



del mese di Novembre 2025 - a cura di Redazione Fiscale – Praxim Professione Impresa

A cura dello Studio



Studio Sandre
Contabilità e Consulenza

Via Argine a Sinistra, 19|
31045 Motta di Livenza (TV)
Tel. 0422 766000
C.F. SND GNN 55L25 F770I
P.IVA 03937900268



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli esperti contabili
di Treviso

INFORMAZIENZE

mese di Novembre 2025

Agevolazioni per acquisto casa – Aggiornamento Guida Scadenzario

AGEVOLAZIONI PER ACQUISTO CASA – AGGIORNAMENTO GUIDA

L'Agenzia Entrate ha aggiornato la Guida relativa alle imposte e agevolazioni fiscali per l'acquisto della casa.

CONTRATTO PRELIMINARE

Il contratto preliminare di compravendita va registrato entro 30 gg dalla sottoscrizione. In caso di stipula con atto notarile, vi provvede il notaio entro il suddetto termine.

IMPOSTE DOVUTE PER LA REGISTRAZIONE	
Registro	Bollo
€ 200	€ 16 per ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe (se il contratto è formato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata l'imposta di bollo è invece di € 155).

Imposta di registro proporzionale	è dovuta qualora il contratto preliminare preveda il pagamento di somme a titolo di caparra confirmatoria o di acconti di prezzo non soggetti all'IVA.
Stipula del preliminare dall'1/01/2025	l'imposta è pari allo 0,5% di tali somme o, se di importo inferiore, a quella applicabile per il contratto definitivo. Sia che trattasi di caparra che di acconti, l'imposta pagata è imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo

CONTRATTO SOGGETTO A IVA: in tal caso, il trattamento fiscale del preliminare sarà differente a seconda che preveda il versamento di un acconto o della caparra confirmatoria:

- **versamento di un acconto:** va fatturato con addebito dell'Iva. In tal caso, l'imposta di registro per registrare il preliminare sarà dovuta nella misura complessiva di € 200 per l'acconto e di € 200 per il preliminare;
- **caparra confirmatoria:** non è soggetta a Iva. Per essa andrà pagata l'imposta di registro proporzionale (0,5%), che non potrà superare l'imposta dovuta per il contratto definitivo. Anche in tal caso sarà comunque dovuta l'imposta di € 200 per il preliminare.

ACQUISTO SENZA AGEVOLAZIONI

In caso di acquisto:

- **da impresa o privato:** al versamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, provvede il notaio al momento della registrazione dell'atto;
- **da un'impresa in esenzione dall'Iva o da un privato:** l'imposta di registro non può essere inferiore a € 1.000 (*l'importo da versare potrebbe risultare inferiore per effetto dello scomputo dell'imposta proporzionale già versata sulla caparra quando è stato registrato il contratto preliminare*).

ACQUISTO DA UN'IMPRESA

In caso di acquisto da un'impresa:

- **regole generale:** la cessione di fabbricati abitativi è esente da Iva;
- **acquirente:** dovrà pagare le seguenti imposte:

IMPOSTE PER L'ACQUIRENTE			Le medesime imposte sono previste anche nel caso in cui il venditore sia un privato
Registro	Ipotecaria	Catastale	
9%	€ 50	€ 50	

APPLICAZIONE DELL'IVA (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare):

- alle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento o anche dopo i 5 anni, qualora il venditore opti per la sua applicazione;
- alle cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di applicare l'Iva.

IMPOSTE PER L'ACQUIRENTE			
Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
10% per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali di case di abitazione (anche in corso di costruzione) classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, in caso di non sussistenza dei requisiti per fruire delle agevolazioni prima casa; 22% per le cessioni e gli atti di costituzione di diritti reali aventi a oggetto immobili classificati o classificabili nelle categorie A/1, A/8 e A/9.	€ 200	€ 200	€ 200

RIEPILOGO				
VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato o Impresa (con vendita esente IVA)	=	9% (con un minimo di € 1.000)	€ 50	€ 50
Impresa (con vendita con IVA)	10% o 22%	€ 200	€ 200	€ 200

ACQUISTO DA UN PRIVATO

Le imposte che l'acquirente dovrà pagare nel caso in cui il venditore sia un privato sono le stesse di quelle previste per il caso del venditore impresa.

