

# LA SETTIMANA IN BREVE

## Notizie

### FISCALE

IMPOSTE DIRETTE - Disposizioni generali - Oneri detraibili - Interventi edilizi

IMPOSTE DIRETTE - Disposizioni generali - Oneri detraibili - Interventi edilizi

IMPOSTE INDIRETTE - IVA - Disposizioni generali - Detrazione

IMPOSTE SOSTITUTIVE - Affrancamento dei fondi e delle riserve in sospensione d'imposta

IMPOSTE SOSTITUTIVE - Regime forfetario ex L. 190/2014

DEFINIZIONE DEI RAPPORTI D'IMPOSTA - Concordato preventivo biennale (DLgs. 13/2024)

### AGEVOLAZIONI

AGEVOLAZIONI FISCALI - Credito d'imposta per le aree svantaggiate - Credito d'imposta per investimenti nella ZES unica Mezzogiorno

### LAVORO

PREVIDENZA - Contributi IVS artigiani e commercianti

### IMMOBILI

LOCAZIONI - Aspetti fiscali - Cedolare secca

[Leggi In evidenza](#)

## IMPOSTE DIRETTE

Disposizioni generali - Oneri detraibili - Interventi edilizi - Condominio - Interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali - Comunicazioni all'Anagrafe tributaria dei dati (provv. Agenzia delle Entrate 10.2.2026 n. 50559)

Entro il 16.3.2026 gli amministratori di condominio dovranno trasmettere telematicamente all'Agenzia delle Entrate la comunicazione delle spese sostenute nel corso dell'anno 2025 relative agli interventi "edilizi" effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali, affinché confluiscano nella dichiarazione dei redditi precompilata dei singoli condomini ([art. 2](#) del DM 1.12.2016 e [art. 16-bis](#) co. 4 e 5 del DL 124/2019).

A tal fine, con il provv. 10.2.2026 n. [50559](#) l'Agenzia delle Entrate ha aggiornato le specifiche tecniche per l'invio di detta comunicazione.

### *Destinazione d'uso dell'unità immobiliare sita nel condominio*

Tale aggiornamento trova la propria ragione, tra l'altro, nella previsione, a partire dall'anno 2025, di una doppia aliquota in relazione alla detrazione IRPEF per interventi di recupero del patrimonio edilizio ex [art. 16-bis](#) del TUIR, alla detrazione IRPEF/IRES per riduzione del rischio sismico ex [art. 16](#) del DL 63/2013 ed alla detrazione IRPEF/IRES per riqualificazione energetica ex [art. 14](#) del DL 63/2013.

Anche se relative ad interventi sulle parti comuni dell'edificio condominiale, per tali detrazioni compete infatti l'aliquota:

- "maggiorata" (del 50% per il 2025 e 2026 o del 36% per il 2027) per i condòmini che contestualmente sono titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sull'unità immobiliare all'inizio dei lavori e destinano l'unità immobiliare ad abitazione principale al termine dei lavori;
- "ordinaria" (del 36% per il 2025 e 2026 o del 30% per il 2027) negli altri casi.

Il tracciato della comunicazione (da trasmettere telematicamente) è stato, quindi, implementato al fine di consentire agli amministratori di condominio di indicare l'informazione relativa al requisito di abitazione principale dell'unità immobiliare. Tale informazione è trasmessa dall'amministratore di condominio all'Anagrafe tributaria:

- solo se il condòmino l'ha comunicata all'amministratore entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento della spesa;
- e comunque facoltativamente per il periodo d'imposta 2025.

### *Sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza con generatori di emergenza a gas di ultima generazione*

Il tracciato della comunicazione per le spese relative agli interventi condominiali è stato inoltre modificato inserendo il riferimento all'intervento di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione. Per tale intervento la detrazione IRPEF ex [art. 16-bis](#) co. 3-bis del TUIR continua a competere comunque nella misura del 50% per le spese sostenute dall'1.1.2025, a prescindere dal requisito dell'abitazione principale.

### *Superbonus al 65% per spese sostenute nel 2025*

Un ulteriore elemento di aggiornamento del tracciato per la comunicazione delle spese relative agli interventi condominiali riguarda la modifica dell'aliquota per il superbonus ex [art. 119](#) del DL 34/2020.

