optato per la cedolare secca per un contratto di locazione abitativa stipulato con una banca e destinato ad alloggio di un funzionario della stessa.



I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

Nuova classificazione delle attività economiche Ateco 2025

CODICI ATECO

Dall'1.1.2025 è entrata in vigore la nuova classificazione delle attività economiche Ateco 2025, disponibile sul sito Internet www.istat.it, che sostituisce la precedente versione Ateco 2007 (aggiornamento 2022). Dal punto di vista operativo – come chiarito dall'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 24/E dell'8.4.2025 – la nuova classificazione è attiva dall'1.4.2025, sia per i contribuenti, sia per le Pubbliche Amministrazioni che la utilizzano per fini istituzionali.

Al fine di recepire la nuova classificazione Ateco 2025, le Entrate hanno adeguato le funzioni di acquisizione dei dati anagrafici e dei modelli dichiarativi.

I contribuenti possono verificare i codici Ateco, prevalente e secondari, collegati alla propria posizione fiscale e registrati in Anagrafe tributaria, accedendo alla propria area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate e consultando la sezione "Cassetto fiscale – Consultazioni – Anagrafica".

A partire dall'1.4.2025, quindi, tutti gli operatori interessati dall'aggiornamento dei codici attività sono tenuti a utilizzare i nuovi codici negli atti e nelle dichiarazioni da presentare all'Agenzia delle entrate. Come di consueto, l'adozione della nuova classificazione Ateco non comporta l'obbligo di presentare la dichiarazione di variazione dei dati (ex artt. 35 e 35-ter del d.p.r. n. 633/1972 e dell'art. 7, comma 8, del d.p.r. n. 605/1973).

Tuttavia – ricorda l'Agenzia nella risoluzione citata – "il contribuente, in occasione della presentazione della prima dichiarazione di variazione dei dati effettuata ai sensi delle richiamate disposizioni generali, oppure se previsto da specifiche disposizioni normative o regolamentari, comunica i codici delle attività esercitate coerentemente con la nuova classificazione ATECO 2025". Al riguardo, se il contribuente è iscritto nel Registro delle imprese, la dichiarazione di variazione dei dati dovrà essere effettuata con la Comunicazione Unica (ComUnica) messa a disposizione da Unioncamere; altrimenti, dovrà utilizzare uno dei modelli pubblicati sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

Nuova classificazione per i condomini e amministratori di condominio

CODICI ATECO

La nuova classificazione Ateco 2025 apporta modifiche sostanziali nel campo della gestione condominiale e delle attività amministrative ad essa connesse. Questi cambiamenti interessano tanto gli aspetti amministrativi quanto quelli fiscali, delineando un quadro normativo più articolato e, in alcuni casi, più complesso.

In primo luogo, va sottolineata l'abolizione del codice Ateco 97.00.02, introdotto nel 2022 per identificare i condomini privi di personale dipendente. Tale codice è stato sostituito dal 97.00.10, che considera il condominio (in modo peraltro improprio) come datore di lavoro esclusivamente nei confronti del "personale domestico". Questa modifica, apparentemente tecnica, assume rilevanza pratica e concettuale: da un lato, si perde una specifica categoria che riconosceva la particolarità dei condomini senza personale (mentre la maggioranza dei condomini non impiega stabilmente lavoratori); dall'altro, si tende a uniformare la classificazione verso una visione che presuppone un rapporto di lavoro subordinato con una definizione che non considera che il condominio si avvale del CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati e non di quello per il personale domestico.

Tali discrepanze hanno sollevato interrogativi circa l'adeguatezza e la coerenza della classificazione rispetto alla realtà gestionale prevalente tant'è che la Confedilizia si è attivata presso l'Ufficio dell'Istat competente per segnalare le due problematiche, ottenendo la rassicurazione che nei prossimi mesi lo stesso integrerà "all'interno del nuovo strumento In.ATECO - concepito come elenco alfabetico di attività economiche - la classificazione con una dicitura più generica".

Un altro elemento di rilievo riguarda la revisione del codice Ateco riferito agli amministratori condominiali. Il codice precedente, 68.32.00, che inglobava la gestione immobiliare e l'amministrazione condominiale in un'unica macro-categoria, è stato sostituito dal codice 68.32.01, che distingue più chiaramente le diverse attività comprese nel settore: dall'amministrazione condominiale alla riscossione dei canoni per conto di agenzie specializzate, fino al *property management* sia tradizionale sia turistico. Questa specificazione consente una maggiore precisione nell'inquadramento delle professionalità e delle funzioni svolte.

CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.