

# CIRCOLARE N. 22

---

## Circolare per il Cliente 4 dicembre 2025

### IN BREVE

---

- Errate comunicazioni di compliance IVA
- Entro il 16 dicembre il versamento della seconda rata IMU 2025
- Delega unica ai servizi online AdE e AdeR dall'8 dicembre
- Rottamazione-quater: versamenti entro il 9 dicembre
- Regolarizzazione wallet criptovalute: attenzione alle false comunicazioni ai danni dei cittadini
- Agenzia delle Entrate: le provvigioni di ingresso non incidono sul reddito da concordato preventivo
- La visura catastale: online la guida aggiornata delle Entrate
- Titolari di pensione estera: imposta sostitutiva anche per i redditi da liquidazione
- Superbonus: errore nella comunicazione dell'opzione? L'Agenzia delle Entrate conferma l'immodificabilità dopo il 16 marzo
- IVA no profit: se ne riparla tra 10 anni

### APPROFONDIMENTI

---

- La seconda rata IMU 2025
- Delega unica ai servizi online AdE e AdeR: nuova funzionalità per gli intermediari

### PRINCIPALI SCADENZE

---

## IN BREVE

---

IVA

### **Errate comunicazioni di compliance IVA**

L'Agenzia delle Entrate ha reso noto sul proprio sito che, nei giorni del 24 e 25 novembre, sono state inviate delle lettere di compliance con le quali è stata segnalata ai destinatari una possibile incoerenza tra l'ammontare dell'IVA portato in detrazione e quello risultante dalle fatture elettroniche ricevute e dalle bollette doganali.

Alcuni contribuenti hanno segnalato che nelle lettere ricevute non sono state riportate tutte le bollette doganali del 2022 e che questa mancanza giustificerebbe l'incoerenza circa la detrazione dell'IVA.

L'Agenzia ha quindi comunicato che **sono in corso delle verifiche** e invitano i contribuenti interessati a **segnalare** questa circostanza secondo i canali ordinari e cioè **utilizzando il canale telematico Civis**.

TRIBUTI LOCALI

### **Entro il 16 dicembre il versamento della seconda rata IMU 2025**

Il 16 dicembre scade il termine per il versamento della seconda rata IMU per l'anno d'imposta 2025.

Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili. Il **possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce** però **presupposto dell'imposta**, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Il 16 giugno 2025 è scaduto il termine per il versamento della prima rata di acconto per l'anno d'imposta 2025.

*Vedi l'Approfondimento*

ADEMPIMENTI

### **Delega unica ai servizi online AdE e AdeR dall'8 dicembre**

*Agenzia delle Entrate, Provvedimento 7 agosto 2025, n. 321918*

A partire dall'8 dicembre 2025, in attuazione del Provvedimento 7 agosto 2025, n. 321918, entreranno in vigore nuove modalità per permettere ai contribuenti di **delegare gli intermediari all'utilizzo dei servizi online dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione**. Le deleghe già attive prima di tale data rimarranno valide fino alla loro naturale scadenza, e comunque non oltre il 28 febbraio 2027. Lo ricorda l'Agenzia delle Entrate sul proprio sito internet.

Con le nuove regole, ogni contribuente potrà conferire la **delega a un massimo di due intermediari**. La delega avrà validità fino al 31 dicembre del quarto anno successivo rispetto a quello del conferimento. L'attivazione e la revoca potranno avvenire solo in modalità digitale: il contribuente potrà procedere direttamente dalla propria area riservata, tramite una funzione dedicata, oppure la delega potrà essere trasmessa dall'intermediario incaricato.

*Vedi l'Approfondimento*

ACCERTAMENTO E RISCOSSIONE

**Rottamazione-quater: versamenti entro il 9 dicembre**

La **decima rata del piano di definizione agevolata** delle cartelle e la **seconda rata del piano di riammissione** alla stessa misura agevolativa sono scadute il 30 novembre.