In particolare, per le spese sostenute nel 2025 il superbonus compete:

- in via ordinaria, nella misura del 65% delle spese sostenute agevolabili;
- nella misura del 110%, per gli interventi di cui all'[art. 119](#) co. 8-ter del DL 34/2020, ossia per gli interventi di ricostruzione effettuati su immobili inagibili nei Comuni colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove è stato dichiarato lo stato di emergenza oppure per gli interventi effettuati dai soggetti di cui alla lett. d-bis) dell'[art. 119](#) co. 9 del DL 34/2020 (ONLUS, organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale) per cui ricorrono al contempo le condizioni del successivo co. 10-bis (deve cioè trattarsi di ONLUS, ODV e APS che svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità di carica e purché oggetto degli interventi siano immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 o D/4 posseduti da tali soggetti in piena o nuda proprietà oppure in usufrutto, o detenuti in comodato d'uso gratuito).

#### **Bonus verde - Esclusione per spese sostenute dal 2025**

Dal tracciato per la comunicazione delle spese relative agli interventi condominiali è stato eliminato il riferimento al c.d. "bonus verde" ex [art. 1](#) co. 12 - 15 della L. 205/2017, che non compete più per le spese sostenute dall'1.1.2025.

#### **Comunicazione per i condomini "minimi"**

Con riguardo ai "condomini minimi" (composti da un numero non superiore a otto condòmini, e pertanto non obbligati alla nomina di un amministratore di condominio ai sensi dell'art. [1129](#) c.c.), l'Agenzia delle Entrate, con la [FAQ](#) del 21.2.2025, ha chiarito che:

- se il condominio minimo ha nominato un amministratore, questo è tenuto a comunicare le spese relative agli interventi sulle parti comuni condominiali;
- se, invece, non è stato nominato l'amministratore, i condòmini del condominio minimo sono esonerati dall'obbligo di trasmissione all'Anagrafe tributaria dei dati condominiali.

#### **Comunicazione all'Anagrafe tributaria - Esonero in caso di opzione di cessione o sconto per tutti i condòmini**

Resta fermo che l'amministratore di condominio è esonerato dall'obbligo di comunicazione nel caso in cui, con riferimento alle spese sostenute nel 2025, per la totalità degli interventi sulle parti comuni, tutti i condòmini, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, hanno optato per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo ex [art. 121](#) del DL 34/2020, come previsto dal provv. Agenzia delle Entrate 21.2.2024 n. [53174](#) (a riguardo si ricorda che per le spese sostenute nel 2025 l'opzione per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo può essere esercitata solo con riferimento agli interventi agevolati con il *superbonus*, ai sensi dell'[art. 121](#) co. 7-bis del DL 34/2020).

Invece, se anche per un solo intervento, almeno un condòmino ha deciso di fruire della detrazione utilizzandola direttamente nella dichiarazione dei redditi, l'amministratore è tenuto alla trasmissione dei dati riferiti a tutti gli interventi effettuati nell'anno precedente sulle parti comuni, compresi quelli per i quali è stata esercitata l'opzione per la cessione del credito o lo sconto sul corrispettivo ex [art. 121](#) del DL 34/2020.

Provvedimento Agenzia Entrate 10.2.2026 n. 50559

**Il Quotidiano del Commercialista del 11.2.2026 - "Aggiornate le specifiche tecniche per l'invio dei dati relativi agli interventi condominiali" - Redazione**

**Il Sole - 24 Ore del 11.2.2026, p. 32 - "Amministratori, facoltà indicare l'abitazione principale" - Latour Guide Eutekne - Imposte Dirette - "Condominio" - Zeni A.**

**Guide Eutekne - Accertamento e sanzioni - "Amministratori di condominio" - Magro L., Zeni A.**

## **IMPOSTE DIRETTE**

Disposizioni generali - Oneri detraibili - Interventi edilizi - Sismabonus "acquisti" - Rogiti stipulati nel 2024 - Parte di spese sostenute nel 2025 - Pagamento delle spese fino a 96.000 euro per sconto pieno - Esercizio delle opzioni (risposte interpello Agenzia delle Entrate 10.2.2026 n. 30 e 11.2.2026 n. 31)

Nelle risposte a interpello Agenzia delle Entrate 10.2.2026 n. [30](#) e 11.2.2026 n. [31](#) sono stati forniti chiarimenti in merito al c.d. *sismabonus "acquisti"*, di cui all'[art. 16](#) co. 1-septies del DL 63/2013.