SISTEMA DEL PREZZO-VALORE

Per le cessioni di immobili abitativi (e relative pertinenze), in presenza di certe condizioni e requisiti, la **determinazione** della **base imponibile** delle **imposte di registro e ipo-catastali** avviene con il sistema del **"prezzo-valore"** che consente la tassazione sulla base **catastale**, a prescindere dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

SISTEMA DEL "PREZZO-VALORE"	
Quali vendite	vendite soggette all'imposta di registro proporzionale (quindi sono escluse quelle soggette a Iva) in cui l'acquirente sia una persona fisica (che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, arte/professione); vendite di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze; quindi, vale anche per gli acquisti di abitazioni (e relative pertinenze) senza i benefici prima casa.
Applicazione	occorre una specificata richiesta dell'acquirente resa al notaio nell'atto di acquisto.
Corrispettivo pattuito	va indicato dalle parti nell'atto di acquisto .

Il valore catastale dei fabbricati a uso abitativo (diversi dalla prima casa) si determina come segue:

$$\text{VALORE CATASTALE} = \text{RENDITA CATASTALE} \times 1,05 \times 120$$

Esempio di calcolo dell'imposta di registro: si ipotizzi che una casa, avente rendita catastale di € 500, venga acquistata a € 150.000.

APPLICAZIONE DELLA REGOLA DEL PREZZO-VALORE	
base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 9%	$500 \times 1,05 \times 120 = \text{€ } 63.000$
imposta di registro del 9%	$\text{€ } 63.000 \times 9\% = 5.670$
NON APPLICAZIONE DELLA REGOLA DEL PREZZO-VALORE	
base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 9%	150.000
imposta di registro del 9%	$\text{€ } 150.000 \times 9\% = 13.500$

ACQUISTO CON AGEVOLAZIONI

Le imposte da pagare sull'acquisto dell'immobile (e relative pertinenze) sono ridotte in presenza dei requisiti 1° casa

Sistema del "Prezzo-valore"	si applica, per le compravendite non soggette a Iva , anche per l' acquisto con i benefici prima casa .
-----------------------------	---

$$\text{VALORE CATASTALE (PRIMA CASA)} = \text{RENDITA CATASTALE} \times 1,05 \times 110$$

RIEPILOGO				
VENDITORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE
Privato o Impresa (con vendita esente IVA)	=	2% (con un minimo di € 1.000)	€ 50	€ 50
Impresa (con vendita con IVA)	4%	€ 200	€ 200	€ 200

Esempio di calcolo dell'imposta di registro: si ipotizzi che una casa, avente rendita catastale di € 500, venga acquistata con i benefici prima casa a € 150.000.

APPLICAZIONE DELLA REGOLA DEL PREZZO-VALORE	
base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 2%	$500 \times 1,05 \times 110 = \text{€ } 57.750$
imposta di registro del 2%	$\text{€ } 57.750 \times 2\% = 1.155$
NON APPLICAZIONE DELLA REGOLA DEL PREZZO-VALORE	
base imponibile su cui applicare l'imposta di registro del 2%	150.000
imposta di registro del 2%	$\text{€ } 150.000 \times 2\% = 3.000$

REQUISITI PER LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

Per fruire dei benefici, l'abitazione che si acquista deve appartenere alle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7 e A/11. I benefici spettano anche per l'**acquisto delle pertinenze**, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, limitatamente a una pertinenza per ciascuna categoria, purché siano destinate in modo durevole a servizio dell'abitazione principale e che questa sia stata acquistata beneficiando delle agevolazioni prima casa.

L'immobile da acquistare deve trovarsi nel territorio del comune in cui l'acquirente ha la residenza. La **residenza in un comune diverso** comporta per l'acquirente il **trasferimento, a pena di decadenza delle agevolazioni, entro 18 mesi dall'acquisto, della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile**. La dichiarazione relativa al cambio di residenza deve essere contenuta nell'atto di acquisto.

Ulteriori casi in cui si ha diritto alle agevolazioni	L'immobile si trova: ▪ nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività; ▪ nel territorio del Comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento, se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e ha risieduto o svolto l'attività in Italia per almeno 5 anni.
Personale delle Forze armate e di polizia	non è richiesta la condizione della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.
Immobile pre-posseduto	I benefici fiscali spettano anche nel caso in cui il contribuente risulti già proprietario di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa purché proceda alla vendita dell'immobile pre-posseduto entro un anno dal nuovo acquisto. Il termine per vendere l'immobile pre-posseduto è di 2 anni sia per gli atti di acquisto di immobili stipulati dall'1/01/2025 che nel caso in cui al 31/12/2024 non è ancora decorso il precedente termine di un anno entro il quale il contribuente era tenuto a vendere l'immobile posseduto.

