

IN DIESER AUSGABE



1. Der „Ferragosto“-Aufschub
2. Es wurden die Gemeinden festgelegt, für welche die „Begünstigungen für Berggebiete“ greifen
3. „Erstwohnungsbegünstigungen“ auch für den Erwerb einer baufälligen Einheit

1

Der „Ferragosto“-Aufschub

Für alle Kunden

Auch im Jahr 2026 findet der sogenannte „Ferragosto“-Aufschub Anwendung. Gemäß den Bestimmungen von Artikel 3-quater des Gesetzesdekrets Nr. 16/2012 (sog. „Decreto Semplificazioni Fiscali“) können alle Zahlungsverpflichtungen betreffend Steuern und Sozialabgaben, welche mittels Vordruck F24 im Zeitraum vom 01/08/2026 bis zum 20/08/2026 fällig sind, bis zum 20/08/2026 ohne Aufschlag durchgeführt werden. Im Zeitraum vom 01/08/2026 bis zum 31/08/2026 gilt zudem eine automatische Fristverlängerung aufgrund der Ferienzeit (sog. „sospensione feriale“) für Verfahrensfristen bei ordentlichen Gerichten und Verwaltungsgerichten, sowie bei Steuerkommissionen, wodurch Fristen:

- die vor dem 01/08/2026 beginnen, für diesen Monat unterbrochen werden;
- die in den Zeitraum der Unterbrechung fallen, erst ab dem 01/09/2026 zu laufen beginnen.

Die automatische Fristverlängerung aufgrund der Ferienzeit bezieht sich auf die Fristen für die Einreichung von Steuerrekursen und Klageschriften, für die Einreichung von Schriftsätzen und Unterlagen, für die Termine von verkürzten Verfahren, für Schlichtungen bei Steuerstreitverfahren sowie für den Großteil von Akten, welche für die Schlichtung bei

Steuerstreitverfahren notwendig sind. Für weitere Klärungen hierzu stehen wir gerne zur Verfügung.

Wir möchten unsere geschätzten Kunden auch darüber informieren, dass unsere Kanzlei vom 17/08/2026 bis 23/08/2026 geschlossen bleibt.

2

Es wurden die Gemeinden festgelegt, für welche die „Begünstigungen für Berggebiete“ greifen

Für alle Kunden

Mit dem Gesetz Nr. 131/2025 (sog. „Legge sulla Montagna“) hat der Gesetzgeber eine Reihe steuerlicher und beitragsrechtlicher Erleichterungen zugunsten von Personen eingeführt, die in Berggebieten leben und arbeiten, um der Abwanderung entgegenzuwirken. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen:

- ein Steuerguthaben für Gesundheits- und Schulpersonal, das aus dienstlichen Gründen eine Wohnimmobilie in einer Berggemeinde mietet oder mit Hypothekar- bzw. Grundpfanddarlehen erwirbt;
- ein Steuerguthaben für Privatpersonen unter 41 Jahren, die ein Darlehen für den Kauf oder die Sanierung der Erstwohnung (auch landwirtschaftliche Gebäude) in einer Berggemeinde aufnehmen, bemessen an den geschuldeten Zinsen und anerkannt im Jahr der Aufnahme sowie in den 4 folgenden Jahren;
- ein Steuerguthaben für land- und forstwirtschaftliche Unternehmer, die in Ökosystem- und Umweltdienstleistungen in Berggebieten investieren;
- ein Steuerguthaben für neue Klein- und Kleinstunternehmen, Gesellschaften und Genossenschaften unter 41 Jahren, die ab dem 20/09/2025 in Berggemeinden gegründet wurden;
- eine teilweise Beitragsbefreiung für Arbeitgeber, die Homeoffice fördern und Arbeitnehmer unter 41 Jahren beschäftigen, welche Wohnsitz und Hauptdomizil in eine Berggemeinde mit weniger als 5.000 Einwohnern verlegen.