#### **Alternatività di sismabonus "interventi" e sismabonus "acquisti"**

Nella risposta [30/2026](#), l'Agenzia delle Entrate ribadisce che la detrazione *sismabonus "interventi"* (di cui al co. 1-bis dell'[art. 16](#) del DL 63/2013) e la detrazione *sismabonus "acquisti"* (di cui al successivo co. 1-septies del medesimo art. 16) sono alternative.

Tale alternatività è da intendersi in via assoluta, nel senso che:

- se l'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che ha demolito e ricostruito l'intero edificio, beneficia del *sismabonus* di cui al co. 1-bis dell'[art. 16](#) del DL 63/2013 sulle spese che ha sostenuto per realizzare l'intervento, tale circostanza preclude la possibilità che anche uno soltanto degli acquirenti delle singole unità immobiliari site nell'edificio possa beneficiare del *sismabonus* di cui al co. 1-septies dell'[art. 16](#) del DL 63/2013 sulle spese che ha sostenuto per acquistare l'unità immobiliare;
- se anche uno soltanto degli acquirenti delle singole unità immobiliari site nell'edificio ha beneficiato del "*sismabonus acquisti*" di cui al co. 1-septies dell'[art. 16](#) del DL 63/2013 sulle spese che ha sostenuto per acquistare l'unità immobiliare, tale circostanza preclude la possibilità che l'impresa di costruzione o

ristrutturazione immobiliare, che ha demolito e ricostruito l'intero edificio, benefici del *sismabonus* di cui al co. 1-bis dell'[art. 16](#) del DL 63/2013 su una parte delle spese che ha sostenuto per realizzare l'intervento proporzionale al "peso edilizio" (volumetrico o superficiario) delle unità immobiliari acquistate senza *sismabonus* "acquisti" sul totale delle unità immobiliari in cui l'edificio risulta porzionato.

#### **Spese sostenute dall'1.1.2025 - Opzione non esercitabile**

Ai sensi dell'[art. 121](#) del DL 34/2020, le opzioni per la cessione o lo sconto sul corrispettivo delle spese che danno diritto alla generalità delle detrazioni "edilizie", compreso il c.d. "*sismabonus* acquisti", di cui all'[art. 16](#) co. 1-septies del DL 63/2013, sono possibili solo per le spese sostenute dal 2020 al 2024 (sempreché non si rientri nel "blocco delle opzioni" introdotto dall'[art. 2](#) del DL 11/2023 a decorrere dal 17.2.2023 ed esteso da successivi provvedimenti normativi).

Di conseguenza, come confermato dalla risposta a interpello [30/2026](#) (ma anche dalla risposta [31/2026](#)), per gli acquirenti degli immobili con i requisiti per beneficiare del "*sismabonus* acquisti" che hanno stipulato il rogito di compravendita nell'anno 2025 e che hanno sostenuto nel 2025 le relative spese, non è possibile optare per cessione/sconto sul corrispettivo.

#### **Rogiti effettuati nel 2024 con spesa pagata in parte nel 2024 e in parte nel 2025**

Nella risposta a interpello 11.2.2026 n. [31](#), l'Agenzia delle Entrate si è occupata dei rogiti di unità immobiliari che sono stati stipulati alla fine del 2024, relativamente alle quali gli acquirenti potevano beneficiare del *sismabonus* acquisti di cui al co. 1-septies dell'[art. 16](#) del DL 63/2013, con la previsione del pagamento del prezzo solo in parte contestualmente alla stipula e in parte nel corso del 2025.

Dato che la possibilità di optare per lo sconto sul corrispettivo in fattura e la cessione a terzi del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, di cui all'[art. 121](#) del DL 34/2020, riguarda soltanto le spese sostenute fino al 31.12.2024 nel caso gli acquirenti delle singole unità immobiliari possano beneficiare del "*sismabonus* acquisti" e dato che le aliquote della detrazione (del 75% o dell'85% per le spese sostenute fino al 2024) sono state ridotte a decorrere dall'1.1.2025 (per le spese sostenute nel 2025 e nel 2026 sono fissate al 36% o al 50% per le abitazioni principali), entro la fine dell'anno 2024 le compravendite immobiliari sono state anticipate consentendo agli acquirenti di pagare parte del prezzo di acquisto, più o meno significativo, nel corso del 2025.

