

IN QUESTA EDIZIONE



1. Il fondo di garanzia per i mutui finalizzati all'acquisto della prima casa
2. Le detrazioni edilizie ancora utilizzabili nel 2025 e modifiche da attendere dal 2026
3. Dividendi 2025: delibere entro l'anno per evitare una possibile stretta fiscale dal 2026 sulle partecipazioni inferiori al 10%
4. Il credito d'imposta 4.0 "Industria 4.0" usufruibile nel 2025 e modifiche da attendere dal 2026

1

Il fondo di garanzia per i mutui finalizzati all'acquisto della prima casa

Per tutti i clienti

Il fondo di garanzia per i mutui finalizzati all'acquisto della prima casa è rivolto a persone che, alla data di presentazione della domanda di mutuo per l'acquisto della prima casa, non siano proprietari di altri immobili a uso abitativo (anche all'estero), salvo il caso in cui il mutuatario abbia acquisito la proprietà per successione causa morte, anche in comunione con altro successore, e che siano ceduti in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli. L'ammontare del finanziamento, per il quale si chiede la garanzia, non deve essere superiore a Euro 250.000; il fondo di garanzia prevede una garanzia pubblica del 50%.

Dal 01/06/2025 l'accesso al fondo di garanzia prima casa spetta "esclusivamente":

- alle giovani coppie coniugate ovvero conviventi more uxorio, il cui nucleo familiare sia stato costituito da almeno 2 anni e in cui uno dei due componenti non abbia superato 35 anni di età;
- ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;

- ai conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari ai giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età;
- ai nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica non superiore a Euro 40.000 annui;
- ai nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente non superiore a Euro 45.000 annui;
- ai nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e con un valore dell'indicatore della situazione economica non superiore a Euro 50.000 annui.

È previsto la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia per coloro che hanno un ISEE fino ad Euro 40.000,00 e richiedono un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori. Il fondo di garanzia per i mutui finalizzati all'acquisto della prima casa è accessibile fino al 31/12/2027. L'immobile per il quale si chiede il finanziamento deve essere adibito ad abitazione principale, non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi) e non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici 1072/69. La richiesta deve essere inoltrata alla banca finanziatrice aderenti all'iniziativa e non direttamente a Consap ("Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A."). È sempre facoltà della banca finanziatrice in base a proprie ed esclusive valutazioni decidere sulla concessione del mutuo e sul ricorso alla garanzia del fondo. L'iniziativa del fondo di garanzia prevede il rilascio della garanzia statale per il finanziamento erogato da una banca esclusivamente per l'acquisto di un immobile adibito ad abitazione principale. Si precisa pertanto che non è possibile il finanziamento finalizzato alla ristrutturazione di un immobile senza acquisto.

Le banche si impegnano a non chiedere ai mutuatari garanzie aggiuntive – non assicurative – queste ultime nei limiti consentiti dalla legislazione vigente, oltre all'ipoteca sull'immobile e alla garanzia fornita dallo Stato. Per accedere al fondo di garanzia è necessario presentare, ad una delle banche aderenti, contestualmente alla richiesta di mutuo, il modulo scaricabile dal sito MEF o Consap e comunque disponibile in banca, allegando un documento di identità (ovvero Passaporto unitamente al Permesso di Soggiorno per cittadini stranieri).

Il modulo prevede tre tipologie di acquisto:

- Acquisto;
- Acquisto con interventi di ristrutturazione con accrescimento dell'efficienza energetica;
- Acquisto con accollo da frazionamento (da costruttore);
- Una volta presentata la domanda, Consap comunica alla banca l'esito istruttorio della domanda entro 20 giorni dal ricevimento.

Successivamente la banca, entro 90 giorni, comunica a Consap il perfezionamento del mutuo garantito ovvero la ancata erogazione.