Zusammenfassend gilt Folgendes:

Maßnahme	Höhe der Begünstigung	Begünstigte Subjekte	Anwendung
Gesundheits- und Schulpersonal (Miete oder Kauf mit Hypothekar-/Grundpfanddarlehen)	60% der Jahresmiete bzw. -rate, max. Euro 2.500; in Gemeinden mit anerkannten Sprachminderheiten	Gesundheits-, Sozial- und Schulpersonal, das aus dienstlichen Gründen in einer Berggemeinde oder Nachbargemeinde wohnt.	Geltendmachung in der Steuererklärung; das Umsetzungsdekret des Gesundheitsministeriums steht noch aus.

Maßnahme	Höhe der Begünstigung	Begünstigte Subjekte	Anwendung
	bis 5.000 Einwohner: 75%, max. Euro 3.500 Plafond: je Euro 20 Mio./Jahr (Gesundheit bzw. Schule).		
Erstwohnung unter 41 Jahren (Kauf/Sanierung)	Steuerguthaben in Höhe der geschuldeten Darlehenszinsen; anerkannt für 5 Steuerzeiträume (Jahr der Aufnahme + 4 Folgejahre). Plafond: Euro 16 Mio./Jahr.	Privatpersonen unter 41 Jahren, die ab 20/9/2025 ein Darlehen für Kauf/Sanierung der Erstwohnung (auch landwirtschaftliche Gebäude) in einer Berggemeinde aufnehmen; ausgenommen Luxuswohnungen (Kat. A/1, A/8, A/9).	Geltendmachung in der Steuererklärung; nicht kumulierbar mit der ordentlichen Zinsabsetzung oder anderen Steuerguthaben dieses Gesetzes.
Investitionen von Land-/Forstwirten	Steuerguthaben von 10% der Investitionen (01/01/2025– 31/12/2027). Plafond: Euro 4 Mio./Jahr.	Land- und forstwirtschaftliche Unternehmer (auch Genossenschaften/Konsor tien), die Ökosystem- und Umweltdienstleistungen in Berggebieten investieren.	Nutzung im Verrechnungswege (Vordruck F24); Umsetzungsdekret steht noch aus.
Neue Klein- /Kleinstunternehm en unter 41 Jahren	Steuerguthaben in Höhe der Differenz zwischen ordentlicher Steuer und 15%- Ersatzsteuer auf Einkommen bis Euro 100.000 (Euro 150.000 in Gemeinden mit Sprachminderheiten) ; für die ersten 3 Steuerzeiträume. Plafond: Euro 20 Mio./Jahr.	Einzelunternehmer, Gesellschaften und Genossenschaften unter 41 Jahren, die ab 20/9/2025 eine neue Tätigkeit in einer Berggemeinde aufnehmen.	Nutzung nur im Verrechnungswege (F24), sofern die Tätigkeit mind. 8 Monate/Jahr ausgeübt wird; Umsetzungsdekret steht noch aus.

Maßnahme	Höhe der Begünstigung	Begünstigte Subjekte	Anwendung
Beitragsbefreiung für Homeoffice-Arbeitgeber	Sozialabgabenbefreiung, gestaffelt sinkend 2026–2030 (100% bis 20%), max. Euro 8.000/Arbeitnehmer/Jahr. Plafond 2026: Euro 18,5 Mio.	Arbeitgeber mit Arbeitnehmern unter 41 Jahren im Homeoffice, die Wohnsitz und Hauptdomizil in eine Berggemeinde mit weniger als 5.000 Einwohnern verlegen.	Anwendung über Lohnabrechnung/Beitragsmeldung; genaue Kriterien werden per Durchführungsdekret festgelegt.

Hinweis: Die meisten der genannten Maßnahmen setzen den Erlass noch ausständiger Durchführungsdekrete voraus, welche die genauen Modalitäten, Fristen und Kontrollkriterien festlegen werden. Die entsprechenden Durchführungsbestimmungen werden voraussichtlich erst innerhalb von zwei bis drei Monaten ab Inkrafttreten des Einstufungsdekrets (DPCM vom 11/05/2026, in Kraft seit 22/07/2026) erlassen. Mit dem DPCM vom 11/05/2026, Nr. 121 (veröffentlicht im Amtsblatt vom 07/07/2026, Nr. 155) wurden nun die technischen Kriterien (Höhenlage, Geländeneigung usw.) zur Einstufung einer Gemeinde als „Berggemeinde“ für die Zwecke der genannten Erleichterungen festgelegt, und das entsprechende Verzeichnis von 3.715 Gemeinden wurde veröffentlicht. Diese Einstufung gilt weder für die Gemeinsame Agrarpolitik (GAP) noch für die IMU-Befreiung für landwirtschaftliche Flächen in Berggebieten, die weiterhin den jeweiligen Sonderregelungen unterliegen. Es wird zudem ein weiteres Durchführungsdekret erwartet, das unter den nunmehr als „Berggemeinden“ eingestufteten Gemeinden jene bestimmt, die tatsächlich Anspruch auf die einzelnen oben genannten Fördermaßnahmen haben.