Posto che la detrazione IRPEF/IRES "*sismabonus* acquisti", di cui al citato co. 1-septies, può essere fruita all'avvenuta ultimazione dell'intervento "presupposto", che, per lo specifico *bonus*, è costituito dalla demolizione dell'intero edificio e dalla sua ricostruzione con passaggio a una classe di rischio sismico inferiore rispetto alla classe di rischio sismico dell'edificio preesistente (risposta interpello Agenzia Entrate 16.1.2020 n. [5](#) e ris. Agenzia delle Entrate 15.12.2022 n. [77](#)), la risposta [31/2026](#) ribadisce un principio generale che riguarda tutti i *bonus* "edilizi", ovverosia che, per i soggetti non titolari di reddito d'impresa che seguono il principio di cassa, ai fini dell'imputazione delle spese occorre riferirsi a quelle sostenute ed effettivamente pagate.

Infatti, come ricordato anche dall'Amministrazione finanziaria, quando l'acquirente dell'unità immobiliare è una persona fisica, l'aspetto del pagamento delle spese detraibili nel 2024 risulta imprescindibile al fine di poterle considerare sostenute in quell'anno. Tuttavia, dato che, ai fini del *sismabonus* acquisti, la spesa detraibile non può superare il tetto massimo di 96.000,00 euro, per poter godere dello sconto in fattura "integrale" (di 81.600,00 euro nel caso la detrazione spetti con aliquota dell'85% o di 72.000,00 euro con aliquota 75%) è necessario aver pagato per intero la parte di spesa che concorre ad arrivare al limite di 96.000,00 euro (14.400,00 euro nel caso di detrazione all'85% o 24.000,00 euro con aliquota 75%).

Se, diversamente, come nel caso di specie oggetto di analisi della risposta a interpello [31/2026](#), l'acquirente dell'unità immobiliare ha versato entro la fine del 2024 un importo inferiore a 14.400,00 euro (se compete l'85%) o a 24.000,00 euro (se compete il 75%), non può essere indicato in fattura lo sconto integrale (pari a 72.000,00 euro o 81.600,00 euro), ma doveva essere evidenziato uno "sconto sul corrispettivo" proporzionale alla spesa sostenuta dall'acquirente.

art. 16 co. 1 septies DL 4.6.2013 n. 63

Risposta interpello Agenzia Entrate 11.2.2026 n. 31

Risposta interpello Agenzia Entrate 10.2.2026 n. 30

**Guide Eutekne - Imposte Dirette - "Interventi antisismici - Acquisto di immobili da imprese (c.d. "sismabonus acquisti")" - Zeni A.**

**Il Quotidiano del Commercialista del 12.2.2026 - "Sismabonus acquisti 2024 "integrale" con pagamento fino al tetto di 96.000 euro" - Zeni**

**Il Quotidiano del Commercialista del 11.2.2026 - "Alternatività assoluta tra sismabonus acquisti e sismabonus interventi" - Zanetti - Zeni**

*Il Quotidiano del Commercialista del 30.1.2025 - "Per il sismabonus acquisti 2024 non serve il pagamento dell'intero prezzo al rogito" - Zanetti - Zeni*

## IMPOSTE INDIRETTE

IVA - Disposizioni generali - Detrazione - Fatture a cavallo d'anno - Detrazione dell'IVA per il cessionario o committente - Termini (Trib. UE 11.2.2026 causa T-689/24)

Con la sentenza 11.2.2026 relativa alla causa [T-689/24](#), il Tribunale dell'Unione europea ha affermato che deve essere consentita la detrazione dell'IVA nel periodo in cui il diritto è sorto, anche nell'eventualità in cui il cessionario o committente sia venuto in possesso della fattura di acquisto nell'anno successivo, entro il termine per la presentazione della dichiarazione.

La pronuncia riveste estrema rilevanza e ha carattere innovativo rispetto a quanto previsto dalla normativa interna e dal consolidato orientamento della prassi (su tutte, si veda la circ. Agenzia delle Entrate n. [1/2018](#)).

