

lo Scadenzario Tributario

del proprietario di casa e del condominio

a cura di CONFEDILIZIA

DICEMBRE

Dicembre 2025

L	M	M	G	V	S	D	Promemoria
1	2	3	4	5	6	7	8 dicembre: Immacolata
8	9	10	11	12	13	14	25 dicembre: Natale
15	16	17	18	19	20	21	26 dicembre: Santo Stefano
22	23	24	25	26	27	28	
29	30	31					

Novità e aggiornamenti

Guida "Ristrutturazioni edilizie"	È stata pubblicata sul sito dell'Agenzia delle entrate la Guida "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali", aggiornata al mese di ottobre 2025.
Guida "Acquisto casa"	È stata pubblicata sul sito dell'Agenzia delle entrate la Guida sulle imposte e le agevolazione fiscali per l'acquisto della casa, aggiornata al mese di ottobre 2025.

1° Dicembre - Lunedì

IRPEF - Acconto

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento	Versamento dell'IRPEF a titolo di acconto per il 2025
F24	L'acconto è calcolato nella misura del 100% dell'importo indicato al rigo "differenza" del Quadro RN della dichiarazione per l'anno precedente ed è dovuto solo se il debito che risulta dalla dichiarazione al rigo "differenza" supera 51,65 euro. Può essere versato in due rate, a giugno/luglio e a novembre (quando l'importo complessivo sia pari o superiore a 257,52 euro) oppure in un'unica soluzione a novembre (quando l'importo complessivo sia inferiore a 257,52 euro).
Termine	Entro il 1° dicembre, cadendo il 30 novembre di domenica, va versata: - in caso di due rate, la seconda rata, nella misura del 60% dell'importo dovuto; - in caso di unica soluzione, la rata nella misura del 100%. Per i soggetti ISA le rate sono stabilite nella misura del 50% ciascuna.
Strumenti	Versamento con Modello F24 Codice-tributo: - 4034 (acconto seconda rata o unica soluzione)
Note	Non sono dovuti versamenti a titolo di secondo acconto per l'addizionale comunale né quelli dovuti a titolo di acconto per l'addizionale regionale. In caso di presentazione del Modello 730, l'acconto IRPEF è trattenuto dal sostituto d'imposta che provvederà ai necessari incombeni.

1° Dicembre - Lunedì

Cedolare secca - Acconto

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento F24	Versamento della cedolare secca a titolo di acconto per il 2025 L'acconto per il 2025 è calcolato nella misura del 100% dell'importo indicato alla colonna "differenza" del Quadro LC della dichiarazione per l'anno precedente ed è dovuto solo se il debito che risulta dalla dichiarazione alla colonna "differenza" supera 51,65 euro. Può essere versato in due rate, a giugno/luglio e a novembre (quando l'importo complessivo sia pari o superiore a 257,52 euro), oppure in un'unica soluzione a novembre (quando l'importo complessivo sia inferiore a 257,52 euro).
Termine	Entro il 1° dicembre, cadendo il 30 novembre di domenica, va versata: - in caso di due rate, la seconda rata, nella misura del 60% della differenza dovuta per l'anno precedente, - in caso di unica soluzione, la rata nella misura del 100%. Per i soggetti ISA le rate sono stabilite nella misura del 50% ciascuna.
Strumenti	Versamento con Modello F24 Codice-tributo: - 1841 (acconto seconda rata o unica soluzione)
Note	Il versamento in acconto della cedolare non è obbligatorio nel primo anno di applicazione della cedolare. In caso di presentazione del Modello 730, l'acconto è trattenuto dal sostituto d'imposta che provvederà ai necessari incombeni.

