

IN DIESER AUSGABE



1. Die Einzahlung der jährlichen Vidimationsgebühr innerhalb 16/03/2026
2. Gesellschaftsversammlungen mittels Audio- oder Videokonferenz bis September 2026
3. Fristen und Verfallstermine in Bezug auf die Steuerbegünstigung beim Kauf der Erstwohnung und/oder das Steuerguthaben beim Wiederankauf der Erstwohnung

1 Die Einzahlung der jährlichen Vidimationsgebühr innerhalb 16/03/2026

Für MwSt.-Subjekte

Alle Kapitalgesellschaften (AGs, GmbHs, Kommanditgesellschaften auf Aktien) müssen innerhalb 16/03/2026 die jährliche Gebühr für die Vidimierung der Gesellschaftsbücher entrichten.

Als Gesellschaftsbücher für Kapitalgesellschaften sind folgende zu betrachten:

- das Buch der Gesellschafter;
- das Buch der Schuldverschreibungen;
- das Buch der Gesellschafterversammlungen;
- das Buch des Aufsichtsrates;
- das Buch des Verwaltungsrates;
- das Buch des Exekutivausschusses;
- das Buch der Versammlungen der Inhaber von Schuldverschreibungen;
- jedes andere Buch, für welches die Vidimierung verpflichtend vorgesehen ist.

Die vorher genannten Pflichtbücher müssen im Moment, in dem sie angelegt werden, nummeriert und beim Unternehmensregister der Handelskammer oder von einem Notar vidimiert werden.

Die Jahresgebühr richtet sich nach der Höhe des Gesellschaftskapitals (oder Dotationsfonds) zum 01/01/2026, und zwar wie folgt:

- Gesellschaftskapital (oder Dotationsfond) bis zu Euro 516.456,90 = Euro 309,87;
- Gesellschaftskapital (oder Dotationsfond) höher als Euro 516.456,90 = Euro 516,46.

Die Einzahlung muss mittels Zahlungsvordruck Mod. F24 erfolgen, und zwar mit Angabe des Zahlungsschlüssels 7085 und des Bezugszeitraums 2026. Diese Einzahlung stellt für IRES- und IRAP-Zwecke eine vom Unternehmenseinkommen abzugsfähige Ausgabe dar.

Von der Einzahlung der Jahresgebühr ausgenommen sind folgende Steuersubjekte:

- Genossenschaften;
- Konsortien, welche nicht die Form einer Konsortialgesellschaft haben;
- in Konkurs befindliche Kapitalgesellschaften;
- Amateursportgesellschaften, welche in Form einer Kapitalgesellschaft gegründet wurden und keine Gewinnerzielungsabsicht verfolgen;
- Personengesellschaften und Einzelunternehmen.

Die Pflicht bleibt hingegen bei Gesellschaften aufrecht, welche in Auflösung versetzt worden sind. Kapitalgesellschaften, welche nach dem 01/01/2026 gegründet worden sind, haben die Jahresgebühr bereits im Zuge der Gründung mittels Posterlagschein entrichtet. Für Kunden, für welche wir die Buchhaltung führen, bereiten wir den Zahlungsvordruck Mod. F24 für die Einzahlung der Jahresgebühr für die Vidimierung der Gesellschaftsbücher vor. Kunden, für welche wir hingegen nicht die Buchhaltung führen, ersuchen wir höflich, den Zahlungsvordruck Mod. F24 vorzubereiten und die geschuldete Zahlung für das Jahr 2026 eigenständig und termingerecht durchzuführen.

2 Gesellschafterversammlungen mittels Audio- oder Videokonferenz bis September 2026

Für MwSt.-Subjekte

Wir informieren darüber, dass die derzeitige Gesetzeslage es zulässt, dass die Gesellschafterversammlungen (der Gesellschaften und auch der Körperschaften) bis September 2026 mittels Audio- oder Videokonferenz abgehalten werden können. Nicht börsennotierte Unternehmen und Körperschaften können also in der Einberufung der Gesellschafterversammlung festlegen, dass die Gesellschafter sich auch bzw. ausschließlich mittels Audio- oder Videokonferenz bei der Gesellschafterversammlung teilnehmen können, und zwar auch dann, sofern die Gesellschaftssatzung diese Möglichkeit nicht ausdrücklich vorsieht.

Diese Möglichkeit kann also auch für die nun stattfindenden Gesellschafterversammlungen zur Bilanzgenehmigung für das Geschäftsjahr 2025 angewandt werden.