BONUS PER RIACQUISTO PRIMA CASA

Può beneficiare del credito d'imposta per il recupero dell'imposta di registro o dell'IVA versata sul precedente acquisto anche il contribuente che acquista un'altra abitazione con i benefici prima casa e rivende entro un anno la casa pre-posseduta acquistata con l'agevolazione.



Nota: il bonus spetta anche quando il contribuente acquista la nuova abitazione prima di vendere l'immobile posseduto; in tal caso, il termine di 2 anni per vendere il vecchio immobile non pregiudica il diritto al bonus per il nuovo acquisto, purché l'immobile già posseduto venga alienato entro 2 anni dal nuovo acquisto.

MODALITÀ DI UTILIZZO DEL CREDITO D'IMPOSTA:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto;
- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, di quelle sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'IRPEF dovuta in base alla prima dichiarazione dei redditi successiva al nuovo acquisto;
- in compensazione; in caso di utilizzo parziale del credito, la somma residua non compensata può indicarsi nell'apposito quadro della dichiarazione dei redditi al fine del suo utilizzo nei successivi periodi d'imposta.

Il **credito d'imposta eccedente** rispetto a quanto dovuto relativamente al 2° acquisto non dà luogo a rimborsi.

CASI DI NON SPETTANZA DEL CREDITO D'IMPOSTA

- | |
|--|
| ▪ perdita dei benefici prima casa in relazione al precedente acquisto |
| ▪ acquisto del precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire dell'agevolazione 1° casa |
| ▪ nuovo immobile acquistato non avente i requisiti prima casa |
| ▪ cessione di un immobile acquistato con le agevolazioni prima casa riacquistando, non a titolo oneroso, un altro fabbricato avente i requisiti per fruire del beneficio |

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA UNDER 36

Le agevolazioni previste dall'art. 64 del D.L. 73/2021 (di seguito evidenziate) si applicano agli atti stipulati nel periodo compreso tra il 26/05/2021 e il 31/12/2023.

Agevolazioni previste dall'art. 64, co. 6, 7 e 8, del D.L. 73/2021

Gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di "prime case" di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria A1, A8 e A9, e gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione relativi alle stesse sono **esenti** dalle imposte di **registro, ipotecaria e catastale** se stipulati a favore di soggetti **che non hanno ancora compiuto 36 anni** nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un valore **ISEE non superiore a € 40.000 annui**.

I **finanziamenti erogati** per l'**acquisto**, la **costruzione** e la **ristrutturazione di immobili ad uso abitativo** per i quali ricorrono le suddette **condizioni e requisiti** e sempreché la loro sussistenza risulti da dichiarazione del mutuatario resa nell'atto di finanziamento o allo stesso allegata sono **esenti dall'imposta sostitutiva** delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle T.C.G., prevista in ragione dello 0,25%.

Per i suddetti atti traslativi o costitutivi, relativi a cessioni soggette all'IVA, è attribuito agli **acquirenti** che **non hanno ancora compiuto 36 anni** di età nell'anno di stipulata dell'atto un **credito d'imposta** (che non dà luogo a rimborsi) di ammontare **pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto**.

DISPOSIZIONI PREVISTE DAL D.L. 215/2023 (L'Agenzia Entrate ha reso i chiarimenti con la [Circolare n. 14/2024](#)):

- al fine di dare **certezza ai rapporti giuridici** inerenti **all'acquisto** della **casa di abitazione** da parte di **soggetti con età inferiore a 36 anni** e con **valore dell'ISEE non superiore a € 40.000 annui**, le suddette **agevolazioni**, si **applicano** anche nei casi in cui, entro il **31/12/2023**, sia stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto della casa di abitazione, **purché l'atto definitivo**, anche nei casi di trasferimento della proprietà da cooperative edilizie ai soci, venga stipulato entro il 31/12/2024; il beneficio non può richiedersi nel caso di **contratto preliminare stipulato nel 2023 e registrato nel 2024**;
- per gli **atti definitivi stipulati tra l'1/01/2024 e la data del 29/02/2024**, agli **acquirenti** è attribuito un **credito d'imposta** di importo **pari alle imposte corrisposte in eccesso** rispetto a quelle dovute nel caso di applicazione delle agevolazioni "prima casa under 36" che è **utilizzabile nel 2025** con le seguenti modalità:
 - in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
 - in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;
 - in compensazione, tramite mod. F24.

