

FISCO E IMMOBILI

Verifiche sulle fatture del general contractor superbonus

AGEVOLAZIONI FISCALI

Con la risoluzione n. 17/E del 29.4.2026 l'Agenzia delle entrate fornisce chiarimenti sulle attività di controllo in materia di superbonus, nel caso in cui siano presenti fatture del c.d. general contractor.

In premessa la risoluzione ricorda che l'espressione "general contractor superbonus" risulta atecnica dal punto di vista giuridico. Infatti la figura del contraente generale è istituto tipico dei contratti pubblici e non trova applicazione nei rapporti tra privati. Tuttavia, in considerazione del principio della piena autonomia negoziale vigente nel settore privato, l'operatore che si presenta come "general contractor superbonus" - di seguito GCS - non assume alcuna qualifica speciale e quindi la sua natura giuridica e il conseguente trattamento fiscale dipendono esclusivamente dalle obbligazioni contrattuali assunte. Richiamando la circolare n. 23/E del 23.6.2022 (al paragrafo 5.1), la risoluzione ricorda che in taluni casi il GCS, a prescindere dall'esecuzione di lavori quale appaltatore, svolge anche attività di mero coordinamento tra il committente e vari prestatori, fornitori e professionisti. Sussiste pertanto una fondamentale differenza tra il general contractor "puro" ed il general contractor "appaltatore". Il general contractor "puro" svolge soltanto attività di coordinamento e funge da intermediario nella rifatturazione delle spese dei professionisti e/o delle imprese esecutrici dei lavori allo scopo di consentire l'applicazione dello sconto in fattura. In questo caso il suo corrispettivo riguarda esclusivamente l'attività di coordinamento ed il corrispettivo non rappresenta una spesa direttamente imputabile all'intervento agevolato e pertanto non dà diritto alla detrazione, né, di conseguenza, allo sconto in fattura. Quando invece il soggetto assume l'obbligo di eseguire i lavori e non solo di coordinarli, esso opera a tutti gli effetti come appaltatore. In questo caso i corrispettivi relativi ai lavori costituiscono spese per l'intervento agevolato e danno diritto alla detrazione (ed allo sconto in fattura), nel rispetto dei limiti di importo e di congruità previsti dalla normativa.

In sintesi, se il GCS si configura come: a) general contractor puro (solo coordinamento), i costi non sono detraibili, b) general contractor appaltatore (esecuzione dei lavori), i costi sono detraibili.

Nel caso in cui il GCS operi principalmente come impresa appaltatrice e svolga anche attività di coordinamento amministrativo, il corrispettivo per il mero coordinamento amministrativo nell'applicazione dello sconto in fattura non rientra tra le spese ammissibili al superbonus, in quanto non direttamente riferibile alla realizzazione dell'intervento; mentre sono detraibili tutti i corrispettivi per l'esecuzione dei lavori, che costituiscono integralmente spese dell'appalto. Naturalmente più complesso è il caso in cui la fattura del general contractor rechi esclusivamente i corrispettivi dovuti per l'esecuzione dell'appalto, senza alcuna voce distinta riferita all'eventuale attività di mero coordinamento o all'applicazione dello sconto in fattura. Tale caso - ed è quanto è stato oggetto degli importanti chiarimenti della risoluzione n. 17/E in rassegna - non consente una "riqualificazione" automatica, in tutto o in parte di tali

CONTINUA

FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI FISCALI

importi, da compensi per opere appaltate a compensi per servizi di coordinamento o per la gestione dello sconto. Una diversa qualificazione richiede infatti una motivazione specifica, supportata da idonei mezzi di prova, che dimostri come una quota del corrispettivo non attenga al normale margine dell'appaltatore, ma si riferisca in modo preciso e puntuale ad un'attività di coordinamento amministrativo distinta ed autonomamente remunerata. Pertanto eventuali contestazioni del "margine" dell'appaltatore connesso ai lavori affidati in subappalto non possono tradursi in pretese tributarie, sostenibili in sede contenziosa, se non si dimostra in modo puntuale che il recupero fiscale riguarda esclusivamente l'attività di mero coordinamento amministrativo.

Credito di imposta per acquisto "prima casa"

Con la risposta n. 297 del 26.11.2025 l'Agenzia delle entrate ha fatto il punto sul rapporto tra rivendita di un immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa" e diritto al credito d'imposta ex art. 7, l. 23.12.1998, n. 448.

Tra i requisiti previsti dalla norma sulle agevolazioni "prima casa" vi è quello di cui alla lettera c) dell'art. 1, nota II-bis, della tariffa allegata al d.P.R. n. 131/1986 (Testo unico Registro) secondo il quale le agevolazioni non spettano se il contribuente sia già titolare di un'unità acquistata fruendo delle agevolazioni "prima casa".

Tuttavia il successivo comma 4-bis della nota II-bis prevede che «l'aliquota del 2 per cento si applica anche agli atti di acquisto per i quali l'acquirente non soddisfa il requisito di cui alla lettera c) del comma 1 e per i quali i requisiti di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma si verificano senza tener conto dell'immobile acquistato con le agevolazioni elencate nella lettera c), a condizione che quest'ultimo immobile sia alienato entro due anni dalla data dell'atto. In mancanza di detta alienazione, all'atto di cui al periodo precedente si applica quanto previsto dal comma 4».

In sintesi la norma consente al contribuente di fruire delle agevolazioni "prima casa" in relazione all'acquisto di un nuovo immobile, anche se risulti già titolare di altra abitazione, acquistata con l'agevolazione in esame, a condizione che lo stesso contribuente si impegni a vendere tale immobile (c.d. "preposseduto") entro due anni dal nuovo acquisto agevolato.