3 Fristen und Verfallstermine in Bezug auf die Steuerbegünstigung beim Kauf der Erstwohnung und/oder das Steuerguthaben beim Wiederankauf der Erstwohnung

Für alle Kunden

Die Bedingungen für die Anwendung des Steuerguthabens für den Kauf der Erstwohnung sind folgende (Anmerkung II-bis, Absatz 1, Artikel 1, DPR 131/1986):

- Die Immobilie muss sich in dem Gemeindegebiet befinden, in dem der Käufer seinen Wohnsitz hat oder innerhalb von achtzehn Monaten nach dem Kauf begründet, oder, falls abweichend, in der Gemeinde, in der der Käufer seinen Beruf ausübt, oder, wenn der Käufer aus beruflichen Gründen ins Ausland gezogen ist und mindestens fünf Jahre lang in Italien gewohnt oder seinen Beruf ausgeübt hat, in der Gemeinde, in der er geboren wurde oder in der er vor seinem Umzug seinen Wohnsitz hatte oder seinen Beruf ausübte. Die Erklärung, den Wohnsitz in der Gemeinde begründen zu wollen, in der sich die erworbene Immobilie befindet, muss vom Käufer in der Kaufurkunde abgegeben werden, andernfalls verfällt der Anspruch.
- Der Käufer erklärt in der Kaufurkunde, dass er nicht alleiniger oder gemeinsamer Eigentümer mit seinem Ehepartner der Eigentums-, Nießbrauchs-, Nutzungs- und Wohnrechte an einer anderen Wohnimmobilie in der Gemeinde ist, in der sich die zu erwerbende Immobilie befindet.
- Der Käufer erklärt in der Kaufurkunde, dass er weder ganz noch teilweise, auch nicht im Rahmen der gesetzlichen Gütergemeinschaft, im gesamten Staatsgebiet Eigentümer, Nießbraucher, Nutznießer oder nackter Eigentümer einer anderen Wohnimmobilie ist, die von ihm selbst oder seinem Ehepartner mit der Steuerbegünstigung für die „Erstwohnung“ erworben wurde.

Das Steuerguthaben für den Kauf der Erstwohnung (welche steuerlich keine „Luxusimmobilie“ darstellt) lässt sich wie folgt zusammenfassen:

	MwSt.	Registersteuer	Hypotheksteuer	Katastersteuer	Stempelsteuer	Hypothekabgabe	Katasterschreibungsabgabe
Ankauf außerhalb des MwSt.-Bereichs	keine	2% (Mindestbetrag € 1.000)	Euro 50	Euro 50	keine	keine	keine

Ankauf im MwSt. - Be- reich	4%	Euro 200	Euro 200	Euro 200	Euro 230	Euro 35	Euro 55
--	----	----------	----------	----------	----------	---------	---------

Die Begünstigung für die Erstwohnung verfällt (Anmerkung II-bis, Absatz 4, Artikel 1, DPR 131/1986), wenn innerhalb von fünf Jahren nach dem Kaufdatum (sog. „Veräußerung innerhalb von fünf Jahren“) die Veräußerung der erworbenen Erstwohnung erfolgt, unabhängig davon, ob es sich um eine entgeltliche (Veräußerung) oder unentgeltliche (Schenkung) Veräußerung handelt.

Nach dem Erlöschen des Anspruchs sind die Registersteuer (regulärer Steuersatz 9% mit einem Mindestbetrag von Euro 1.000), Hypothekarsteuer (Euro 50) und Katastersteuer (Euro 50) in der üblichen Höhe sowie einen Zuschlag in Höhe von 30% dieser Steuern zu entrichten (abzüglich der bereits im Zuge der vorherigen Zahlung entrichteten Beträge unter Anwendung der Erstwohnungsbegünstigung).

Der oben genannte Verfall der Begünstigung kann vermieden werden, wenn ein „Wiederankauf“ erfolgt, d.h. wenn innerhalb eines Jahres nach dem Verkauf der Erstwohnung innerhalb von fünf Jahren eine andere Wohneinheit (mit der Begünstigung für die Erstwohnung) gekauft wird, welche als Hauptwohnsitz des Käufers bestimmt ist (Anmerkung II-bis, Absatz 4, Artikel 1, DPR 131/1986).

Das Gesetz gewährt ein Steuerguthaben für diejenigen, die eine Erstwohnung (Wohnung 1) kaufen, diese verkaufen oder verschenken (zu einem beliebigen Zeitpunkt) und dann innerhalb eines Jahres nach dieser Veräußerung eine andere Erstwohnung (Wohnung 2) kaufen (Artikel 7, Gesetz 448/1998). Die Höhe des Steuerguthabens entspricht:

- dem Betrag der beim Kauf von „Haus 1“ gezahlten Registersteuer oder Mehrwertsteuer, wenn dieser geringer ist als der beim Kauf von „Haus 2“ geschuldete Betrag der Registersteuer oder Mehrwertsteuer;
- dem Betrag der beim Kauf von „Haus 2“ geschuldeten Registersteuer oder Mehrwertsteuer, wenn dieser geringer ist als der Betrag der beim Kauf von „Haus 1“ entrichteten Registersteuer oder Mehrwertsteuer.

Artikel 1 Absatz 116 des Gesetzes 207/2024 (Haushaltsgesetz 2025) ermöglicht es Personen, die bereits eine Erstwohnung besitzen (die mit der Steuerbegünstigung für Erstwohnungen erworben wurde), eine weitere Wohnung mit der Steuerbegünstigung für Erstwohnungen zu erwerben, sofern sie die zuvor erworbene Wohnung innerhalb von zwei Jahren nach dem Neuankauf veräußern (die zuvor geltende Frist betrug, wie bereits erwähnt, ein Jahr). Die Zweijahresfrist gilt für alle, die ab dem 01/01/2025 die Immobilie angekauft haben.



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/privacy-cookies/>. Für Fragen hierzu können Sie sich gerne an folgende E-Mail Adresse wenden: privacy@bureauplattner.com.

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