16 Dicembre - Martedì

IMU - Versamento

Soggetto	Proprietari di immobili - Condominii*
Adempimento F24	Versamento dell'IMU a saldo per il 2025 in relazione al periodo e alla quota di possesso nel periodo stesso, al netto di quanto versato a titolo di 1^ rata L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, a eccezione di quelle censite nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. L'imposta si calcola sulla base imponibile ridotta del 50% in relazione ai contratti – scritti o verbali – di comodato su unità (escluse quelle in cat. A/1, A/8 e A/9) concesse ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale (vd. specifiche condizioni previste). Per gli immobili locati "a canone concordato", l'imposta, calcolata con l'aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75%.
Termine	L'imposta è versata in due rate così determinate: - la prima rata – entro il 16 giugno – pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente; - la seconda – entro il 16 dicembre – per la differenza, sulla base del prospetto delle aliquote pubblicato nel sito del DF/MEF. È possibile versare l'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione entro il 16 giugno.
Strumenti	Versamento con Modello F24 Codici-tributo: 3912 (abitazione principale e relative pertinenze – COMUNE) 3913 (fabbricati rurali ad uso strumentale – COMUNE) 3914 (terreni – COMUNE – diversi da gruppo catastale D) 3916 (aree fabbricabili – COMUNE) 3918 (IMU – altri fabbricati – COMUNE) 3925 (immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – STATO) 3930 (immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – INCREMENTO COMUNE)
Note (1)	L'imposta relativa all'alloggio del portiere e alle parti comuni è versata dall'amministratore del condominio ed è addebitata ai singoli condòmini.
Note (2)	In sostituzione dell'IMU, si applica: - nei comuni della provincia autonoma di Trento l'Imposta immobiliare semplice (IMIS); - nei comuni della provincia autonoma di Bolzano l'imposta municipale immobiliare (IMI); - nei comuni della Regione Friuli – Venezia Giulia l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA).



16 Dicembre - Martedì

Ritenute alla fonte e contributi

Soggetto	Condominii*
Adempimento F24	Versamento delle ritenute fiscali relative al mese precedente su: - redditi di lavoro dipendente - redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente - redditi di lavoro autonomo - corrispettivi per contratti di appalto di opere e servizi (1) Versamento dei contributi previdenziali sui redditi di lavoro dipendente e assimilati a quelli di lavoro dipendente
Termine	Entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta (1) Vedi la scadenza in data 16 dicembre.
Strumenti	Versamento con Modello F24 Codici-tributo: - 1001 (ritenute su retribuzioni) - 1002 (ritenute su emolumenti arretrati) - 1012 (ritenute su indennità di fine rapporto di lavoro) - 1019 (ritenute del 4% a titolo di acconto IRPEF sui corrispettivi di contratto di appalto) - 1020 (ritenute del 4% a titolo di acconto IRES sui corrispettivi di contratto di appalto) - 1040 (ritenute su redditi di lavoro autonomo)

16 Dicembre - Martedì

Addizionali regionale e comunale all'IRPEF

Soggetto	Condominii*
Adempimento F24	Versamento della rata delle addizionali IRPEF sui redditi di lavoro dipendente trattenute nel mese precedente a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché della rata dell'addizionale comunale a titolo di acconto Versamento delle addizionali IRPEF sui redditi di lavoro dipendente trattenute nel mese precedente a seguito di cessazione del rapporto di lavoro (in unica soluzione)
Termine	Entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta
Strumenti	Versamento con Modello F24 Codici-tributo: - 3802 (addizionale regionale a saldo trattenuta dal sostituto d'imposta) - 3848 (addizionale comunale a saldo trattenuta dal sostituto d'imposta) - 3847 (addizionale comunale in acconto trattenuta dal sostituto d'imposta)

16 Dicembre - Martedì**Versamento in acconto imposta sostitutiva T.F.R.**

Soggetto	Condominio*
Adempimento F24	Versamento dell'imposta sostitutiva, in acconto, sulle rivalutazioni maturate sul TFR nel 2025
Termine	In acconto entro il 16 dicembre e a saldo entro il 16 febbraio
Strumenti	Versamento con Modello F24 Codice-tributo: - 1712 (acconto imposta sostitutiva sulle rivalutazioni del TFR)

16 Dicembre - Martedì**Ritenute su appalti dei condominii***

Soggetto	Condominii*
Adempimento F24	Versamento delle ritenute fiscali operate nel mese precedente su corrispettivi per contratti di appalto di opere e servizi.
Termine	Per le ritenute su corrispettivi per contratti di appalto di opere e servizi, l'art. 25-ter, comma 2-bis, D.P.R. n. 600 del 1973, dispone che il versamento sia effettuato quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunge l'importo di euro 500 e in ogni caso, anche qualora non sia stato raggiunto l'importo di 500 euro, entro il 16 giugno e il 16 dicembre. Il versamento delle ritenute operate nel mese di dicembre è comunque effettuato entro il 16 gennaio dell'anno successivo. In alternativa è ammesso il versamento entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta, secondo le disposizioni valide per la generalità delle ritenute.
Strumenti	Versamento con Modello F24 Codici-tributo: - 1019 (ritenute del 4% a titolo di acconto IRPEF sui corrispettivi di contratto di appalto) - 1020 (ritenute del 4% a titolo di acconto IRES sui corrispettivi di contratto di appalto)



