

CIRCOLARE INFORMATIVA N. 4/2026

Milano, 16/02/2026

OGGETTO: Famiglia e Patrimonio Immobiliare – Novità Fiscali 2025-2026

Gentile Cliente,

L'inizio del 2026 ha portato importanti chiarimenti su novità normative introdotte nel 2025, che riguardano direttamente la gestione del patrimonio familiare e immobiliare. Come sempre, il nostro obiettivo è tenerLa informato per permetterLe di prendere decisioni consapevoli e cogliere eventuali opportunità.

In questa circolare affrontiamo:

- La nuova definizione di "familiari a carico" dal periodo d'imposta 2025
- Le agevolazioni "prima casa" per l'acquisto di appartamenti adiacenti

1. La Nuova Definizione di "Familiari a Carico"

1.1 Cosa cambia dal periodo d'imposta 2025

Con il Decreto correttivo IRPEF e IRES (D.Lgs. n. 192/2025), entrato in vigore nel 2025, il Legislatore ha ridefinito chi può essere considerato "familiare a carico" ai fini fiscali **a partire dal periodo d'imposta 2025. La novità più rilevante è l'estensione del concetto oltre i soli figli**, includendo anche altri familiari.

Questa modifica ha un impatto concreto: anche se per alcuni familiari (ad esempio i figli tra 21 e 24 anni con l'assegno unico) non si ha più diritto alle detrazioni per carichi di famiglia, **questi soggetti restano comunque "familiari a carico" per accedere ad altre agevolazioni fiscali.**

1.2 Chi sono i "familiari a carico"

Dal periodo d'imposta 2025, quando una norma fiscale fa riferimento ai "familiari a carico", si considerano i seguenti soggetti, *anche se non spetta più una detrazione*:



ABP CONSULTING

CATEGORIA	CHI RIENTRA
Coniuge	Non legalmente ed effettivamente separato
Figli	Compresi quelli nati fuori dal matrimonio, adottivi, affiliati, affidati e figli conviventi del coniuge deceduto
Genitori	Padre e madre del contribuente
Altri familiari (art. 433 c.c.)	Generi, nuore, suoceri, suocere, fratelli e sorelle <i>che convivono</i> con il contribuente o percepiscono assegni alimentari non da provvedimenti giudiziari

1.3 I limiti di reddito

Quando una disposizione fiscale richiede che i familiari siano "fiscalmente a carico", questi devono possedere un reddito complessivo non superiore a:

€ 2.840,51 Limite generale	€ 4.000 Figli fino a 24 anni
--------------------------------------	--

1.4 Cosa significa in pratica

NOTA IMPORTANTE

Questa norma ha carattere di coordinamento: non introduce nuove agevolazioni, ma garantisce che le norme fiscali esistenti che fanno riferimento ai "familiari a carico" continuino ad applicarsi anche quando non spetta più la detrazione per carichi di famiglia.

Esempio tipico: figli tra 21 e 24 anni per cui si percepisce l'assegno unico e universale.



ABP CONSULTING

1.5 Caso pratico

ESEMPIO CONCRETO

Marco ha un figlio di 22 anni, studente universitario, con un reddito annuo di € 3.500 da lavoro part-time.

✓ **Marco non ha diritto** alle detrazioni per carichi di famiglia (il figlio percepisce l'assegno unico)

✓ **Il figlio resta comunque "fiscalmente a carico"** perché il suo reddito (€ 3.500) è sotto il limite di € 4.000

✓ **Marco potrà quindi beneficiare di altre agevolazioni fiscali** che richiedono di avere familiari a carico

2. Acquisto Appartamento Adiacente: Agevolazioni "Prima Casa" Ancora Possibili

2.1 Il caso tipico

Molte famiglie, nel corso degli anni, si trovano ad avere bisogno di più spazio. Una delle soluzioni più comuni è l'acquisto di un appartamento contiguo a quello già posseduto, con l'obiettivo di unire le due unità abitative.

La domanda che molti si pongono è: *"Ho già comprato casa con le agevolazioni prima casa anni fa. Posso usarle di nuovo per l'appartamento accanto?"*

La risposta è: Sì, a condizioni precise.

2.2 Il chiarimento dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 2/E del 21 febbraio 2017 (ribadita nella Guida all'acquisto della casa 2025), ha chiarito che nel caso di acquisto di unità immobiliari contigue **con l'intenzione di creare un'unica abitazione**, è possibile fruire delle agevolazioni "prima casa" anche se l'immobile già posseduto è stato acquistato con le stesse agevolazioni.

L'ECCEZIONE IMPORTANTE

Non serve che sia la vostra "prima volta": anche se avete già acquistato il primo immobile con le agevolazioni prima casa, **potete riutilizzarle per l'unità adiacente**, a patto che vogliate unire le due proprietà in un'unica abitazione.