### Esercizio della detrazione

I giudici dell'Unione richiamano preliminarmente, nella propria sentenza, i principi generali che governano l'esercizio della detrazione. In estrema sintesi, in base alla direttiva 2006/112/CE:

- *"Il fatto generatore dell'imposta si verifica e l'imposta diventa esigibile nel momento in cui è effettuata la cessione di beni o la prestazione di servizi"* (art. [63](#));
- il diritto alla detrazione *"sorge quando l'imposta detraibile diventa esigibile"* (art. [167](#));
- fermo restando il principio di inerzia, il soggetto passivo ha diritto di detrarre l'IVA dovuta o assolta *"per i beni che gli sono o gli saranno ceduti e per i servizi che gli sono o gli saranno resi da un altro soggetto passivo"* (art. [168](#));
- per potere esercitare il diritto è necessario *"essere in possesso di una fattura"* redatta conformemente alle disposizioni della direttiva (art. [178](#)).

### Posizione dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate, nel rispetto dei principi testé richiamati, interpretando quanto affermato dalla Corte di Giustizia nella sentenza relativa alla causa [C-152/02](#), ha chiarito che il *dies a quo* per esercitare il diritto deve essere individuato avendo riguardo al momento in cui si verifica, in capo al cessionario o committente *"la duplice condizione"* (circ. n. [1/2018](#)):

- dell'avvenuta esigibilità dell'imposta (requisito sostanziale);
- del possesso di una valida fattura redatta in conformità alle disposizioni di cui all'[art. 21](#) del DPR 633/72 (requisito formale).

In base a tale orientamento, a fronte dell'acquisto di un bene in data 30.12.2025, il cessionario (nell'ipotesi soggetto tenuto alla liquidazione mensile) che avesse ricevuto la relativa fattura il 2.1.2026, potrebbe portare in detrazione l'imposta solo a decorrere dalla liquidazione periodica relativa al mese di gennaio o, al più tardi entro il 30.4.2027, termine per la presentazione della dichiarazione IVA relativa al 2026, anno in cui, oltre al requisito sostanziale (l'esigibilità dell'imposta, già presente dal 2025) si è verificato anche quello, formale, del possesso della fattura.

### Posizione del Tribunale UE

Il Tribunale dell'Unione europea, pronunciandosi in relazione alla normativa polacca, analoga a quella italiana, ha affermato che i principi contenuti nella causa [C-152/02](#) vanno interpretati in modo differente. In tale procedimento si faceva, infatti, riferimento al caso in cui il soggetto passivo non disponeva *"di una fattura o di un siffatto documento nel momento in cui ha esercitato il suo diritto alla detrazione dell'IVA"* (causa [T-689/24](#), punto 35).

Diversa è l'ipotesi in cui, al momento della presentazione della dichiarazione annuale IVA relativa all'anno in cui il diritto alla detrazione è sorto, il cessionario o committente sia in possesso della fattura.

Posticipare l'esercizio di tale diritto al periodo di ricezione comporterebbe che il cessionario o committente, soggetto passivo, sarebbe gravato, seppur solo temporaneamente, dell'IVA sull'acquisto, contrariamente a quanto previsto dai principi di neutralità e proporzionalità che governano l'imposta.

Pur riconoscendo l'importanza dei presupposti formali, il Tribunale UE ricorda che, secondo giurisprudenza costante, i suddetti principi di neutralità e proporzionalità *"esigono che la detrazione dell'IVA pagata a monte venga riconosciuta se sono soddisfatti i requisiti sostanziali, quand'anche taluni requisiti formali siano stati disattesi dai soggetti passivi"*.

Né può affermarsi che la normativa e l'interpretazione corrente siano utili a prevenire che l'IVA sia detratta a valle prima di essere dichiarata a monte, posto che, se effettivamente il soggetto passivo dispone del documento al momento della presentazione della dichiarazione, l'autorità tributaria è messa in condizione di procedere alle necessarie verifiche.

Tornando, dunque, all'esempio sopra riportato, in base all'interpretazione fornita dal Tribunale UE, la ricezione della fattura di acquisto il 2.1.2026 consentirebbe comunque di portare in detrazione l'imposta con riferimento al 2025, contrariamente alle regole definite in base all'orientamento consolidato di prassi, nonché all'[art. 1](#) del DPR 100/98, che vieta la "retro-imputazione" dell'IVA per le fatture "a cavallo d'anno".

#### **"Retroattività" della detrazione nella delega fiscale**

La legge delega di riforma fiscale prevede che *"in relazione ai beni e servizi acquistati o importati per i quali l'esigibilità dell'imposta si verifica nell'anno precedente a quello di ricezione della fattura, il diritto alla detrazione possa essere esercitato al più tardi con la dichiarazione relativa all'anno in cui la fattura è ricevuta"* ([art. 7](#) della L. 111/2023).