16 Dicembre - Martedì**Ritenute su canoni di contratti di locazione breve e assimilati**

Soggetto	Soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare nonché quelli che gestiscono portali telematici.
Adempimento F24	Versamento della ritenuta del 21% sui canoni o sui corrispettivi dei contratti di locazione breve (e assimilati), incassati per conto del beneficiario (ovvero per i quali sono intervenuti nel pagamento) ed effettuata all'atto del pagamento al beneficiario stesso
Termine	Entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta
Strumenti	Versamento con Modello F24 Codice-tributo: - 1919 (ritenuta su canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve)

Entro 30 giorni**Registrazione contratti scritti di comodato**

(per agevolazioni IMU)

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento Mod RAP Addebito su c/c	Registrazione dei contratti scritti di comodato al fine di fruire della agevolazione IMU su unità immobiliari (escluse quelle in cat. A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale (alla presenza dei vari requisiti previsti dalla legge). Versamento dell'imposta di registro di 200 euro Imposta di bollo (16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe)
Termine	Entro 30 giorni dalla data dell'atto In caso di registrazione tardiva, si applicano le sanzioni amministrative; deve ritenersi ammissibile il ravvedimento operoso.
Strumenti	Registrazione del comodato con Modello RAP (Registrazione Atti Privati), esclusivamente in via telematica, allegando copia del contratto ed eventuali altri documenti (cfr. Provvedimento dell'Agenzia delle entrate 16 dicembre 2022) Il programma calcola automaticamente le imposte da versare e richiede l'indicazione del codice IBAN del conto corrente presso una delle banche convenzionate o presso Poste Italiane Spa, sul quale saranno addebitate le somme dovute.
Note (1)	La presentazione telematica del Modello può essere effettuata anche presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione presentando il Modello RAP in formato cartaceo unitamente all'atto da registrare, sottoscritto dalle parti ed agli eventuali allegati
Note (2)	Ai fini dell'agevolazione IMU è richiesta la presentazione della dichiarazione IMU.



Registrazione contratti verbali di comodato

(per agevolazioni IMU)

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento Mod RAP Addebito su c/c	Registrazione dei contratti verbali di comodato al fine di fruire della agevolazione IMU su unità immobiliari (escluse quelle in cat. A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale (alla presenza dei vari requisiti previsti dalla legge). Versamento dell'imposta di registro di 200 euro
Termine	Non è previsto un termine fisso di registrazione.
Strumenti	Registrazione del comodato con Modello RAP (Registrazione Atti Privati), esclusivamente in via telematica, allegando copia del contratto ed eventuali altri documenti (cfr. Provvedimento dell'Agenzia delle entrate 16 dicembre 2022) Il programma calcola automaticamente le imposte da versare e richiede l'indicazione del codice IBAN del conto corrente presso una delle banche convenzionate o presso Poste Italiane Spa, sul quale saranno addebitate le somme dovute.
Note	Si vedano le "Note" (1) e (2) in calce alla scadenza "Registrazione contratti scritti di comodato"

Entro 30 giorni

Contratti di locazione - Registro

Soggetto	Proprietari di immobili - Condominii*
Adempimento RLI F24 ELIDE BOLLO	I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati (entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla loro decorrenza) presentando il contratto, oltre all'attestato di versamento dell'imposta, all'Agenzia delle entrate ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, e presentazione dell'apposita comunicazione entro i 30 giorni. Versamento dell'imposta di registro del 2% del canone annuo (salvo che non si opti per il pagamento relativo all'intera durata contrattuale); per i contratti agevolati e per studenti universitari, relativi ad immobili siti nei comuni ad alta tensione abitativa (elenco su www.confedilizia.it), l'imposta si applica sul 70% del canone annuo. Versamento, per risoluzioni e cessioni senza corrispettivo, dell'imposta di registro nella misura fissa di 67 euro Imposta di bollo sui nuovi contratti (16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe)
Termine	Entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla data di decorrenza degli effetti del contratto Per le annualità successive, il termine decorre dal giorno in cui le stesse hanno inizio. Per cessioni, risoluzioni e proroghe, il termine decorre dal giorno in cui le stesse hanno effetto.
Strumenti	Registrazione ed adempimenti successivi (es. risoluzione e proroga) con Modello RLI (presentazione all'ufficio o registrazione telematica) In caso di registrazione telematica per il versamento viene utilizzato il canale telematico. Versamento con Modello F24 ELIDE (elementi identificativi) Codici-tributo: - 1500 (prima registrazione) - 1501 (annualità successive) - 1502 (cessioni del contratto) - 1503 (risoluzioni del contratto) - 1504 (proroghe del contratto) - 1505 (imposta di bollo) - 1506 (tributi speciali e compensi)
Note	In caso di locazioni ad uso abitativo regolate dalla legge n. 431/1998, il locatore - entro 60 giorni dall'avvenuta registrazione - deve darne "documentata comunicazione" al conduttore e all'amministratore del condominio.

