

IN QUESTA EDIZIONE



1. Il versamento della tassa annuale per la vidimazione dei libri sociali entro il 16/03/2026
2. Assemblee a distanza fino a settembre 2026
3. Tempi e decadenze per l'agevolazione fiscale relativa all'acquisto della prima casa e/o del credito d'imposta in sede di riacquisto della prima casa

1

Il versamento della tassa annuale per la vidimazione dei libri sociali entro il 16/03/2026

Per soggetti IVA

Entro il 16/03/2026 deve essere versata la tassa annuale per la vidimazione dei libri sociali delle società di capitali (società per azioni, società a responsabilità limitata e società in accomandita per azioni).

Come libri sociali per le società di capitali sono da intendere:

- il libro dei soci;
- il libro delle obbligazioni;
- il libro delle adunanze e delle deliberazioni delle assemblee;
- il libro delle adunanze e delle deliberazioni del consiglio di amministrazione;
- il libro delle adunanze e delle deliberazioni del collegio sindacale;
- il libro delle adunanze e delle deliberazioni del comitato esecutivo;
- il libro delle adunanze e delle deliberazioni delle assemblee degli obbligazionisti;
- ogni altro libro o registro per i quali l'obbligo della bollatura è previsto da norme speciali.

I già menzionati libri sociali devono essere numerati e bollati presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio o presso un notaio nel momento in cui vengono predisposti.

L'importo da versare è commisurato all'ammontare del capitale sociale (o fondo di dotazione) esistente alla data dello 01/01/2026 ed è stabilito come segue:

- capitale sociale (o fondo di dotazione) non superiore a Euro 516.456,90 = Euro 309,87;
- capitale sociale (o fondo di dotazione) superiore a Euro 516.456,90 = Euro 516,46.

Il versamento deve essere effettuato tramite mod. F24, indicando come codice tributo 7085 e come periodo di riferimento 2026. Il versamento della tassa di vidimazione è deducibile dal reddito d'impresa ai fini IRES ed IRAP.

Sono esonerati dal versamento:

- le società cooperative e mutue assicurative;
- i consorzi che non hanno assunto la forma di società consortile;
- società di capitali dichiarate fallite;
- società sportive dilettantistiche costituite in forma di società di capitali senza scopo di lucro;
- società di persone e imprese individuali.

L'obbligo resta comunque in vigore per le società messe in liquidazione. Le società costituite dopo il 01/01/2026 hanno già pagato la quota annuale nel corso della costituzione mediante un apposito bollettino.

Per i clienti per i quali noi teniamo la contabilità, predisponiamo noi il mod. F24 per il pagamento della tassa annuale per la vidimazione dei libri sociali. Chiediamo comunque ai clienti per i quali non teniamo la contabilità di predisporre il mod. F24 e di effettuare il pagamento dovuto per l'anno 2026 in modo autonomo e puntuale.

2

Assemblee a distanza fino a settembre 2026

Per soggetti IVA

Informiamo che l'attuale normativa consente di tenere le riunioni dell'assemblea a distanza (per le società e anche per gli enti non societari) fino a settembre 2026. Infatti, nelle società diverse da quelle quotate e negli enti non societari, le assemblee possono essere convocate consentendo di intervenire anche o solo mediante strumenti di telecomunicazione, anche se il rispettivo statuto non preveda questa modalità.

Questa disposizione può tornare utile già in vista della riunione dell'assemblea ai fini dell'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2025.

Tempi e decadenze per l'agevolazione fiscale relativa all'acquisto della prima casa e/o del credito d'imposta in sede di riacquisto della prima casa

Per tutti i clienti

Le condizioni ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa sono le seguenti (Nota II-bis, comma 1, articolo 1, DPR 131/1986):

- che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se l'acquirente si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno cinque anni, nel comune di nascita o in quello in cui aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento; la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;
- che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni "prima casa".

L'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa (non di lusso) si può riassumere come segue a seconda se acquistata da costruttori o invece da soggetti diversi:

	IVA	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Voltura catastale
Acquisto fuori regime IVA	esente	2% (minimo € 1.000)	Euro 50	Euro 50	esente	esente	Esente
Acquisto in regime IVA	4%	Euro 200	Euro 200	Euro 200	Euro 230	Euro 35	Euro 55

Dalla agevolazione prima casa si decade (Nota II-bis, comma 4, articolo 1, DPR 131/1986), se si effettua – entro cinque anni dalla data di acquisto (c.d. "alienazione infraquinquennale") – l'alienazione della prima casa acquistata, indipendentemente dal fatto se trattasi di una alienazione a titolo oneroso (cessione) o a titolo gratuito (donazione).

La decadenza di cui prima si evita, se si effettua un "riacquisto" e cioè se, entro un anno dall'alienazione infraquinquennale della prima casa, si acquista un'altra casa (con l'agevolazione prima casa) destinandola ad abitazione principale dell'acquirente (Nota II-bis, comma 4, articolo 1, DPR 131/1986).

La legge concede inoltre un credito d'imposta a chi compra la prima casa (casa 1), la vende o la dona (in qualsiasi data) e poi effettua un riacquisto e cioè compra un'altra prima casa (casa 2) entro un anno da questa alienazione (articolo 7, legge 448/1998). L'importo del credito d'imposta è pari:

- all'importo dell'imposta di registro o dell'IVA pagata in sede di acquisto della "casa 1", se è minore dell'importo dell'imposta di registro o dell'IVA da pagare in sede di acquisto della "casa 2";
- all'importo dell'imposta di registro o dell'IVA da pagare in sede di acquisto della "casa 2", se è minore dell'importo dell'imposta di registro o dell'IVA pagata in sede di acquisto della "casa 1".

L'articolo 1, comma 116, della legge 207/2024 (Legge finanziaria 2025), consente, a chi possiede già una prima casa (acquistata con l'agevolazione prima casa), di acquistare un'altra abitazione con l'agevolazione prima casa, a patto di alienare quella comprata in precedenza entro due anni dal nuovo acquisto (il termine previgente era di un anno, come prima indicato). Il termine biennale si applica a tutti coloro che hanno comprato casa dal 01/01/2025 in avanti.



Le informazioni qui contenute sono da considerarsi accurate sino alla data di pubblicazione della newsletter; le norme regolatrici la materia potrebbero essere nel frattempo state modificate. Il contenuto di questa newsletter non costituisce, né può essere usato come, sostituto di un parere fiscale e/o legale per una specifica situazione. Il Bureau Plattner non è responsabile per qualsiasi azione intrapresa o meno sulla base di questa newsletter.

Informazioni dettagliate in ordine alla nostra informativa sul trattamento dei dati personali sono riportate nella Privacy Policy, consultabile sul nostro sito web: <https://www.bureauplattner.com/it/privacy-cookies/>. Per eventuali domande si prega di contattare il seguente indirizzo email: privacy@bureauplattner.com.

© Bureau Plattner – Dottori commercialisti, revisori, avvocati
www.bureauplattner.com