Richiamando quanto riportato nella Relazione illustrativa alla legge delega, l'attuazione della norma consentirebbe di superare la previsione secondo cui il documento ricevuto nel periodo successivo a quello in cui l'imposta è divenuta esigibile, non può essere "retro-imputato" al periodo precedente. Conseguentemente, le modalità di esercizio della detrazione sarebbero coerenti con quanto affermato dai giudici unionali nella sentenza relativa alla causa [T-689/24](#).

*Il Quotidiano del Commercialista del 12.2.2026 - "Il Tribunale Ue ammette la retroattività delle fatture a cavallo d'anno" - Bilancini - La Grutta Trib. UE 11.2.2026 n. T-689/24*

Guide Eutekne - IVA e imposte indirette - **"Detrazione IVA"** - Greco E. - La Grutta S.

## **IMPOSTE SOSTITUTIVE**

Affrancamento dei fondi e delle riserve in sospensione d'imposta - Decorrenza degli effetti e adempimenti dichiarativi (risposte interpello Agenzia delle Entrate 9.2.2026 n. 23 e 10.2.2026 n. 27)

Secondo la risposta a interpello 10.2.2026 n. [27](#):

- l'affrancamento delle riserve di una srl esistenti al 31.12.2024, effettuato ai sensi dell'[art. 14](#) del DLgs. 192/2024, retroagisce quanto a effetti alla medesima data;
- l'operazione deve, conseguentemente, essere recepita nel prospetto del patrimonio netto del modello REDDITI SC 2025, in cui l'opzione viene esercitata;
- se viene esercitata l'opzione per la trasparenza fiscale di cui all'[art. 116](#) del TUIR dal 2025, le riserve si considerano già affrancate (in quanto gli effetti decorrono dal 31.12.2024) e, pertanto, risultano tassate in capo ai soci all'atto della loro distribuzione con ritenuta del 26%.

#### **Efficacia retroattiva e prospetto del patrimonio netto del quadro RS**

Secondo l'Agenzia delle Entrate, l'affrancamento delle riserve retroagisce al termine del periodo d'imposta in relazione al quale l'operazione si intende effettuata. Per le società con esercizio sociale coincidente con l'anno solare, quindi:

- l'operazione si intende effettuata nel 2024, in quanto rendicontata nel prospetto del quadro RQ del modello REDDITI SC 2025, riferito a tale annualità;
- essa retroagisce al 31.12.2024, data dalla quale il vincolo di sospensione d'imposta delle riserve si intende rimosso.

Consegue a tale impostazione la necessità di indicare, nel prospetto del patrimonio netto contenuto nel quadro RS dello stesso modello REDDITI SC 2025, la riduzione del basket delle riserve in sospensione d'imposta e l'incremento del basket delle riserve di utili (o delle riserve di capitale, se le riserve avevano tale natura prima dell'apposizione del vincolo di sospensione).

#### **Opzione per la trasparenza fiscale**

Nel caso oggetto di interpello, la srl ha optato per il regime di trasparenza fiscale disciplinato dall'[art. 116](#) del TUIR con decorrenza dal 2025.

Retroagendo, però, gli effetti dell'agevolazione non all'1.1.2025, ma al 31.12.2024:

- l'operazione non ha quale conseguenza quella di accrescere il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione dei soci, come ordinariamente avviene per i soci delle società di persone e delle srl "trasparenti";
- essendo all'1.1.2025 le riserve già migrate dal *basket* di quelle in sospensione al *basket* di quelle di utili, non si hanno effetti sul costo della partecipazione dei soci; le riserve, al contrario, sono soggette, in caso di distribuzione, alla ritenuta a titolo d'imposta del 26% prevista dall'[art. 27](#) del DPR 600/73.

#### **Perfezionamento dell'operazione**

L'Agenzia delle Entrate ha confermato che l'affrancamento si perfeziona con l'indicazione delle riserve e della relativa imposta sostitutiva nel prospetto del quadro RQ della dichiarazione (in tal senso, peraltro, dispone espressamente l'[art. 4](#) co. 1 del DM 27.6.2025); ciò vale anche se la dichiarazione è "tardiva", ovvero presentata nei 90 giorni successivi rispetto al termine ordinario.