In merito al credito d'imposta, l'art. 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, stabilisce al comma 1, che «Ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico di cui al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, è attribuito un credito d'imposta

Si è posto quindi l'interrogativo se l'estensione a "due anni" prevista del comma 4-bis del termine per la rivendita dell'immobile preposseduto ed acquistato con le agevolazioni,

CONTINUA

FISCO E IMMOBILI

AGEVOLAZIONI FISCALI

potesse essere esteso in via interpretativa anche ai fini del credito di imposta di cui al citato art. 7 della l. n. 448/1998.

Al riguardo la risposta n. 297 in rassegna ha confermato che, dato il tenore letterale dell'art. 7 ed i criteri interpretativi delle norme di agevolazione, resta fissato ad un anno dalla vendita dell'immobile preposseduto il termine per poter fruire del credito di imposta sul nuovo acquisto.

CATASTO

Errori nei dati catastali correggibili on-line

In caso di errori riscontrati nei dati catastali relativi ai propri immobili, gli interessati possono richiederne la correzione nella banca dati del Catasto, con esclusione di Trento e Bolzano, dove il servizio è gestito dalle rispettive Province autonome.

La correzione può essere richiesta *on-line* mediante il servizio "Istanza rettifica dati catastali", ovvero presso gli Uffici provinciali-Territorio. Infatti, anche se dall'1.1.2026 è stato dismesso il servizio di correzione dati catastali *on-line* "Contact center", i contribuenti interessati possono presentare istanze di rettifica/correzione dei dati catastali tramite il servizio "Istanza rettifica dati catastali", presente all'interno dell'area riservata e attivo dal 24.9.2025.

Il richiedente deve indicare le proprie generalità, i dati catastali dell'immobile, la situazione riscontrata e le notizie utili alla correzione dell'errore.

Con la procedura *on-line* si può correggere: l'errore sul soggetto a cui è intestato l'immobile (cognome e nome, "denominazione" per le aziende, codice fiscale, luogo e data di nascita, "sede legale" per le aziende, diritti e quota di possesso; l'errore sui dati dell'immobile cioè indirizzo, ubicazione n° civico, piano, interno, ecc. o evidenti inesattezze nel numero vani o metri quadri). Sempre *on-line* si può procedere alla segnalazione di incoerenza per fabbricato non dichiarato. Si ricorda che l'Agenzia delle entrate ha il compito di individuare fabbricati non dichiarati in Catasto, richiedendo ai titolari di regolarizzarne la situazione. A tal fine l'Agenzia ha pubblicato gli elenchi dei Comuni e delle particelle di terreno nei quali è stata accertata la presenza di fabbricati o di ampliamenti di costruzioni che non risultano dichiarati in Catasto. L'identificazione dei fabbricati - come si legge sul sito delle Entrate - è avvenuta mediante un'attività di foto-identificazione da immagini territoriali, condotta in collaborazione con l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (Agea), e successivi processi "automatici" di incrocio con le banche-dati catastali. "Trattandosi di elaborazioni massive, è possibile che negli elenchi si riscontrino incoerenze quale l'indicazione, in qualche caso, di immobili già censiti in Catasto". Così come *on-line* si può procedere alla segnalazione di incoerenza per fabbricato rurale e ad altri tipi di richieste per lo più effettuate da tecnici professionisti (registrazione atto Catasto fabbricati, assegnazione identificativo definitivo, informatizzazione planimetria, registrazione atto Catasto terreni, registrazione variazione culturale, rettifica duplicati di particella, passaggio particella terreni a ente urbano, segnalazione errori monografie dei punti fiduciali, correzione identificativo da impianto meccanografico, assegnazione rendita catastale).

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONI

Affitti in Italia e residenza AIRE: obblighi fiscali

Su Fisco oggi, la rivista *on-line* dell'Agenzia delle entrate, alla domanda "La dichiarazione dei redditi come cittadina Aire la faccio in Germania. Quali obblighi ho se affitto un immobile di proprietà familiare in Italia?", è stata data la seguente risposta:

"Ai sensi dell'articolo 23 del Tuir, ai fini dell'applicazione dell'imposta nei confronti dei non residenti si considerano prodotti nel territorio dello Stato, tra gli altri, i redditi fondiari relativi a immobili ivi presenti. Quando il soggetto non residente affitta l'immobile di proprietà produce un reddito di tale categoria soggetto, in Italia, a tassazione ordinaria o al regime opzionale della cedolare secca. Il non residente è quindi tenuto a presentare il modello Redditi Persone Fisiche dove dovranno essere dichiarati il reddito fondiario e gli elementi identificativi dell'immobile".

IMU

Comuni montani, esenzione Imu

In molti hanno scritto al Ministero dell'economia e delle finanze per sapere se i criteri per la classificazione dei Comuni montani individuati nello schema di regolamento di cui all'art. 2, comma 1, della l. 12.9.2025, n. 131, allegato alla deliberazione del Consiglio dei Ministri del 18.2.2026, siano validi anche ai fini dell'Imu, e cioè se il relativo elenco dei Comuni montani possa considerarsi sostitutivo di quello allegato alla circolare n. 9 del 14.6.1993, con la quale sono stati individuati i Comuni nel cui territorio i terreni agricoli sono esenti da tale imposta. Il Ministero, con la risoluzione n. 1 dell'1.4.2026, ha chiarito che l'elenco dei Comuni montani allegato allo schema di regolamento non sia valido ai fini dell'esenzione dall'Imu dei terreni agricoli prevista dall'art. 1, comma 758, lettera d), della l. n. 160 del 2019.

Conseguentemente, ai fini dell'individuazione dei Comuni montani nei quali i terreni agricoli sono esenti dall'imposta municipale propria, continua a trovare applicazione l'elenco allegato alla circolare n. 9 del 1993.

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**.