

NOTIZIARIO

n.

23

2025

SPLIT PAYMENT – LE NOVITÀ DAL 1° LUGLIO 2025
Riepilogo delle novità

**VENDITA DELLA NUDA PROPRIETÀ E DELL'USUFRUTTO A SOGGETTI DIVERSI – I RIFLESSI IN MATERIA DI
IMPOSTE SUI REDDITI**
Analisi della situazione

INDIRIZZI PEC PER GLI AMMINISTRATORI DI SOCIETÀ - ENTRO IL 30.06
Riepilogo della preparazione della comunicazione

NOTIZIE FLASH**TAX CREDIT CINEMA: IL DECRETO CON LE NOVITÀ**

Il [Decreto n 141/2025](#) del Ministero della Cultura contiene modifiche alla disciplina del credito di imposta spettante alle sale cinematografiche.

La Direzione generale Cinema e audiovisivo ha fornito le informazioni relative alla procedura di presentazione delle domande sulla piattaforma telematica Dgcol:

- ◆ la sessione per la presentazione delle richieste preventive e definitive del credito di imposta per le imprese di produzione cinematografica e audiovisiva consentirà unicamente il completamento delle domande già aperte in piattaforma, che dovrà avvenire entro le 23:59 del 15 giugno 2025;
- ◆ il 18 giugno 2025 si procederà alla riapertura della sessione per la presentazione delle richieste di credito d'imposta.

Attenzione al fatto che sarà possibile presentare, alternativamente:

- ◆ le **richieste di credito d'imposta** per le quali il richiedente intende avvalersi delle disposizioni di cui al **decreto 225/2024**, comprensivo delle modifiche apportate dal decreto correttivo,
- ◆ le **richieste di credito d'imposta** per le quali il richiedente intende avvalersi della "**disciplina transitoria**", che consente l'applicazione del decreto n. 70/2021 e successive modifiche, in relazione alle opere per le quali, alla data del 14 agosto 2024, alternativamente: erano stati stipulati contratti, aventi data certa, con fornitori di servizi di media audiovisivi o con distributori cinematografici; erano state realizzate almeno quattro settimane consecutive di riprese o il 50% delle giornate di lavorazione.

FORFETTARIO ISCRITTO ALL'AIRE: FUORIUSCITA NON IMMEDIATA DAL REGIME

Con la [Risposta a interpello n 149/2025](#), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito il caso di un contribuente iscritto all'AIRE che perde il diritto al regime agevolato e chiede se le fatture già emesse nel 2024 debbano essere corrette ai fini IVA oppure no. Risposta negativa, in quanto l'unica causa di cessazione "immediata" del regime di favore è rappresentata dal **superamento del limite di ricavi conseguiti per un importo superiore a 100.000 euro**. Il sopraggiungere, invece, di una delle ulteriori

"cause ostative" tra cui lo spostamento della residenza fuori dal territorio italiano determina la fuoriuscita dal regime solo a partire dall'anno successivo.

Pertanto, nel caso di specie, l'iscrizione all'A.I.R.E. con decorrenza 15 maggio 2024 non ha prodotto la fuoriuscita immediata (già dal periodo d'imposta 2024) dell'istante dal regime fiscale agevolato, sicché lo stesso, non transitando automaticamente al regime ordinario nel periodo d'imposta in cui si è verificata la causa di esclusione, non deve "correggere" le fatture già emesse, nel corso dell'anno 2024.



SPLIT PAYMENT - LE NOVITÀ DAL 1° LUGLIO 2025

Dal **01.07.2025** escono dal regime dello **split payment** le **società quotate in borsa al FTSE MIB**.


Occorre, dunque, **rivedere** le **impostazioni di fatturazione** per emettere, a partire da tale data, le fatture in **regime ordinario**, facendole rientrare nella **regolare liquidazione IVA di riferimento**.

SPLIT PAYMENT - LE NOVITÀ DAL 1° LUGLIO 2025							
ELENCHI SOGETTI RIENTRANTI	<p>L'applicazione del regime dello split payment previsto dall'art. 17-ter D.P.R. 633/1972 è una misura speciale, con la quale l'IVA dovuta sulle cessioni di beni e sulle prestazioni di servizi, ai soggetti di seguito riportati, deve essere versata dall'acquirente/destinatario su un apposito conto bancario bloccato dell'amministrazione fiscale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ pubbliche amministrazioni; ◆ società controllate da pubbliche amministrazioni; ◆ società quotate in borsa incluse nell'indice FTSE MIB. <p>L'Italia è stata autorizzata a imporre che, nelle fatture emesse in relazione alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi effettuate a favore dei soggetti elencati, sia apposta una specifica annotazione secondo cui l'IVA deve essere versata dal cessionario committente.</p> <p>Le disposizioni si applicano anche ai seguenti soggetti individuati ed aggiornati annualmente con pubblicazione sul sito del Ministero delle Finanze:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0a)</td> <td>tutti gli enti pubblici economici nazionali, regionali e locali, comprese le aziende speciali e le aziende pubbliche di servizi alla persona</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0b)</td> <td>fondazioni partecipate da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 per una percentuale complessiva del fondo di dotazione non inferiore al 70%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">a)</td> <td>società controllate¹ direttamente dalla Presidenza del Consiglio dei ministri e dai Ministeri</td> </tr> </tbody> </table>	0a)	tutti gli enti pubblici economici nazionali, regionali e locali , comprese le aziende speciali e le aziende pubbliche di servizi alla persona	0b)	fondazioni partecipate da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 per una percentuale complessiva del fondo di dotazione non inferiore al 70%	a)	società controllate¹ direttamente dalla Presidenza del Consiglio dei ministri e dai Ministeri
0a)	tutti gli enti pubblici economici nazionali, regionali e locali , comprese le aziende speciali e le aziende pubbliche di servizi alla persona						
0b)	fondazioni partecipate da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 per una percentuale complessiva del fondo di dotazione non inferiore al 70%						
a)	società controllate¹ direttamente dalla Presidenza del Consiglio dei ministri e dai Ministeri						

¹ ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 2), del codice civile.