PRINCIPALI SCADENZE DI NOVEMBRE

10 - LUNEDÌ	
MOD. 730 INTEGRATIVO	▪ contribuente: riceve dal CAF/professionista abilitato copia della dichiarazione Mod. 730 integrativo e il prospetto di liquidazione Mod. 730-3 integrativo; ▪ CAF/professionista abilitato: trasmette telematicamente all'Agenzia Entrate le dichiarazioni integrative.
PRECOMPILATA 2025	Ultimo giorno per presentare all'Agenzia Entrate il 730 integrativo (di tipo 2) direttamente tramite l'applicazione web.
17 - LUNEDÌ	
IVA MENSILE E TRIMESTRALE	Liquidazione e versamento dell'imposta a debito relativa al mese di ottobre (contribuenti mensili) e al 3° trimestre (contribuenti trimestrali), questi ultimi con la maggiorazione dell'1% (esclusa per i trimestrali "speciali").
RITENUTE (su pagamenti effettuati a ottobre 2025)	▪ Irpef sui redditi lavoro dipendente e assimilati: versamento delle ritenute relative a redditi di lavoro dipendente e assimilati (cod. trib. 1001); ▪ Irpef sui redditi lavoro autonomo e provvigioni: versamento delle ritenute relative ai professionisti ed altre attività di lavoro autonomo e agli agenti (cod. trib. 1040); ▪ Addiz. Reg/Com sui redditi da lavoro dipendente/assimilato; ▪ Condomini: versamento ritenute del 4% per le prestazioni derivanti da contratti d'appalto/d'opera (cod. trib. 1020 prestatori IRES, cod. trib. 1019 prestatori IRPEF); ▪ Associazione in partecipazione: versamento ritenute sugli associati in partecipazione con apporto di lavoro (prorogati ex D.lgs. 81/2015 - cod. trib. 1040) e di capitale o misto (cod. trib. 1030).
MOD. F24/770	Versamento e invio dei dati aggiuntivi delle ritenute/trattenute operate a ottobre.
LOCAZIONI BREVI - VERSAMENTO RITENUTE	Versamento delle ritenute del 21% operate da parte degli intermediari immobiliari (anche tramite portali telematici) sui canoni/corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve riversati al locatore a ottobre (cod. trib. 1919).
RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI	Versamento della 3° rata dell'imposta sostitutiva dovuta per la rivalutazione di terreni e partecipazioni posseduti, non in regime d'impresa, all'1/01/2023.
CRIPTO-ATTIVITÀ	Versamento della 3° rata dell'imposta sostitutiva sulla rideterminazione del valore delle cripto-attività detenute all'1/01/2023.
PREVIDENZA	▪ Contributi Inps mensili: versamento all'INPS dai datori di lavoro dei contributi previdenziali a favore della generalità dei lavoratori dipendenti relativi alle retribuzioni maturate nel mese di ottobre; ▪ Contributi IVS: versamento 3° rata fissa 2025 dei contributi previdenziali sul reddito minimale dai soggetti iscritti alla gestione INPS commercianti/artigiani; ▪ Contributi Inps agricoltura: versamento dai coltivatori diretti e IAP della 3° rata 2025 dei contributi previdenziali sul reddito convenzionale; ▪ INPS - Gestione Separata: versamento del contributo da parte di: – committente: sui compensi corrisposti a ottobre a co.co.co., lavoratori a progetto, collaboratori occasionali, nonché incaricati alla vendita a domicilio e autonomi occasionali (compenso > € 5.000); – associante: sui compensi corrisposti a ottobre agli associati in partecipazione con apporto di lavoro (se prorogati ex D.lgs. 81/2015).
PREMIO INAIL	Versamento della 4° rata del premio INAIL regolazione 2024 / anticipo 2025.