L'elenco delle banche aderenti, il modulo di richiesta, nonché ulteriori informazioni si trovano in Internet al seguente link:

<https://www.consap.it/fondo-prima-casa/>

Ricordiamo che le detrazioni per le ristrutturazioni edilizie sono al 50% per le abitazioni principali e al 36% per le altre. In entrambi i casi, il limite massimo di spesa è di Euro 96.000 per unità immobiliare e la detrazione è ripartita in 10 rate annuali. È possibile anche accedere a bonus specifici come l'Ecobonus, che offre detrazioni dal 50% al 65% per interventi di efficienza energetica, e il Bonus mobili, con una detrazione del 50% su un limite di spesa di Euro 5.000 per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici.

Ricordiamo anche che – dal 2025 - per le detrazioni valgono i seguenti limiti:

- Redditi tra Euro 75.000 e Euro 100.000: il massimale annuale detraibile per gli interventi edilizi è di Euro 14.000;
- Redditi superiori a Euro 100.000: il massimale annuale detraibile è di Euro 8.000.

2 Le detrazioni edilizia ancora utilizzabili nel 2025 e modifiche da attendere dal 2026

Per tutti i clienti

Ricordiamo che le detrazioni edilizie ancora utilizzabili nel 2025 si possono riassumere come segue:

Il bonus per l'acquisto di elettrodomestici ad elevata efficienza energetica	Per il 2025 è riconosciuto un contributo per l'acquisto di elettrodomestici ad elevata efficienza energetica non inferiore alla nuova classe energetica B, prodotti nell'UE, con contestuale smaltimento dell'elettrodomestico sostituito. Il contributo è concesso in misura non superiore al 30% del costo di acquisto e per un importo non superiore a Euro 100 per ciascuno elettrodomestico (Euro 200 se il nucleo familiare dell'acquirente ha un ISEE inferiore a Euro 25.000 annui), ed è fruibile per l'acquisto di un solo elettrodomestico.
Il bonus arredo	Il bonus arredo, relativo all'acquisto di mobili/grandi elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio, spetta anche per le spese sostenute nel 2025, nella misura del 50% nel limite massimo di spesa di Euro 5.000; gli interventi di recupero sono quelli iniziati a partire dal 01/01/2024.
La detrazione per lavori edilizi	A riguardo degli interventi per il recupero del patrimonio edilizio valgono le seguenti regole: – la detrazione va ripartita in 10 quote annuali (come finora);

	– il limite massimo di spesa agevolabile ammonta a Euro 96.000,00 (come finora); – la detrazione spetta nella misura del 50% per le sole spese sostenute dal proprietario/titolare del diritto reale di godimento sull’abitazione principale (dunque non possono più fruire della maggior percentuale di detrazione i detentori via comodato della prima casa e/o i famigliari conviventi); – la detrazione spetta nella misura del 36% negli altri casi e dunque p.e. per le seconde case. Dalle spese agevolabili sono escluse le spese relative agli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Attenzione al limite di detrazione delle spese, variabile in base all’ammontare del reddito complessivo e alla composizione del nucleo familiare, già accennato prima!
La detrazione per interventi di riqualificazione energetica	La detrazione per interventi di riqualificazione energetica (diverse dal Superbonus) spetta – per tutte le tipologie di interventi ammesse: – nella misura del 50% per le sole spese sostenute dal proprietario/titolare del diritto reale di godimento sull’abitazione principale (dunque non possono più fruire della maggior percentuale di detrazione i detentori via comodato della prima casa e i famigliari conviventi); – la detrazione spetta nella misura del 36% negli altri casi, dunque p.e. per le seconde case. Dalle spese agevolabili sono escluse le spese relative agli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Attenzione al limite di detrazione delle spese, variabile in base all’ammontare del reddito complessivo e alla composizione del nucleo familiare, come già accennato prima.
La detrazione per il rischio sismico	La detrazione per gli interventi di riduzione del rischio sismico/adozione di misure antisismiche spetta – per tutte le tipologie di interventi ammesse: – nella misura del 50% per le sole spese sostenute dal proprietario/titolare del diritto reale di godimento sull’abitazione principale (dunque non possono più fruire della maggior percentuale di detrazione i detentori della prima casa e i famigliari conviventi); – la detrazione spetta nella misura del 36% negli altri casi, p.e. per le seconde case. Attenzione al limite di detrazione delle spese, variabile in base all’ammontare del reddito complessivo e alla composizione del nucleo familiare, come già accennato prima.
La detrazione per interventi rivolti all’eliminazione delle barriere architettoniche	Le regole applicative per tale detrazione (detrazione del 75% per tutte le tipologie di interventi ammesse fino al 31/12/2025) non sono cambiate. È stato solo aggiunto l’obbligo di pagamento con bonifico “parlante”, in analogia per le spese di recupero del patrimonio edilizio, nonché l’obbligo di acquisire l’asseverazione rilasciata da un tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti di cui al DM n. 236/89.