	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="424 400 512 546">b)</td> <td data-bbox="518 400 1441 546">società controllate direttamente o indirettamente² da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 o da enti e società di cui alle lettere 0a), 0b), a) e c)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 555 512 692">c)</td> <td data-bbox="518 555 1441 692">società partecipate, per una percentuale complessiva del capitale non inferiore al 70%, da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 o da enti e società di cui alle lettere 0a), 0b), a) e b)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 701 512 837">d)</td> <td data-bbox="518 701 1441 837">società quotate inserite nell'indice FTSE MIB della Borsa italiana (Financial Times Stock Exchange Milano Indice di Borsa) identificate agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto</td> </tr> </table> <p data-bbox="424 891 502 992"></p> <p data-bbox="518 891 1441 1048">Sul sito del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze sono pubblicati annualmente gli elenchi per gli anni 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 dei soggetti rientranti nell'applicazione del meccanismo della scissione dei pagamenti.</p>	b)	società controllate direttamente o indirettamente² da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 o da enti e società di cui alle lettere 0a), 0b), a) e c)	c)	società partecipate , per una percentuale complessiva del capitale non inferiore al 70% , da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 o da enti e società di cui alle lettere 0a), 0b), a) e b)	d)	società quotate inserite nell'indice FTSE MIB della Borsa italiana (Financial Times Stock Exchange Milano Indice di Borsa) identificate agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto
b)	società controllate direttamente o indirettamente² da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 o da enti e società di cui alle lettere 0a), 0b), a) e c)						
c)	società partecipate , per una percentuale complessiva del capitale non inferiore al 70% , da amministrazioni pubbliche di cui al comma 1 o da enti e società di cui alle lettere 0a), 0b), a) e b)						
d)	società quotate inserite nell'indice FTSE MIB della Borsa italiana (Financial Times Stock Exchange Milano Indice di Borsa) identificate agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto						
<p data-bbox="172 1144 392 1211">VARIAZIONE DAL 1° LUGLIO 2025</p>	<p data-bbox="424 1099 1441 1178">Nell'ambito dell'ultima proroga rilasciata dal 01.07.2023 al 30.06.2026 sono state escluse, dal 01.07.2025, le società quotate.</p> <p data-bbox="424 1205 1441 1283">Occorre, pertanto, verificare il momento di emissione della fattura, tenendo conto dell'effettuazione dell'operazione.</p> <p data-bbox="424 1310 1441 1523">Le fatture emesse a partire dal 01.07.2025 nei confronti di società quotate, il cui elenco è stato aggiornato in data 17.10.2024 e che non rientrano più nel regime dello split payment, saranno assoggettate al regime ordinario IVA. Il cedente prestatore emetterà fattura in regime ordinario e farà rientrare il documento nella liquidazione Iva del mese, con conteggio dell'Iva a debito.</p> <p data-bbox="424 1585 502 1686"></p> <p data-bbox="518 1570 1441 1783">Si evidenzia che ove il fornitore erroneamente emetta fattura con l'annotazione "scissione dei pagamenti" dopo il 01.07.2025, lo stesso dovrà correggere il proprio operato ed esercitare la rivalsa nei modi ordinari: in tal caso, il cessionario/committente dovrà corrispondere al fornitore anche l'IVA relativa all'operazione ricevuta.</p>						

² ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1), del codice civile.

	<p>Con riguardo alle note di variazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ nell'ipotesi in cui il fornitore emetta una nota di variazione in aumento, sia applicabile il regime ordinario di fatturazione, ◆ quando il fornitore emette una nota di variazione in diminuzione, che si riferisce a fatture originarie emesse con il meccanismo della scissione dei pagamenti il cui riferimento esplicito alla fattura originaria dovrà essere riportato, tornerà applicabile il meccanismo dello split payment. In forza di ciò, e trattandosi di una rettifica apportata ad un'IVA che non è confluita nella liquidazione periodica del fornitore, lo stesso non avrà diritto a portare in detrazione l'imposta corrispondente alla variazione, ma dovrà limitarsi a procedere solo ad apposita annotazione in rettifica nel registro, senza che si determini, quindi, alcun effetto nella relativa liquidazione IVA. 										
<p>FATTURAZIONE REGIME SPLIT PAYMENT</p>	<p>Per le operazioni rientranti nel regime della scissione dei pagamenti, i fornitori emettono la fattura con l'annotazione scissione dei pagamenti ovvero split payment ai sensi dell'art. 17-ter del D.P.R. 633/1972.</p> <p> Nel file xml della fattura elettronica dovrà essere indicato il codice S (scissione dei pagamenti) in corrispondenza della Esigibilità IVA.</p> <table border="1" data-bbox="480 1294 1377 1572"> <tr> <th colspan="2">Esigibilità IVA: formato alfanumerico; lunghezza di 1 carattere;</th> </tr> <tr> <th colspan="2">i valori ammessi sono i seguenti:</th> </tr> <tr> <td>I</td> <td>IVA ad esigibilità immediata</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>IVA ad esigibilità differita</td> </tr> <tr> <td>S</td> <td>scissione dei pagamenti</td> </tr> </table> <p>I soggetti passivi dell'IVA che effettuano tali operazioni non sono tenuti al pagamento dell'imposta ed operano la registrazione delle fatture emesse senza computare l'imposta ivi indicata nella liquidazione periodica.</p> <p>I fornitori, quindi, non devono computare nella liquidazione di periodo l'IVA a debito indicata in fattura, ancorché occorra registrare nel registro "IVA</p>	Esigibilità IVA: formato alfanumerico; lunghezza di 1 carattere;		i valori ammessi sono i seguenti:		I	IVA ad esigibilità immediata	D	IVA ad esigibilità differita	S	scissione dei pagamenti
Esigibilità IVA: formato alfanumerico; lunghezza di 1 carattere;											
i valori ammessi sono i seguenti:											
I	IVA ad esigibilità immediata										
D	IVA ad esigibilità differita										
S	scissione dei pagamenti										