Gli eventuali inadempimenti rappresentati dall'insufficiente o tardivo versamento dell'imposta sostitutiva non sono suscettibili di inficiare la validità dell'affrancamento, potendo gli stessi essere regolarizzati con ravvedimento (o portando all'iscrizione a ruolo degli importi dovuti, se l'impresa non si avvale del ravvedimento).

Secondo l'Agenzia delle Entrate, inoltre, non è di ostacolo al perfezionamento dell'operazione l'omessa compilazione del prospetto del patrimonio netto nelle dichiarazioni presentate per le annualità precedenti al 2024.

#### **Società che hanno affrancato il disavanzo di fusione**

In un diverso documento (risposta a interpello 9.2.2026 n. [23](#)), l'Agenzia delle Entrate ha confermato che il disavanzo di fusione imputato ad avviamento e successivamente affrancato con l'imposta sostitutiva prevista dall'[art. 172](#) co. 10-bis del TUIR (all'epoca a scaglioni 12%-14%-16%) consente il riconoscimento fiscale dei maggiori valori dell'attivo senza che, però, si generino nel passivo riserve assoggettate allo stato di sospensione d'imposta.

Conseguentemente, non è dovuta, per l'assenza dei presupposti, l'imposta sostitutiva del 10% per l'affrancamento delle riserve di cui all'[art. 14](#) del DLgs. 192/2024. Anche a seguito dell'imposizione sostitutiva per il riconoscimento fiscale del disavanzo, infatti, le poste di patrimonio netto mantengono il proprio regime originario, non configurandosi il presupposto per l'imposizione in capo alla società all'atto della loro distribuzione.

art. 116 DPR 22.12.1986 n. 917

art. 14 DLgs. 13.12.2024 n. 192

DM 27.6.2025 Ministero dell'Economia e delle finanze

Risposta interpello Agenzia Entrate 10.2.2026 n. 27

*Il Quotidiano del Commercialista* del 11.2.2026 - "**L'affrancamento delle riserve retroagisce al 31 dicembre 2024**" - Odetto

*Il Sole - 24 Ore* del 11.2.2026, p. 31 - "**Affrancamento delle riserve in sospensione ravvedibile**" - Germani

*Italia Oggi* del 11.2.2026, p. 28 - "**Riserve in sospensione, distribuzione immediata possibile**" - Stancati - Manguso

## **IMPOSTE SOSTITUTIVE**

Regime forfetario ex L. 190/2014 - Limite di ricavi e compensi di 85.000 euro - Somme restituite - Effetti (risposta interpello Agenzia delle Entrate 10.2.2026 n. 26)

Con la risposta a interpello 10.2.2026 n. [26](#), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che i compensi percepiti o i ricavi conseguiti dal professionista o dall'imprenditore in regime forfetario concorrono al raggiungimento della soglia di 85.000,00 euro anche nel caso in cui tali somme siano state erogate per errore e successivamente restituite al committente. In particolare, nel limite citato rientra, in assenza di indicazioni di segno opposto, "ogni compenso percepito ovvero ricavo conseguito dal professionista/imprenditore, compresi quelli che siano successivamente restituiti al committente/cliente (perché, ad esempio, in tutto o in parte, in origine non spettanti per errore nella loro quantificazione)".

#### *Incasso e restituzione delle somme non dovute in periodi diversi*

Il caso oggetto di interpello riguardava un medico in regime forfetario che nel corso del 2024, a causa di un errore di inquadramento contrattuale da parte dell'Azienda sanitaria provinciale, aveva percepito compensi maggiori di quelli effettivamente spettanti; il contribuente rilevava l'incongruenza nel mese di gennaio 2025, provvedendo a restituire le somme erogate in eccesso.

L'importo complessivo dei compensi erogati dall'Azienda sanitaria provinciale (composto sia dalle somme effettivamente spettanti, sia dalle maggiori somme non spettanti restituite nel 2025), indicato nella CU 2025, superava la soglia di 85.000,00 euro, con conseguente fuoriuscita dal regime forfetario per l'anno 2025. In merito, si ricorda che, per i compensi corrisposti ai medici convenzionati con il Servizio sanitario nazionale, che applicano il regime forfetario di cui alla L. [190/2014](#), permane l'obbligo di rilasciare la Certificazione Unica (risposta a interpello Agenzia delle Entrate 13.5.2025 n. [132](#)).