	Attenzione al limite di detrazione delle spese, variabile in base all'ammontare del reddito complessivo e alla composizione del nucleo familiare, come già accennato prima.
La detrazione del 65% per il 2025	La detrazione del 65% previsto per le spese sostenute nel 2025 spetta esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del 15/10/2024: — risulta presentata la CILA, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini; — adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILA, per gli interventi effettuati dai condomini; — presentata la richiesta del titolo abilitativo, per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio. Attenzione al limite di detrazione delle spese, variabile in base all'ammontare del reddito complessivo e alla composizione del nucleo familiare, come già accennato prima.

Ricordiamo che per poter fruire delle detrazioni, in linea generale, basta avere l'emissione della fattura e l'effettuazione del relativo pagamento con modalità tracciabile (cosiddetto "bonifico parlante"), non occorre che i relativi interventi siano anche terminati nell'anno della detrazione delle spese sostenute.

Per il 2026, per i bonus edilizi principali come il Bonus Ristrutturazioni, l'Ecobonus e il Sismabonus si attende una proroga con le stesse aliquote del 2025: il 50% per le abitazioni principali e il 36% per le altre abitazioni. Il Bonus Mobili si presume che continuerà ad essere collegato al Bonus Ristrutturazioni con una detrazione del 50%. Al contrario, ci si attende una proroga per il Superbonus al di fuori delle aree terremotate e del Bonus Barriere Architettoniche del 75% che altrimenti scadrebbero a fine 2025.

3 Dividendi 2025: delibere entro l'anno per evitare una possibile stretta fiscale dal 2026 sulle partecipazioni inferiori al 10%

Per soggetti IVA

La Bozza di legge di Bilancio 2026 in arrivo, contiene una stretta sui dividendi intrasocietari distribuiti da partecipate con quota di partecipazione inferiore al 10%: dal 2026, per queste società, la Bozza prevede che venga meno la tassazione agevolata su solo il 5% di tali dividendi. Tuttavia, le delibere di distribuzione adottate entro il 31/12/2025 consentiranno di applicare ancora l'attuale regime fiscale, con un prelievo effettivo del 1,2% per i soggetti Ires. La bozza della Legge Finanziaria 2026 prevede la tassazione piena (24%) per i dividendi ricevuti da società di capitali che detengono meno del 10% del capitale della partecipata.

Si tratta di un incremento del carico fiscale del 22,8%, con il passaggio dall'attuale imposizione (5% di imponibile × 24% di IRES) alla tassazione integrale (100% di imponibile

× 24% di IRES). L'aumento impatterebbe anche sulle catene societarie e, indirettamente, sui soci persone fisiche (ove l'aliquota più elevata dell'ultimo scaglione IRPEF è il 43%).

A livello politico ci sono discussioni in corso per modificare questa disposizione inserita nella Bozza di legge di Bilancio 2026. Nonostante ciò, molte società stanno optando per una delibera di distribuzione di utili o riserve entro la fine del 2025 per essere sicuri di poter usufruire del sistema di tassazione attualmente in vigore. Anche se il pagamento avverrà nel 2026, è importante che la delibera sia assunta ancora nel 2025 e abbia data certa. Il verbale va registrato entro 30 giorni con pagamento dell'imposta fissa; si consiglia l'invio della delibera assembleare via E-mail PEC su PEC per rendere certa la data della delibera.