20 - GIOVEDÌ	
ENASARCO	Versamento dalla casa mandante dei contributi relativi al 3° trimestre.
25 - MARTEDÌ	
INTRASTAT MENSILE	Invio telematico degli elenchi Intrastat per cessione di beni/servizi resi in ambito UE e per acquisti di beni/servizi ricevuti, relativi a ottobre.
30 - DOMENICA	
IVA IOSS - DICHIARAZIONE E LIQUIDAZIONE	Invio telematico della dichiarazione Iva IOSS del mese di ottobre riferita alle vendite a distanza di beni importati in spedizioni di valore intrinseco non superiore a € 150 dagli operatori registrati al regime IOSS.
CASSA DEI VETERINARI - COMUNICAZIONE ANNUALE	Termine per la comunicazione annuale dei dati reddituali ed Iva alla Cassa Professionale dei Veterinari (www.enpav.it)
1° DICEMBRE - LUNEDÌ	
COMUNICAZIONE LI.PE.	Comunicazione dei dati delle liquidazioni periodiche IVA relative ai mesi di luglio / agosto / settembre per i soggetti mensili e al 3° trimestre per i soggetti trimestrali.
IMPOSTA DI BOLLO FATTURE ELETTRONICHE	Pagamento dell'imposta di bollo relativa alle fatture elettroniche emesse nel 3° trimestre 2025 e dell'importo dovuto complessivamente per il 1° e 2° trimestre nel caso lo stesso risultava non superiore a € 5.000.
ACCONTO IMPOSTE	Versamento della 2° o unica rata dell'acconto 2025 per IRPEF, IRES, IRAP, IVIE, IVAFE, imposte sostitutive e cedolare secca.
MOD. 730	- operazioni di congruaggio per la 2° o unica rata dell'acconto 2025 (sulla retribuzione erogata a novembre); - versamento del 2° o unico acconto per i contribuenti con 730 senza sostituto d'imposta.
ACCONTO CONTRIBUTI IVS	Versamento della 2° rata dell'acconto 2025 dei contributi previdenziali sul reddito eccedente il minimale dai soggetti iscritti alla gestione INPS commercianti/artigiani.
ACCONTO CONTRIBUTI GESTIONE SEPARATA	Versamento della 2° rata dell'acconto 2025 dei contributi previdenziali dai professionisti senza "Cassa di previdenza".
RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI	rivalutazione di terreni e partecipazioni posseduti, non in regime d'impresa, all'1/01/2025: redazione e giuramento della perizia e versamento in un'unica soluzione o della 1° rata dell'imposta sostitutiva dovuta; rivalutazione di terreni e partecipazioni posseduti, non in regime d'impresa, all'1/01/2024: versamento della 2° rata dell'imposta sostitutiva dovuta.
ESTROMISSIONE AGEV. IMMOBILE STRUMENTALE	Versamento della 1° rata, pari al 60%, dell'imposta sostitutiva dovuta.
ASSEGNAZIONE, CESSIONE O TRASF. IN SOC.SEMPLICI	Versamento della 2° rata, pari al 40%, dell'imposta sostitutiva dovuta.
ROTTAMAZIONE-QUATER	Pagamento della 10° rata (<i>il pagamento è tempestivo se effettuato entro il 9/12/2025</i>).
RIAMMESSI ALLA ROTTAMAZIONE-QUATER	Versamento della 2° rata (<i>il pagamento è tempestivo se effettuato entro il 9/12/2025</i>).
SANATORIA 2018-2022	Versamento della 9° rata delle imposte sostitutive dei redditi e delle relative addizionali e dell'IRAP.
DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	Invio telematico all'Agenzia Dogane da parte dei gestori di impianti di distribuzione stradale dei corrispettivi relativi al mese di ottobre delle cessioni di benzina/gasolio destinati all'utilizzo come carburanti per motori.



CASSA DEI DOTTORI COMMERCIALISTI - COMUNICAZIONE ANNUALE E VERSAMENTO	Termine per la comunicazione annuale dei dati reddituali ed Iva alla Cassa Professionale dei Dottori Commercialisti (www.cnpadc.it) Termine per il versamento dei contributi (in assenza di rateizzazione).
2 DICEMBRE - MARTEDÌ	
BONUS ZES UNICA	Termine ultimo per la presentazione telematica all'Agenzia Entrate della comunicazione integrativa per la fruizione del credito d'imposta per gli investimenti nella ZES unica.
BONUS ZES UNICA AGRICOLTURA	Termine ultimo per la presentazione telematica all'Agenzia Entrate della comunicazione integrativa per la fruizione del credito d'imposta per gli investimenti nella ZES unica in favore delle imprese attive nel settore della produzione primaria di prodotti agricoli e delle imprese attive nel settore forestale e nel settore della pesca e acquacoltura.