vendite" le operazioni effettuate e la relativa IVA non incassata: l'IVA sarà versata direttamente dal soggetto rientrante nel regime dello split payment.

Al riguardo, si osserva che il fornitore dovrà provvedere ad **annotare in modo distinto la fattura emessa in regime di scissione contabile** (ad es. in **un'apposita colonna** ovvero mediante **appositi codici** nel registro di cui all'art. 23 del D.P.R. 633/1972), riportando, altresì, l'aliquota applicata e l'ammontare dell'imposta, ma senza far concorrere la medesima nella liquidazione di periodo.

Elenco società quotate in split payment fino al 30.06.2025

CODICE FISCALE	DENOMINAZIONE
00348170101	UNICREDIT S.P.A.
00401990585	LEONARDO - SOCIETA' PER AZIONI
00484960588	ENI SPA
00488410010	TIM S.P.A.
00748210150	RECORDATI INDUSTRIA CHIMICA E FARMACEUTICA S.P.A. IN BREVE RECORDATI S.P.A.
00825790157	SAIPEM S.P.A.
00860340157	PIRELLI & C. S.P.A.
01392970404	FINECOBANK BANCA FINECO S.P.A.
01886120540	BRUNELLO CUCINELLI S.P.A.
03315240964	AZIMUT HOLDING SPA
03656470360	FERRARI N.V.
04642290961	MONCLER S.P.A.
04923960159	AMPLIFON S.P.A.
05779661007	TERNA-RETE ELETTRICA NAZIONALE SOCIETA' PER AZIONI
06672120158	DAVIDE CAMPARI - MILANO N.V.
08936640963	INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.P.A.

	11666900151	INTERPUMP GROUP S.P.A.
	11957540153	A2A S.P.A.
	12520180014	IVECO GROUP N.V.
	13144290155	DIASORIN SPA
	13271390158	SNAM S.P.A.
	94040720107	ERG S.P.A.
	97103880585	POSTE ITALIANE SPA
	97784450013	STELLANTIS N.V.
		STMICROELECTRONICS N.V.
		TENARIS S.A.

VENDITA DELLA NUDA PROPRIETÀ E DELL'USUFRUTTO A SOGGETTI DIVERSI - I RIFLESSI IN MATERIA DI IMPOSTE SUI REDDITI

A seguito della Riforma operata dalla Legge di Bilancio del 2024 sulla tassazione dei redditi derivanti dalla costituzione/cessione di diritti reali di godimento, l'Agenzia delle Entrate si è espressa nella Risposta ad Interpello n. 133 del 15 maggio 2025, qui analizzata.