2.3 I requisiti da rispettare

Per beneficiare delle agevolazioni "prima casa" nell'acquisto dell'appartamento adiacente, è necessario soddisfare le seguenti condizioni:

- **Intenzione dichiarata:** Nell'atto di acquisto deve essere esplicitamente dichiarata l'intenzione di unire le due unità immobiliari
- **Abitazione "non di lusso":** L'abitazione risultante dalla fusione deve essere di categoria catastale diversa da A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) o A/9 (castelli)
- **Altre condizioni standard:** Devono essere rispettate tutte le altre condizioni previste per le agevolazioni prima casa (residenza nel comune, non titolarità di altri immobili con agevolazioni in tutto il territorio nazionale, ecc.)
- **Esenzione dalla dichiarazione:** In via eccezionale, non è necessario rendere la dichiarazione relativa alla "novità" nel godimento dell'agevolazione prima casa

2.4 Caso pratico

ESEMPIO CONCRETO

Laura e Giuseppe nel 2015 hanno acquistato un trilocale (cat. A/2) con le agevolazioni prima casa. Nel 2026 decidono di acquistare il monolocale adiacente per ampliare lo spazio abitativo e creare un unico grande appartamento.

PRIMA DELL'ACQUISTO:

- Trilocale A/2 (80 mq) – acquistato con agevolazioni prima casa nel 2015
- Monolocale adiacente A/3 (35 mq) – da acquistare nel 2026

SOLUZIONE:

- ✓ Laura e Giuseppe possono riottenere le agevolazioni prima casa per l'acquisto del monolocale
- ✓ Nell'atto devono dichiarare l'intenzione di unire i due immobili
- ✓ L'appartamento finale (115 mq) deve rimanere di categoria "non di lusso" (tipicamente A/2 o A/3)

RISPARMIO FISCALE STIMATO: circa € 3.000-5.000 tra imposta di registro, ipotecaria e catastale (rispetto alle aliquote ordinarie).

3. Quando le Due Novità si Incrociano

3.1 Scenario integrato

Le due novità che abbiamo illustrato possono trovare applicazione congiunta in molte situazioni familiari. Vediamo un esempio concreto di come ottimizzare entrambe le opportunità:

CASO COMPLETO: FAMIGLIA IN CRESCITA

LA SITUAZIONE:

Andrea e Francesca, sposati, hanno due figli: Giulia di 23 anni (studentessa universitaria, reddito € 3.200/anno) e Matteo di 19 anni (studente, nessun reddito).

Nel 2018 hanno acquistato un appartamento di 90 mq con agevolazioni prima casa. Nel 2026, con la famiglia cresciuta, decidono di acquistare il bilocale adiacente (40 mq) per ampliare lo spazio e dare una stanza indipendente a ciascun figlio.

ANALISI DELLE OPPORTUNITÀ:

1. AGEVOLAZIONI PRIMA CASA PER L'APPARTAMENTO ADIACENTE

- ✓ Possono riutilizzare le agevolazioni prima casa per l'acquisto del bilocale
- ✓ Risparmio stimato: € 3.500-6.000
- ✓ Requisito: dichiarare nell'atto l'intenzione di unire i due immobili

2. FAMILIARI A CARICO E ALTRE AGEVOLAZIONI

- ✓ Giulia (23 anni, € 3.200 reddito): fiscalmente a carico (sotto € 4.000)
- ✓ Matteo (19 anni, no reddito): fiscalmente a carico
- ✓ Andrea e Francesca mantengono l'accesso a tutte le agevolazioni riservate a chi ha familiari a carico (es. bonus mutui, riduzioni IMU in alcuni comuni, agevolazioni regionali per famiglie numerose, ecc.)

CONSIGLIO OPERATIVO:

Prima di procedere con l'acquisto, è opportuno verificare con lo Studio la corretta applicazione di entrambe le agevolazioni e valutare eventuali ulteriori benefici locali disponibili per famiglie con figli a carico.

3.2 Tabella comparativa: prima e dopo

ASPETTO	PRIMA	DOPO
Superficie abitativa	90 mq	130 mq



ABP CONSULTING

Imposte acquisto bilocale	Aliquota ordinaria (9% registro + 50€ + 50€)	Agevolata (2% registro + 50€ + 50€)
Figli fiscalmente a carico	Solo Matteo (19 anni)	Giulia (23 anni) E Matteo
Accesso ad agevolazioni per famiglie	Parziale	Completo

In Conclusione

Queste due novità normative rappresentano un'opportunità per molte famiglie di **ottimizzare la gestione fiscale del proprio patrimonio familiare e immobiliare**. Come sempre, ogni situazione è unica e merita un'analisi personalizzata.

Il nostro Studio è a Sua completa disposizione per:

- Verificare se la Sua situazione familiare rientra nelle nuove definizioni di familiari a carico
- Valutare la convenienza dell'acquisto di un immobile adiacente con le agevolazioni prima casa
- Individuare tutte le agevolazioni fiscali applicabili alla Sua situazione specifica
- Assisterla nell'applicazione corretta delle nuove norme

VERIFICA LA TUA SITUAZIONE PERSONALE

Ogni famiglia è diversa: contattaci per una consulenza personalizzata

ABP CONSULTING

info@abpconsulting.it | Tel. 02.6695401 – 02.66981896

20125 Milano - viale Evaristo Stefini n. 8

Cordiali saluti,

Il Team di ABP Consulting

*Questa circolare ha carattere puramente informativo e non costituisce consulenza fiscale specifica.
Per decisioni operative si raccomanda sempre la consulenza personalizzata.*