Per mantenere i benefici della riammissione alla definizione agevolata (“rottamazione-quater”), è necessario effettuare il versamento della rata. Considerando i **5 giorni di tolleranza** concessi dalla legge e dei differimenti previsti in caso di termini coincidenti con giorni festivi, sono considerati tempestivi i pagamenti effettuati **entro il 9 dicembre 2025**.

Le successive rate dovranno essere saldate secondo le scadenze del proprio piano di riammissione contenuto nella Comunicazione delle somme dovute.

In caso di mancato pagamento o se il pagamento avviene oltre il termine ultimo o per importi parziali, si perderanno i benefici della misura agevolativa e i versamenti effettuati saranno considerati a titolo di acconto sulle somme dovute.

FRODI

**Regolarizzazione wallet criptovalute: attenzione alle false comunicazioni ai danni dei cittadini**

L’Agenzia delle Entrate allerta i contribuenti sull’ennesimo tentativo di truffa ai loro danni, a tema regolarizzazione wallet di criptovalute, che avverrebbe tramite recapito di e-mail da un sedicente Dipartimento Tax-Force Anti Money Laundering relative a presunte commissioni non pagate per un valore pari a € 3.350,00, relative ad un’operazione di cancellazione di fantomatici wallet che sarebbero stati aperti indebitamente con le credenziali della potenziale vittima.

La procedura di regolarizzazione, seppur non obbligatoria, viene caldamente consigliata per evitare future restrizioni fiscali o amministrative rispetto a degli enti italiani, come la stessa Agenzia delle Entrate, in quanto tali wallet verrebbero verosimilmente utilizzati da non precisate organizzazioni fraudolente.

L’Agenzia, totalmente estranea a questo tipo di comunicazioni, raccomanda di prestare massima attenzione in caso si ricevessero questo tipo di email e invita i cittadini a cestinare immediatamente.

In caso di dubbi sulla veridicità di una comunicazione ricevuta dall’Agenzia è sempre possibile consultare la pagina “Focus sul phishing” del portale istituzionale delle Entrate, oppure rivolgersi ai contatti reperibili sempre sul portale istituzionale [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) o direttamente all’Ufficio territorialmente competente.

ACCERTAMENTO E RISCOSSIONE

**Agenzia delle Entrate: le provvigioni di ingresso non incidono sul reddito da concordato preventivo**

*Agenzia delle Entrate, Risoluzione 20 novembre 2025, n. 67/E*

Anche se qualificabili come proventi straordinari, le provvigioni di ingresso rientrano nell’ambito della normale operatività professionale del consulente finanziario e, pertanto, non incidono sul reddito oggetto di concordato preventivo biennale.

È quanto chiarito dall’Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 67/E del 20 novembre, che fornisce importanti precisazioni in tema di **concordato preventivo biennale (CPB)** con riferimento all’interpretazione dell’art. 16 del D.Lgs. 12 febbraio 2024, n. 13, in relazione al **reddito d’impresa dei consulenti finanziari**.

Il quesito esaminato riguarda la **rilevanza, ai fini del reddito oggetto di CPB, delle cosiddette provvigioni di ingresso** riconosciute ai consulenti finanziari dal nuovo preponente nel caso di cambio di mandante, oltre alle ordinarie provvigioni di mantenimento e sottoscrizione. Tali provvigioni, di carattere “non ricorrente”, remunerano l’incremento straordinario della raccolta netta derivante dal trasferimento del portafoglio dei clienti presso il nuovo preponente.

L’Agenzia ricostruisce preliminarmente la natura dell’attività del consulente finanziario, evidenziando come egli produca reddito d’impresa ed eserciti un’attività tipica di intermediazione finanziaria, con una remunerazione composta sia da elementi ricorrenti sia da componenti variabili legate al raggiungimento di specifici obiettivi commerciali.