Entro 30 giorni

Contratti di locazione (unità abitative) - Cedolare secca

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento RLI 	I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati (entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla loro decorrenza) presentando il contratto all'Agenzia delle entrate ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. L'opzione per la cedolare secca sugli affitti è esercitata in sede di registrazione. L'opzione perdura fino a quando non è revocata; finché perdura l'opzione, non deve essere versata l'imposta di registro. L'opzione per la cedolare può essere esercitata anche a partire da una annualità successiva, presentando il Modello RLI entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità. L'opzione deve essere confermata in caso di proroga del contratto. La mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga non comporta la revoca dell'opzione qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con il regime della cedolare secca (effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nella dichiarazione dei redditi).
Termine	Registrazione e opzione: per i nuovi contratti, entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla loro decorrenza Opzione a partire dalle annualità successive e proroghe: entro 30 giorni dall'inizio della annualità Registrazione di cessioni e risoluzioni: entro 30 giorni dal giorno in cui hanno effetto.
Strumenti	Registrazione ed adempimenti successivi (es. risoluzione e proroga) con Modello RLI (presentazione all'ufficio o registrazione telematica) L'opzione viene esercitata - in relazione alla prima registrazione del contratto, alla proroga dello stesso ovvero all'inizio di una annualità successiva - barrando l'apposita casella del Modello RLI, senza versamento di imposta di registro. N.B.: L'opzione per la cedolare secca, anche in caso di proroga, deve essere preventivamente comunicata al conduttore con raccomandata A.R.
Note	La cedolare è versata con le stesse modalità (acconto e saldo) ed alle stesse scadenze previste per l'IRPEF (termine ordinario stabilito al 30 giugno per saldo e primo acconto e al 30 novembre per secondo acconto). Il versamento dell'acconto non è obbligatorio nel primo anno di applicazione della cedolare. In caso di locazioni ad uso abitativo regolate dalla legge n. 431/1998, il locatore - entro 60 giorni dall'avvenuta registrazione - deve darne "documentata comunicazione" al conduttore e all'amministratore del condominio.

Entro 30 giorni**Contratti di locazione (locali commerciali) - Cedolare secca**

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento RLI 	Per i contratti di locazione commerciale, aventi i requisiti di seguito riportati, limitatamente a quelli stipulati (o prorogati) nel 2019 e registrati a tassazione ordinaria, può essere esercitata l'opzione per la cedolare secca, alla relativa scadenza annuale (Risposta dell'Agenzia delle entrate n. 388 del 22 settembre 2020 e altre). Per i contratti di locazione, relativi a locali di categoria C/1 di superficie fino a 600 mq ed alle relative pertinenze, solo se stipulati o prorogati nel 2019, il contribuente persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, può optare per l'applicazione della cedolare secca del 21%, in sede di registrazione, di rinnovo annuale o di proroga del contratto, comunicando preventivamente al conduttore la propria intenzione.
Termine	I termini sono i medesimi di quelli previsti per la cedolare secca sulle locazioni di unità abitative.
Strumenti	Gli strumenti sono i medesimi di quelli previsti per la cedolare secca sulle locazioni di unità abitative.
Note	La cedolare è versata con le stesse modalità (acconto e saldo) ed alle stesse scadenze previste per l'IRPEF.



(*) In tutti i casi nei quali viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo, si intende che al relativo adempimento provvede, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dai condòmini.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero 06.679.34.89 (r.a.)