VENDITA DELLA NUDA PROPRIETÀ E DELL'USUFRUTTO A SOGGETTI DIVERSI - I RIFLESSI IN MATERIA DI IMPOSTE SUI REDDITI					
INTRODUZIONE	<p>L'usufrutto è disciplinato dall'art. 978 e ss. del c.c. ed attribuisce al suo titolare (l'usufruttuario) il diritto di godere della cosa, traendone ogni utilità che può dare, con l'unico limite di rispettarne la destinazione economica.</p> <p>L'usufruttuario può, dunque, concedere la cosa in locazione conseguendone i canoni, e servirsene in maniera ampia, per cui il proprietario del bene che subisce questa forte limitazione del suo diritto viene chiamato "nudo proprietario".</p> <table border="1"> <tr> <td>PROPRIETARIO (O NUDO PROPRIETARIO)</td> <td>detiene il pieno diritto di proprietà, ma non può usarlo o trarne beneficio fino a quando non si estingue l'usufrutto</td> </tr> <tr> <td>USUFRUTTUARIO</td> <td>ha il diritto di usare e godere del bene, e di trarne i frutti, ma non è il proprietario e non può alienare il bene</td> </tr> </table>	PROPRIETARIO (O NUDO PROPRIETARIO)	detiene il pieno diritto di proprietà, ma non può usarlo o trarne beneficio fino a quando non si estingue l'usufrutto	USUFRUTTUARIO	ha il diritto di usare e godere del bene, e di trarne i frutti, ma non è il proprietario e non può alienare il bene
PROPRIETARIO (O NUDO PROPRIETARIO)	detiene il pieno diritto di proprietà, ma non può usarlo o trarne beneficio fino a quando non si estingue l'usufrutto				
USUFRUTTUARIO	ha il diritto di usare e godere del bene, e di trarne i frutti, ma non è il proprietario e non può alienare il bene				
USUFRUTTO: CARATTERISTICHE E DISCIPLINA	<p>Trattandosi di un diritto reale che comprime in maniera rilevante il diritto di proprietà, l'usufrutto non può avere durata illimitata ma si estingue al verificarsi delle ipotesi stabilite dalla legge.</p> <table border="1"> <tr> <td>USUFRUTTO VITALIZIO</td> <td>Viene costituito per tutta la durata della vita dell'usufruttuario. Alla morte dell'usufruttuario, l'usufrutto si estingue e si consolida alla nuda proprietà (cioè il nudo proprietario non subisce più la compressione del suo diritto per cui "torna" pieno proprietario)</td> </tr> <tr> <td>USUFRUTTO A TERMINE</td> <td>Viene costituito per una durata prefissata (es. fino al 30 settembre 2032). Il consolidamento dell'usufrutto avverrà alla scadenza del termine convenuto. In ogni caso, la durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario se persona fisica, mentre</td> </tr> </table>	USUFRUTTO VITALIZIO	Viene costituito per tutta la durata della vita dell'usufruttuario . Alla morte dell'usufruttuario, l'usufrutto si estingue e si consolida alla nuda proprietà (cioè il nudo proprietario non subisce più la compressione del suo diritto per cui "torna" pieno proprietario)	USUFRUTTO A TERMINE	Viene costituito per una durata prefissata (es. fino al 30 settembre 2032). Il consolidamento dell'usufrutto avverrà alla scadenza del termine convenuto. In ogni caso, la durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario se persona fisica, mentre
USUFRUTTO VITALIZIO	Viene costituito per tutta la durata della vita dell'usufruttuario . Alla morte dell'usufruttuario, l'usufrutto si estingue e si consolida alla nuda proprietà (cioè il nudo proprietario non subisce più la compressione del suo diritto per cui "torna" pieno proprietario)				
USUFRUTTO A TERMINE	Viene costituito per una durata prefissata (es. fino al 30 settembre 2032). Il consolidamento dell'usufrutto avverrà alla scadenza del termine convenuto. In ogni caso, la durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario se persona fisica, mentre				

		se l'usufruttuario è una persona giuridica (es. società) l'usufrutto non può durare più di 30 anni
LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO	Il diritto di usufrutto può essere costituito:	
	PER LEGGE	Si tratta dell'usufrutto legale dei genitori sui beni dei figli , ai sensi dell'art. 324 c.c. A differenza dell'usufrutto ordinario, l'usufrutto legale è legato alla finalità di protezione degli interessi della famiglia, per cui i frutti derivanti da tali beni devono essere utilizzati per i bisogni della famiglia. Inoltre, la durata dell'usufrutto legale è collegata alla minore età del figlio titolare dei beni, per cui l'usufrutto legale cessa con il raggiungimento della maggiore età del figlio
	PER CONTRATTO O TESTAMENTO	L'usufrutto può essere costituito mediante contratto (es. vendita o donazione), sia mediante attribuzione di tale diritto all'acquirente/donatario sia mediante riserva a favore del cedente/donante. L'usufrutto può essere costituito, altresì, mediante attribuzione <i>mortis causa</i> per testamento (es. tramite legato).
	PER USUCAPIONE	ossia per possesso continuato, pacifico e ininterrotto per il termine stabilito dalla legge
LA RISERVA DI USUFRUTTO. L'USUFRUTTO CONGIUNTIVO E SUCCESSIVO	<p>Come visto, una della modalità di costituzione del diritto di usufrutto è quella della donazione (o vendita) della nuda proprietà con riserva dell'usufrutto a favore del donante. Attraverso tale negozio, il proprietario "rompe" l'unitarietà del diritto di proprietà scindendolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ nella nuda proprietà (che viene trasferita al donatario) ◆ nel diritto di usufrutto vitalizio (che viene trattenuto per sé). <p>Per quanto riguarda la natura giuridica della riserva di usufrutto, la tesi più moderna e prevalente afferma che si tratta di un negozio unitario avente ad oggetto una vicenda traslativa (della nuda proprietà a favore del donatario) ed una costitutiva (del diritto di usufrutto a favore del donatario).</p>	

**LA VENDITA
SEPARATA MA
CONTESTUALE
DELL'USUFRUTTO E
DELLA NUDA
PROPRIETÀ: LE
IMPOSTE SUI
REDDITI**

Come visto, il diritto di usufrutto può essere costituito mediante contratto di compravendita dal pieno proprietario che, ad esempio, **vende ad un soggetto la nuda proprietà** di un immobile **e ad un altro soggetto l'usufrutto** del medesimo immobile.

Tale tipologia di atto ha creato recentemente un dibattito circa la sua incidenza in materia di **imposte sui redditi** a carico del venditore.

La Legge di Bilancio 2024 ha inciso sulla qualificazione dei redditi derivanti dagli **atti di cessione/ costituzione del diritto di usufrutto** (o di altri diritti reali di godimento). **Dal 1° gennaio 2024** ai fini della tassazione sui redditi, viene effettuata una distinzione:

- ◆ **la cessione** a titolo oneroso del diritto reale di godimento può generare **plusvalenza** ai sensi dell'art. 67 comma 1 lett. b) del TUIR;
- ◆ **la costituzione** a titolo oneroso del diritto reale di godimento rientra, invece, nei redditi diversi ex 67 comma 1 lett. h) del TUIR.