Le provvigioni di ingresso, pur derivando da un evento eccezionale (il cambio di preponente), sono qualificate come provvigioni a tutti gli effetti: si tratta infatti di bonus legati alla capacità del consulente di generare nuova raccolta netta in un determinato arco temporale, con importo incerto e dipendente dal raggiungimento di target contrattuali.

Sotto il profilo civilistico, l’Agenzia ricorda inoltre che tali provvigioni rilevano come ricavi di esercizio ai sensi dell’art. 2425-bis c.c., in quanto direttamente connesse alla gestione caratteristica dell’attività.

Alla luce di tali considerazioni, l’Agenzia chiarisce che le provvigioni di ingresso erogate a favore dei consulenti finanziari **non rientrano tra le componenti reddituali** indicate dall’art. 16, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 13/2024, norma che individua **tassativamente** le componenti positive e negative (plusvalenze, sopravvenienze attive, minusvalenze, sopravvenienze passive) che possono determinare variazioni del reddito concordato.

Poiché le ipotesi richiamate dalla norma sono tassative, le provvigioni di ingresso non costituiscono una componente assimilabile alle fattispecie contemplate dall’art. 16, comma 1, lett. a) e **non generano alcuna variazione del reddito concordato** ai sensi del comma 2 dell’art. 16.

## IMMOBILI

### **La visura catastale: online la guida aggiornata delle Entrate**

*Agenzia delle Entrate, Guida “La visura catastale”*

L’Agenzia delle Entrate ha pubblicato la nuova Guida dedicata alla visura catastale, aggiornata a novembre 2025, che illustra in dettaglio le numerose informazioni contenute nel modello, relative a un immobile, un terreno o un fabbricato.

La Guida ripercorre la struttura della visura: l’organizzazione e l’esposizione dei dati consente una migliore comprensione delle variazioni intervenute nel corso del tempo nelle titolarità degli immobili.

Sono inoltre presenti **utili esempi pratici** che aiutano i cittadini e i professionisti nella richiesta delle varie tipologie di visure catastali (attuali e storiche, per soggetto e per immobile).

Nel documento sono illustrati anche i **servizi di consultazione** delle visure, ai quali è possibile accedere online o recandosi presso gli uffici.

Una novità di quest’anno, introdotta dall’art. 7 del D.Lgs n. 139/2024, è che a partire dal 1° gennaio 2025 le consultazioni telematiche delle visure sono **gratuite anche per gli immobili non di proprietà**.

## IRPEF

### **Titolari di pensione estera: imposta sostitutiva anche per i redditi da liquidazione**

*Agenzia delle Entrate, Risposta a istanza di interpello 21 novembre 2025, n. 292*

Con risposta ad interpello n. 292 del 21 novembre, l'Agenzia delle Entrate ha affrontato il caso di un contribuente fiscalmente residente in Francia, che dal 1° gennaio 2025 percepisce una pensione estera e che intende trasferirsi nel 2026 in un Comune del Mezzogiorno con meno di 20.000 abitanti per svolgere attività di lavoro autonomo o d'impresa.

Il contribuente prevede inoltre di liquidare alcune società estere da lui partecipate, le quali non possiedono beni o redditi collegati all'Italia.

Avendo intenzione di optare per il regime dell'imposta sostitutiva dell'IRPEF, previsto per i pensionati esteri (art. 24-ter, TUIR), chiede se nel regime possano rientrare anche gli eventuali avanzi di liquidazione derivanti dallo scioglimento delle società estere.

Dopo un'analisi del quadro normativo e di prassi l'Agenzia ha chiarito che il reddito derivante dalla liquidazione di una società estera è un **reddito di capitale prodotto all'estero** e, pertanto, **rientra nell'ambito applicativo del regime opzionale** di cui all'art. 24-ter del TUIR, quale reddito di capitale.