4 Il credito d'imposta 4.0 "Industria 4.0" usufruibile nel 2025 e modifiche da attendere dal 2026

Per soggetti IVA

Di seguito riassumiamo la misura dei crediti d'imposta "Industria 4.0" usufruibili nel 2025:

Importo investimento	Beni materiali nuovi "Industria 4.0"			
	Investimento 16/11/2020 – 31/12/2021 (o entro 31/12/2022 con acconto di almeno il 20% entro il 31/12/2021) ex comma 1056, legge n. 178/2020	Investimento 01/01/2022 – 30/12/2022 (o entro 30/11/2023 con acconto di almeno il 20% entro il 31/12/2022) ex comma 1057, legge n. 178/2020	Investimento 01/01/2023 – 31/12/2024, ex comma 1057-bis, legge n. 178/2020	Investimento 01/01/2025 – 31/12/2025 (o entro 30/06/2026 con acconto di almeno il 20% entro il 31/12/2025) ex comma 446, legge n. 207/2024
Fino a Euro 2.500.000	50%	40%	20%	20%
Superiore a Euro 2.500.000 fino a Euro 10.000.000	30%	20%	10%	10%
Superiore a Euro 10.000.000	10%	10%	5% (*)	5% (*)

fino a Euro 20.000.000				
	limite massimo costi complessivamente e ammissibili Euro 20.000.000	limite massimo costi complessivamente ammissibili Euro 20.000.000	limite massimo costi complessivamente ammissibili Euro 20.000.000	limite massimo costi complessivamente ammissibili Euro 20.000.000 limite risorse disponibili Euro 2.200 milioni

(*) per la quota superiore ad Euro 10 milioni degli investimenti inclusi nel PNRR, diretti alla realizzazione di obiettivi di transizione ecologica individuati dal MISE con uno specifico decreto, il credito d'imposta spetta nella misura del 5% del costo, fino al limite massimo di costi complessivamente ammissibili di Euro 50 milioni.

Con la Legge Finanziaria 2026, ci si attende il ritorno alla "maggiorazione dell'ammortamento" (con logica "super-ammortamento", invece dei crediti d'imposta) per gli investimenti in beni strumentali, materiali e immateriali, "effettuati" nel corso del 2026, con possibilità di completamento entro il 30/06/2027, a fronte di ordine accettato e acconto del 20% pagato entro la fine del 2026.

La misura riprenderà pertanto la logica dei vecchi super e iper-ammortamenti e consentirà prevedibilmente di dedurre una quota extra del costo dei beni 4.0 ai fini fiscali:

- +180% per investimenti 4.0 fino a Euro 2,5 milioni (pari a un beneficio effettivo del 43,2% con IRES al 24%);
- +100% tra 2,5 e 10 milioni (beneficio del 24%);
- +50% tra 10 e 20 milioni (beneficio del 12%).

Nonostante sia più graduale nel tempo, il beneficio sarà potenziato nell'importo rispetto all'attuale schema dei crediti 4.0, in particolare per le imprese soggette all'Irpef con aliquota marginale più alta; verrà inoltre ampliata la gamma dei beni agevolabili. Oltre che per gli investimenti in software (cloud computing, cybersecurity, applicazioni IA, IoT), che torneranno ad essere agevolabili, sarà possibile accedere a questi benefici anche per investimenti in impianti fotovoltaici made in Europe ad alta efficienza e sistemi di accumulo stand alone, non più vincolati a interventi trainanti come nel piano Transizione 5.0. La maggiorazione degli ammortamenti produce vantaggi fiscali proporzionali all'aliquota applicata e si fruisce in sede di dichiarazione dei redditi, non tramite compensazione immediata in F24 come avviene per i crediti d'imposta.

Il beneficio, inoltre, si distribuisce lungo la vita utile del bene ai fini fiscali (spesso sette o otto anni). La dilazione nel tempo della deduzione ne riduce l'impatto immediato sulla liquidità aziendale, rendendo questa misura appetibile per imprese solide e con redditività stabile. In ogni caso, una volta che la Legge Finanziaria 2026 sarà emanata nella sua versione finale, si riuscirà meglio a valutare l'impatto delle relative modifiche. Attualmente sia i fondi per la 4.0, come anche per la 5.0, per l'anno 2025 sono esauriti e si attende un rifinanziamento da parte dello Stato per poter a breve nuovamente utilizzare tali agevolazioni fiscali sugli investimenti.



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