La distinzione assume particolare rilevanza se si considera che le **plusvalenze** di cui alla lettera b) dell'art. 67 TUIR generalmente comportano **un'imposizione meno gravosa** rispetto alle fattispecie di **redditi diversi** di cui alla lettera h) del medesimo art. 67.

Non sempre è agevole distinguere tra le ipotesi di cessione e costituzione del diritto reale, ma mentre prima ciò non comportava grosse incidenze pratiche dal punto di vista della fiscalità diretta, con la Riforma tale distinzione assume estrema rilevanza pratica.

Come evidenziato dalla dottrina:

1. Nel caso in cui il soggetto **perda ogni diritto**, quindi "cede" ogni diritto sull'immobile ci si trova nell'ipotesi di **cessione**, tassabile come plusvalenza ai sensi della lettera b) dell'art. 67 del TUIR.
2. Ove, invece, **venga trattenuto un diritto** sull'immobile in oggetto ci si troverebbe in presenza di una **costituzione**, che rientra nelle ipotesi di redditi diversi di cui alla lettera h) dell'art. 67 del TUIR.

**LA TESI ESPRESSA
DALL'AGENZIA
DELLE ENTRATE
CON LA RISPOSTA
N. 133/2025**

Una fattispecie controversa che è stata oggetto di un recente interpello presso l'Agenzia delle Entrate riguarda l'ipotesi del pieno proprietario che **cede** a titolo oneroso **contestualmente il diritto di usufrutto ad un soggetto e la nuda proprietà ad un altro soggetto**.

Con la **Risposta n. 133 del 14 maggio 2025** l'Agenzia delle Entrate ha affermato un principio che nella pratica potrà avere delle rilevanti conseguenze a carico dei soggetti venditori.

L'Amministrazione Finanziaria ha, infatti, ritenuto che nel caso in cui un soggetto pieno proprietario alieni ad un soggetto l'usufrutto e ad un altro la nuda proprietà si è in presenza di **due negozi distinti**:

- ◆ un primo negozio, che ha ad oggetto la **costituzione** del diritto di usufrutto che sorge ex novo in capo all'usufruttuario, restando in capo al proprietario il diritto di nuda proprietà;
- ◆ un secondo negozio, che ha ad oggetto il **trasferimento** in favore di altro soggetto della nuda proprietà rimasta in capo al cedente, il quale solo a seguito di questo secondo negozio perde la sua posizione giuridica di partenza.

Secondo la tesi dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di due negozi autonomi e distinti, anche fiscalmente devono essere considerati separatamente e, pertanto:

- ◆ **il corrispettivo derivante dalla costituzione** a titolo oneroso dell'usufrutto costituisce reddito diverso ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lett. h) TUIR
- ◆ **la plusvalenza** derivante dalla **cessione** della nuda proprietà è tassabile ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b) TUIR.

INDIRIZZI PEC PER GLI AMMINISTRATORI DELLE SOCIETÀ – ENTRO IL 30.06

Entro la fine del mese di giugno gli amministratori di imprese costituite in forma societaria devono dotarsi, come previsto dalla “Legge di Bilancio 2025”, di un indirizzo PEC, da comunicare alle camere di commercio entro la stessa data al fine della conclusione dell'iter procedurale.



In virtù dei dubbi operativi che sono sorti, il MIMIT, con la [nota n. 43836 del 12.03.2025](#), ha fornito alcuni chiarimenti interpretativi.

Di seguito, vediamo come fare tale comunicazione.

INDIRIZZI PEC PER GLI AMMINISTRATORI DELLE SOCIETÀ – ENTRO IL 30.06					
PREMESSA	<p>L'obbligo di dotarsi della PEC degli amministratori riguarda a tutte le società tranne quelle cui non è consentito svolgere attività commerciali, tra cui:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">le società semplici, facendo però eccezione quelle che esercitino attività agricola</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">le società di mutuo soccorso</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">i consorzi, anche con attività esterna</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">le società consortili³</td> </tr> </table> <p>Nella nota il MIMIT ha ritenuto che possano esservi ricomprese, a determinate condizioni, le reti di imprese⁴. In particolare, in presenza di:</p>	le società semplici , facendo però eccezione quelle che esercitino attività agricola	le società di mutuo soccorso	i consorzi , anche con attività esterna	le società consortili ³
le società semplici , facendo però eccezione quelle che esercitino attività agricola					
le società di mutuo soccorso					
i consorzi , anche con attività esterna					
le società consortili ³					

³ in quanto svolgono un'attività sociale volta alla disciplina o allo svolgimento di determinate fasi delle imprese appartenenti agli imprenditori istituenti.