AGEVOLAZIONI

**Superbonus: errore nella comunicazione dell'opzione? L'Agenzia delle Entrate conferma l'immodificabilità dopo il 16 marzo**

*Agenzia delle Entrate, Risposta a istanza di interpello 24 novembre 2025, n. 295*

Con risposta ad interpello n. 295 del 24 novembre, l'Agenzia delle Entrate si è espressa in tema di superbonus e, in particolare, sull'immodificabilità dell'opzione di cessione del credito/sconto in fattura, ex art. 121 D.L. n. 34/2020, chiarendo che, nel caso in cui la comunicazione dell'opzione dello sconto in fattura sia stata compilata in modo errato e non corretta entro i termini di legge, **non è più possibile modificare l'opzione esercitata**, anche se l'errore è materiale e anche se nella realtà dei rapporti contrattuali le parti avevano inteso applicare lo sconto in fattura.

L'Agenzia ricorda che l'errore può essere rettificato solo **entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa**, tramite l'invio di una nuova comunicazione, mentre la possibilità di avvalersi oltre tale termine della remissione in bonis, oggi espressamente preclusa dall'art. 2 del D.L. n. 39/2024, è venuta meno. In ogni caso, la correzione è ammessa soltanto quando l'opzione esercitata resta valida e non sia già intervenuta l'accettazione del credito derivante da una comunicazione non corretta.

Nel caso concreto, rileva l'Agenzia, il credito relativo alle fatture 2023 è già stato accettato e in parte compensato; di conseguenza, non è più possibile rimediare all'errore né considerare valida l'opzione per lo sconto in fattura che le parti avevano inteso applicare.

Resta comunque ferma la validità della rinuncia alla detrazione espressa dai condomini: la società, in qualità di cessionaria, potrà utilizzare il credito in compensazione oppure cederlo esclusivamente ai soggetti qualificati (banche, intermediari finanziari o imprese di assicurazione), ma non potrà beneficiare degli effetti tipici dello sconto in fattura, né cedere il credito a soggetti non qualificati.

IVA

**IVA no profit: se ne riparla tra 10 anni**

Il decreto legislativo in materia di Terzo settore, crisi d'impresa, sport e IVA, approvato in via definitiva dal Governo il 20 novembre 2025, proroga di 10 anni l'entrata in vigore della riforma prevista dall'art. 5 comma 15-quater, del D.L. n. 146/2021, inizialmente fissata al 1° gennaio 2026.

La novità avrebbe riguardato l'abolizione del regime di de-commercializzazione IVA previsto per le operazioni rese dagli enti associativi verso soci e tesserati (art. 4, commi 4 e 6, del D.P.R. n. 633/1972), con l'effetto di attrarre le stesse operazioni nel campo di applicazione IVA.

## APPROFONDIMENTI

---

### TRIBUTI LOCALI

#### La seconda rata IMU 2025

Il 16 dicembre scade il termine per il versamento della seconda rata IMU per l'anno d'imposta 2025.

Il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili. Il **possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce** però **presupposto dell'imposta**, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Il 16 giugno 2025 è scaduto il termine per il versamento della prima rata di acconto per l'anno d'imposta 2025.

Il versamento dell'IMU può avvenire, alternativamente, mediante:

- il **modello F24**;
- apposito **bollettino di c/c postale**;
- la **piattaforma PagoPA**, di cui all'art. 5 del Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82), e con le altre modalità previste dallo stesso Codice.

Le modalità di calcolo del secondo acconto IMU sono le medesime previste per il calcolo del primo acconto.

Alle regole ordinarie, nel 2022 si sono aggiunti due nuovi casi di **esenzione** IMU.

A partire dall'anno 2022 i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. "immobili merce")**, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti.

Si ricorda altresì l'esenzione a carico di entrambi i coniugi che per motivi di lavoro risiedono in abitazioni diverse, sia situate nello stesso Comune che in Comuni diversi.

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale 13 ottobre 2022, n. 209, per la **qualifica dell'immobile quale abitazione principale ai fini IMU**:

- viene richiesto esclusivamente che il possessore vi abbia stabilito la propria residenza anagrafica e dimora abituale;
- non rileva quindi la residenza anagrafica e la dimora abituale dei componenti del nucleo familiare.