Der Text des Dekrets sowie das Gemeindeverzeichnis sind unter folgendem Link abrufbar:
<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2026/07/07/26G00138/sq>

Für die Prüfung, ob die betreffende Gemeinde im Verzeichnis enthalten ist, und für weitere Informationen zu den anwendbaren Erleichterungen stehen wir gerne zur Verfügung.

3 „Erstwohnungsbegünstigungen“ auch für den Erwerb einer baufälligen Einheit

Für Privatpersonen

Mit der Antwort Nr. 108 vom 26/05/2026 hat die Agentur der Einnahmen (Agenzia delle Entrate), in Anlehnung an die Rechtsprechung des Kassationsgerichtshofs (zuletzt Urteil vom 16/02/2025, Nr. 3913), anerkannt, dass die sog. „Erstwohnungsbegünstigungen“ auch beim

Erwerb einer baufälligen Einheit (sog. „unità collabente“) der Katasterkategorie F/2 (gänzlich oder teilweise unbewohnbares Gebäude ohne eigene Katasterrendite) in Anspruch genommen werden können. Die Begünstigungen bestehen in der Anwendung der Registersteuer zum ermäßigten Satz von 2% (bzw. der Mehrwertsteuer zu 4%, sofern der Übergang mehrwertsteuerpflichtig ist) sowie der Hypothekar- und Katastersteuern als Fixbetrag, sofern der Erwerber die üblichen, in der Anmerkung II-bis zu Art. 1 der Tariffart I des DPR Nr. 131/86 vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt (Wohnsitz in der Gemeinde, kein Eigentum an weiteren Wohnungen in derselben Gemeinde bzw. andernorts mit den Begünstigungen erworben, usw.). Für baufällige Gebäude hat die Agentur nun klargestellt, dass die Begünstigungen zustehen, sofern die Immobilie innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist für die Ausübung der steuerlichen Kontrollfrist tatsächlich zu Wohnzwecken bestimmt wird, d. h. sofern innerhalb dieses Zeitraums die notwendigen Umbauarbeiten zur Herstellung der Bewohnbarkeit durchgeführt werden. Dieser bereits für im Bau befindliche Gebäude (Katasterkategorie F/3) anerkannte Grundsatz wird somit auch auf baufällige Einheiten der Kategorie F/2 ausgedehnt, wodurch die bisherigen, restriktiveren Auslegungen der Agentur als überholt gelten. Diese Klarstellung eröffnet somit auch beim Erwerb von verfallenen und baufälligen Gebäuden, die saniert werden sollen, die Möglichkeit der Erstwohnungsbegünstigungen, sofern die Wohnnutzung innerhalb von drei Jahren ab dem Erwerb hergestellt wird. Für die Prüfung des konkreten Falles und der erforderlichen Voraussetzungen stehen wir gerne zur Verfügung.



Die hier enthaltenen Informationen sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Newsletter gültig; die gesetzlichen Bestimmungen können sich in der Zwischenzeit jedoch geändert haben. Der Inhalt der Newsletter stellt kein Gutachten in Steuer- und/oder Rechtsfragen dar und kann auch nicht als solches für eine spezifische Situation herangezogen werden. Bureau Plattner übernimmt keine Haftung für unternommene oder unterlassene Handlungen, welche auf Basis dieser Newsletter durchgeführt werden.

Alle Informationen über unsere Datenschutzbestimmungen entnehmen Sie bitte der Privacy Policy auf unserer Homepage: <https://www.bureauplattner.com/it/cookie/>. Für Fragen hierzu können Sie sich gerne an folgende E-Mail Adresse wenden: privacy@bureauplattner.com.

© Bureau Plattner – Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwälte
www.bureauplattner.com