⁴ il contratto di rete è lo strumento con il quale più imprenditori perseguono lo scopo di “accrescere, individualmente e collettivamente, la propria capacità innovativa e la propria competitività sul mercato e a tal fine si obbligano, sulla base di un programma comune di rete, a collaborare in forme e in ambiti predeterminati attinenti all'esercizio delle proprie imprese ovvero a scambiarsi informazioni o prestazioni di natura industriale, commerciale, tecnica o tecnologica ovvero ancora ad esercitare in comune una o più attività rientranti nell'oggetto della propria impresa”. Il contratto istitutivo della rete può prevedere la

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ un fondo comune, ◆ dello svolgimento di un'attività commerciale rivolta ai terzi, <p>la rete di imprese può iscriversi nella sezione ordinaria del registro delle imprese ed acquisisce soggettività giuridica.</p> <p>Restano, invece, in ogni caso esclusi dall'ambito soggettivo di applicazione della norma gli altri enti giuridici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ non costituiti in forma societaria, ◆ non rivolti allo svolgimento di un'attività imprenditoriale. 				
<p>AMMINISTRATORI COINVOLTI</p>	<p>L'obbligo della PEC ha a che vedere con tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, cui formalmente compete il potere di gestione degli affari sociali, con le connesse funzioni di dirigenza ed organizzazione.</p> <p>Da notare che il riferimento dell'obbligo alle persone che svolgano l'incarico – e non all'organo in quanto tale – comporta che, in presenza di una pluralità di amministratori, debba essere iscritto un indirizzo PEC per ciascuno di essi.</p> <p> L'obbligo vale peraltro anche per i liquidatori.</p>				
<p>DECORRENZA DELL'OBBLIGO</p>	<p>La norma in questione è entrata in vigore il 01.01.2025, ragion per cui nessun dubbio si pone rispetto alla sua applicazione alle imprese che:</p> <table border="1" data-bbox="641 1429 1311 1581"> <tr> <td data-bbox="641 1429 721 1480">1)</td> <td data-bbox="721 1429 1311 1480">siano costituite a decorrere da questa data</td> </tr> <tr> <td data-bbox="641 1480 721 1581">2)</td> <td data-bbox="721 1480 1311 1581">comunque presentino la domanda di iscrizione al registro successivamente a questa data</td> </tr> </table> <p> Ad ogni modo, secondo il MIMIT l'estensione dell'obbligo di possedere la PEC vale anche per le imprese che siano già</p>	1)	siano costituite a decorrere da questa data	2)	comunque presentino la domanda di iscrizione al registro successivamente a questa data
1)	siano costituite a decorrere da questa data				
2)	comunque presentino la domanda di iscrizione al registro successivamente a questa data				

creazione di un fondo patrimoniale comune, la nomina di un organo gestorio comune, ed anche lo svolgimento di attività commerciali con i terzi.

costituite prima della data di entrata in vigore della norma estensiva, ossia **prima del 01.01.2025**.

La nota prosegue affermando che:

- ◆ vista l'**assenza** di un **espresso termine** di **adempimento**;
- ◆ considerato comunque opportuno individuare un termine che consenta una legittima applicazione dell'obbligo in esame;

viene **dato tempo**, alle **imprese costituite prima del 01.01.2025, fino al 30.06.2025** per la **comunicazione** degli **indirizzi PEC** dei propri amministratori⁵.

In proposito si ricorda che, **per comunicare la PEC amministratori**, si può procedere come segue:

SOGGETTI	PROCEDURA COMUNICAZIONE
IMPRESE COSTITUITE A PARTIRE DAL 01.01.2025	tramite il Portale Telemaco di Infocamere ⁶
	con il modulo di iscrizione ComUnica, utilizzato per l'iscrizione dell'impresa
IMPRESE GIÀ COSTITUITE	comunicazione da effettuarsi in occasione della iscrizione di una nuova nomina o del rinnovo dell'amministratore, nonché della nomina del liquidatore, anche nell'eventualità in cui questa comunicazione avvenga in data antecedente il 30.06.2025

La **comunicazione** della **PEC** dell'amministratore può avvenire anche **online**, accedendo al **portale** della **Camera di Commercio** competente oppure utilizzando il [servizio di Comunicazione PEC](#) dell'Ufficio Camerale.

⁵ demandando al Sistema camerale la diffusione dell'informazione presso le imprese, di cui sarà in ogni caso data notizia anche mediante pubblicazione di apposita nota informativa sul sito istituzionale del Ministero.

⁶ per registrarsi al servizio Telemaco è necessario disporre di un'identità digitale (CNS, CIE o SPID di livello 2).

Si è visto in precedenza il **momento** nel quale o entro il quale l'impresa è tenuta alla **prima comunicazione** degli **indirizzi PEC** dei propri "gestori".

In particolare, per:

1)	le imprese costituite dopo il 01.01.2025
2)	quelle che – pur sulla base di un atto costitutivo di data antecedente – presentino la domanda di iscrizione dopo il 01.01.2025

tale momento si è individuato in **coincidenza** con il **deposito** della **domanda di iscrizione** nel registro delle imprese.

Per le **imprese già costituite antecedentemente** all'entrata in vigore dell'obbligo in parola (1° gennaio di quest'anno), si è valutato opportuno, per le ragioni esposte, riconoscere un **termine** per l'**adempimento al 30.06.2025**.

In ogni caso, la **comunicazione** dovrà essere **effettuata** in occasione della **iscrizione** di una **nuova nomina** o del **rinnovo** dell'**amministratore**, nonché della nomina del **liquidatore**, anche nell'eventualità in cui – per le imprese già costituite – questa comunicazione avvenga in **data antecedente** il **30.06.2025**.



Pertanto, il **termine** del **30 giugno** di quest'anno vale per le **società** e gli altri soggetti giuridici per i quali **non occorrono iscrizioni** relative a nomina/rinnovo degli **amministratori**, mentre per quelle che vi procedono in precedenza il **termine** è (in un certo senso) **anticipato**.