Pertanto, due coniugi possessori di immobili diversi, se situati nel medesimo Comune o in Comuni differenti, nei quali stabiliscono la residenza anagrafica e la dimora abituale, possono entrambi beneficiare delle agevolazioni spettanti ai fini dell'IMU per l'abitazione principale. Al fine della sussistenza del requisito della dimora abituale, precisa la Corte Costituzionale, i Comuni potranno fare le opportune verifiche accedendo ai dati relativi alla somministrazione di energia elettrica, di servizi idrici e del gas relativi agli immobili.

Si ricorda che entro il 30 giugno 2026 dovrà essere presentata, qualora ne ricorrano le condizioni per le circostanze relative all'anno 2025, la dichiarazione IMU.

## ADEMPIMENTI

### **Delega unica ai servizi online AdE e Ader: nuova funzionalità per gli intermediari**

*Agenzia delle Entrate, Provvedimento 7 agosto 2025, n. 321918*

A partire dall'8 dicembre 2025, in attuazione del Provvedimento 7 agosto 2025, n. 321918, entreranno in vigore nuove modalità per permettere ai contribuenti di **delegare gli intermediari all'utilizzo dei servizi online dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione**. Le deleghe già attive prima di tale data rimarranno valide fino alla loro naturale scadenza, e comunque non oltre il 28 febbraio 2027. Lo ricorda l'Agenzia delle Entrate sul proprio sito internet.

Con le nuove regole, ogni contribuente potrà conferire la **delega a un massimo di due intermediari**. La delega avrà validità fino al 31 dicembre del quarto anno successivo rispetto a quello del conferimento. L'attivazione e la revoca potranno avvenire solo in modalità digitale: il contribuente potrà procedere direttamente dalla propria area riservata, tramite una funzione dedicata, oppure la delega potrà essere trasmessa dall'intermediario incaricato.

### **Nuova funzionalità per gli intermediari**

Per facilitare il monitoraggio e la gestione delle deleghe, l'Agenzia metterà inoltre a disposizione degli intermediari, nella loro area riservata, un elenco aggiornato con tutte le deleghe ricevute dai clienti, comprensivo delle rispettive scadenze. In questo modo gli intermediari potranno **individuare più facilmente le deleghe** in prossimità di scadenza e **rinnovarle** tramite le procedure attualmente disponibili, utilizzabili fino al 5 dicembre 2025.

### **Quali servizi è possibile delegare**

I contribuenti potranno delegare uno o più servizi tra quelli di seguito elencati:

- la consultazione del cassetto fiscale delegato;
- uno o più servizi relativi alla fatturazione elettronica/corrispettivi telematici, ovvero:
  - consultazione e acquisizione delle fatture elettroniche o dei loro duplicati informatici,
  - consultazione dei dati rilevanti ai fini IVA,
  - registrazione dell'indirizzo telematico,
  - fatturazione elettronica e conservazione delle fatture elettroniche,
  - accreditamento e censimento dispositivi;
- l'acquisizione dei dati ISA e dei dati per la determinazione della proposta di concordato preventivo biennale;
- i servizi on line dell'area riservata dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione (ad esempio consultazione della posizione debitoria, istanza di rateizzazione, ...).

## PRINCIPALI SCADENZE

<b>Data scadenza</b>	<b>Ambito</b>	<b>Attività</b>	<b>Soggetti obbligati</b>	<b>Modalità</b>
<b>Martedì 16 dicembre 2025</b>	<b>IMU/TASI</b>	Versamento 2 <sup>a</sup> rata 2025	Proprietari di beni immobili e titolari di diritti reali di godimento su fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili.	Mod. F24 online
<b>Lunedì 29 dicembre 2025</b>	<b>IVA</b>	Termine per il versamento dell'acconto IVA	Soggetti esercenti attività d'impresa e/o arti e professioni in regime IVA.	Mod. F24 online