**COINCIDENZA
DELL'INDIRIZZO PEC
DELL'AMMINISTRATORE
E DELL'IMPRESA**

La **formulazione testuale** della disciplina in discorso **non reca espressioni limitazioni né preclusioni** in ordine all'**indirizzo PEC** prescelto dall'**amministratore** e **oggetto** della **comunicazione** obbligatoria al registro delle imprese.

Nel silenzio delle norme il documento di prassi indica come, in linea di principio, **non sarebbe rifiutabile l'iscrizione per l'amministratore del medesimo indirizzo PEC dell'impresa**. Tale ipotesi – che potrebbe risultare auspicabile in un'ottica di semplificazione e riduzione dell'onere in occasione del primo adempimento dell'obbligo stabilito dalla disposizione in esame così come novellata – potrebbe però portare **possibili complicazioni** sotto molteplici **profili**⁷, a prescindere dalla considerazione per la quale una **distinzione dell'indirizzo PEC dell'amministratore** da quello della **società** risulterebbe comunque certamente **più aderente alla ratio della norma**⁸.

La **percorribilità** di una **simile soluzione** risulta però **impedita** dalle disposizioni già emanate da questa Amministrazione, d'intesa con il Ministero della giustizia, con la **direttiva del 22.05.2015**, ove si prescrive che l'**indirizzo di posta elettronica dell'impresa** comunicato per l'iscrizione nel registro delle imprese sia:

*nella **titolarità esclusiva** della **medesima***

doendosi in caso contrario ritenere **non legittimamente effettuata l'iscrizione** stessa⁹.






Le **imprese** che, nel frattempo, avessero **optato** per la **coincidenza dei due recapiti** – comunicando alla competente Camera di commercio, per l'iscrizione nel registro delle imprese, il medesimo domicilio digitale dell'impresa anche quale indirizzo PEC dei propri amministratori – potranno **conformarsi** alle presenti **indicazioni** entro il citato **termine del 30.06.2025**.

⁷ nella gestione e smistamento della posta, nell'accesso alla casella, nella trasparenza verso l'esterno della distinzione dei destinatari.


⁸ indubbiamente volta a garantire la conoscibilità di un recapito di posta elettronica proprio ed esclusivo dell'amministratore da parte di tutti i soggetti terzi che possano avere legittimamente interesse ad un canale di comunicazione diretto e formale.

⁹ in ragione della ratio delle norme qui all'esame, nonché alla luce delle ripercussioni dell'iscrizione su molteplici piani, non ultimo in relazione alle disposizioni concernenti il processo civile telematico.

	<p>A tal fine le Camere di commercio sono invitate a darne la più ampia informazione alle imprese del proprio territorio.</p> <p>Nel caso in cui un medesimo soggetto svolga l'incarico di amministratore in favore di una pluralità di imprese, egli potrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ indicare per ciascuna di esse un medesimo indirizzo PEC, oppure ◆ a propria scelta, dotarsi di più indirizzi differenti in relazione a ciascuna o a gruppi di esse¹⁰. 						
<p>SANZIONI</p>	<p>L'omissione della comunicazione dell'indirizzo PEC degli amministratori, in quanto elemento informativo necessario per espressa previsione di legge, impedisce la positiva conclusione dell'iter istruttorio della domanda presentata dall'impresa.</p> <p>Pertanto, a fronte di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ una domanda di iscrizione, ovvero di ◆ un atto di nomina o di rinnovo di un amministratore, <p>da parte di una impresa soggetta all'obbligo in questione, la Camera di commercio ricevente l'istanza dovrà:</p> <table border="1" data-bbox="507 1211 1374 1498"> <tr> <td data-bbox="513 1220 576 1272">a)</td> <td data-bbox="582 1220 1367 1272">disporre la sospensione del procedimento</td> </tr> <tr> <td data-bbox="513 1281 576 1361">b)</td> <td data-bbox="582 1281 1367 1361">assegnare all'impresa un congruo termine, comunque non superiore a 30 giorni, per l'integrazione del dato mancante.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1384 679 1480">  </td> <td data-bbox="686 1384 1367 1480">Solo allo spirare del termine la CCIAA procederà, in difetto di ottemperanza, al rigetto della domanda</td> </tr> </table> <p>Sotto il profilo sanzionatorio, la novella non introduce alcuna nuova previsione, né possono trovare applicazione¹¹ alla fattispecie in esame,</p>	a)	disporre la sospensione del procedimento	b)	assegnare all'impresa un congruo termine , comunque non superiore a 30 giorni , per l'integrazione del dato mancante.		Solo allo spirare del termine la CCIAA procederà, in difetto di ottemperanza , al rigetto della domanda
a)	disporre la sospensione del procedimento						
b)	assegnare all'impresa un congruo termine , comunque non superiore a 30 giorni , per l'integrazione del dato mancante.						
	Solo allo spirare del termine la CCIAA procederà, in difetto di ottemperanza , al rigetto della domanda						

¹⁰ la nota non rileva, sotto questo aspetto, ragioni atte a fondare una preclusione o un giudizio di inopportunità, sia sotto il profilo testuale sia sotto quello della ratio sottesa alla norma.

¹¹ vista il principio di legalità di cui all'art. 1 della Legge 689/1981.

	<p>in via d'estensione o di analogia, le disposizioni di cui ai commi 6-bis¹² e 6-ter¹³ dell'art. 16 del D.L. 185/2008.</p> <p>Residua, dunque, l'applicabilità dell'ordinaria sanzione prevista dall'art. 2630 del Codice Civile, in base al quale è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da 103 euro a 1.032 euro:</p> <div data-bbox="512 645 1437 835" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>chiunque, essendovi tenuto per legge a causa delle funzioni rivestite in una società o in un consorzio, omette di eseguire, nei termini prescritti, denunce, comunicazioni o depositi presso il registro delle imprese.</i></p> </div> <p> Va, però, tenuta in debita considerazione la riduzione dell'importo della sanzione a 1/3 nel caso in cui la denuncia, la comunicazione o il deposito avvengano "nei trenta giorni successivi alla scadenza dei termini prescritti".</p>
<p>DIRITTI DI SEGRETERIA</p>	<p>La norma in questione estende agli amministratori di imprese costituite in forma societaria l'obbligo di cui all'art. 16, comma 6 del D.L. 185/2008. L'ultimo periodo del comma richiamato stabilisce che:</p> <div data-bbox="512 1249 1437 1388" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>l'iscrizione del domicilio digitale nel registro delle imprese e le sue successive eventuali variazioni sono esenti dall'imposta di bollo e dai diritti di segreteria.</i></p> </div>

¹² "L'ufficio del registro delle imprese che riceve una domanda di iscrizione da parte di un'impresa costituita in forma societaria che non ha iscritto il proprio domicilio digitale, in luogo dell'irrogazione della sanzione prevista dall'articolo 2630 del codice civile, sospende la domanda [...], in attesa che essa sia integrata con il domicilio digitale. Fatto salvo quanto previsto dal primo periodo per le imprese di nuova costituzione, i soggetti di cui al comma 6, che non hanno indicato il proprio domicilio digitale entro il 1° ottobre 2020, o il cui domicilio digitale è stato cancellato dall'ufficio del registro delle imprese ai sensi del comma 6-ter, sono sottoposti alla sanzione prevista dall'articolo 2630 del codice civile, in misura raddoppiata. L'ufficio del registro delle imprese, contestualmente all'irrogazione della sanzione, assegna d'ufficio un nuovo e diverso domicilio digitale per il ricevimento di comunicazioni e notifiche, attestato presso il cassetto digitale dell'imprenditore, erogato dal gestore del sistema informativo nazionale delle Camere di commercio di cui all'articolo 8, comma 6, della legge 29 dicembre 1993, n. 580".

¹³ "Il Conservatore dell'ufficio del registro delle imprese che rileva, anche a seguito di segnalazione, un domicilio digitale inattivo, chiede alla società di provvedere all'indicazione di un nuovo domicilio digitale entro il termine di trenta giorni. Decorsi trenta giorni da tale richiesta senza che vi sia opposizione da parte della stessa società, procede con propria determina alla cancellazione dell'indirizzo dal registro delle imprese ed avvia contestualmente la procedura di cui al comma 6-bis. Contro il provvedimento del Conservatore è ammesso reclamo al giudice del registro di cui all'articolo 2189 del codice civile".

La disposizione è testualmente riferita alla **sola iscrizione** nel **registro** delle **imprese** del **domicilio digitale** dell'impresa, mentre nulla dispone con riguardo alla fattispecie all'esame.

Un'**interpretazione estensiva** della norma pare, però, resa necessaria dalla **irragionevolezza** di una **diversa soluzione**, che stando al MIMIT pare doversi addebitare al **mancato compiuto coordinamento** del **recente intervento** del legislatore con il **contesto normativo** in cui la novella è inserita, e a fronte della quale verrebbero **contraddittoriamente escluse** dagli indicati oneri economici l'**iscrizione** e la **variazione** dell'indirizzo **PEC** dell'**impresa**, ma **non** le medesime **operazioni** relative agli **indirizzi** di **posta elettronica certificata degli amministratori**.



Sulla base di quanto sopra la nota indica, pertanto, che l'**esenzione** prevista dal richiamato art. 16, comma 6, ultimo periodo del D.L. 185/2008 **operi anche** in relazione alla **comunicazione** e alla **variazione** degli **indirizzi PEC** degli **amministratori** dell'impresa soggetta all'obbligo di comunicazione introdotto dalla "Legge di Bilancio 2025".

La comunicazione o la variazione dell'indirizzo PEC dell'amministratore presentata in uno con una domanda di iscrizione o deposito di un atto (ad esempio, della nomina o del rinnovo dell'amministratore medesimo) al registro delle imprese resterebbe invece soggetta alla ordinaria disciplina concernente i diritti di segreteria.

Di seguito, si propone un fac-simile che può essere utilizzato dall'imprenditore per adempiere all'obbligo della PEC.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE (Art. 46 D.P.R. 445/2000)

Il sottoscritto _____ (nome e cognome), nato a _____ il ___/___/___,
codice fiscale _____,

in qualità di _____ (es. amministratore unico) della società

Ragione sociale: _____

Codice fiscale / P. IVA: _____

con sede legale in _____

DICHIARA

ai sensi dell'art. 5, comma 2, del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. 82/2005)

di essere titolare del seguente indirizzo di posta elettronica certificata personale:

che sarà utilizzato quale ****domicilio digitale personale**** per tutte le comunicazioni ufficiali.

Luogo e data: _____

Firma: _____

(Allega copia del documento d'identità valido)

Giuseppe Iannibelli