Il contribuente si rivolgeva quindi all'Agenzia delle Entrate, chiedendo conferma sulla possibilità di continuare ad applicare il regime forfetario anche nel 2025, considerato che i compensi effettivamente percepiti nel 2024, dopo la restituzione delle somme non spettanti nel corso del 2025, erano inferiori alla soglia di disapplicazione del regime.

La conclusione dell'Agenzia non è tuttavia positiva e sembra non lasciare spazio a eccezioni. Secondo quanto riportato nella risposta a interpello, nel limite di 85.000,00 euro rientra, in assenza di indicazioni di segno opposto, "ogni compenso percepito ovvero ricavo conseguito dal professionista/impreditore, compresi quelli che siano successivamente restituiti al committente/cliente (perché, ad esempio, in tutto o in parte, in origine non spettanti per errore nella loro quantificazione)".

Di conseguenza, nel caso di specie, l'incasso di compensi in misura superiore a quella spettante, determinando per il 2024 il superamento della soglia di 85.000,00 euro, comporta la fuoriuscita dal regime forfetario a partire dall'anno successivo (vale a dire il 2025), a prescindere dalla restituzione di parte dei compensi nel corso dell'anno successivo a causa dell'errore commesso da un soggetto terzo. Ferma la fuoriuscita dal regime forfetario, al medico non resta che chiedere il rimborso della maggior imposta sostitutiva versata e non dovuta per il 2024.

#### *Incasso e restituzione delle somme non dovute nel medesimo periodo*

La conclusione cui giunge l'Agenzia delle Entrate si ritiene vada contestualizzata rispetto alla specifica fattispecie oggetto di interpello, in cui l'incasso dei compensi e la restituzione della parte eccedente il dovuto sono avvenuti in periodi d'imposta diversi.

Ci si potrebbe chiedere se la medesima conclusione sarebbe stata raggiunta nell'ipotesi in cui l'errore fosse stato corretto nel 2024 con la conseguente e corrispondente restituzione delle somme non dovute sempre nel 2024; in tal caso sia la CU 2025 che il modello REDDITI avrebbero riportato i compensi effettivamente spettanti, inferiori alla soglia di 85.000,00 euro, con possibile permanenza nel regime forfetario anche nel 2025. Del resto sarebbe la stessa situazione che si verifica quando un diverso professionista emette una fattura elettronica per un corrispettivo superiore a quello contrattualmente stabilito e, nello stesso anno, emette nota di credito per l'importo eccedente; la somma non dovuta, pagata dal cliente e restituita al medesimo dal professionista, non dovrebbe rilevare quale compenso incassato ai fini della permanenza nel regime forfetario. A tali fini dovrebbe considerarsi esclusivamente l'ammontare effettivamente "rimasto" in capo al professionista a seguito del completamento della procedura di correzione dell'errore.

art. 1 co. 54 L. 23.12.2014 n. 190

Risposta interpello Agenzia Entrate 10.2.2026 n. 26

*Il Quotidiano del Commercialista del 11.2.2026 - "Per i forfetari il superamento della soglia di 85.000 euro non è ritrattabile" - Girinelli - Rivetti*

*Il Sole - 24 Ore, p. 31 - "Forfettari fuori dal regime per somme non dovute" - Caputo*

*Guide Eutekne - Imposte Dirette - "Regimi contabili e fiscali - Regime forfetario per gli autonomi (L. 190/2014)" - Rivetti P.*

## DEFINIZIONE DEI RAPPORTI D'IMPOSTA

Concordato preventivo biennale (DLgs. 13/2024) - Regime premiale - Esonero dal visto di conformità - Periodi d'imposta interessati (risposta interpello Agenzia delle Entrate 11.2.2026 n. 36)

Con la risposta a interpello 11.2.2026 n. [36](#), l'Agenzia delle Entrate, in merito all'esonero dal visto di conformità ai fini dell'utilizzo in compensazione di crediti IRPEF/IRES fino al limite di 50.000,00 euro, ha chiarito che il regime premiale ISA si applica ai contribuenti che hanno aderito al CPB, a prescindere dal punteggio di affidabilità fiscale, esclusivamente per i periodi di imposta oggetto di concordato.

Per gli anni non coperti dal CPB si applicano le regole generali di cui all'[art. 9-bis](#) del DL 50/2017, che subordinano la fruibilità dei benefici premiali al raggiungimento di un punteggio ISA determinato anno per anno dall'Agenzia delle Entrate.

#### ***Adesione al CPB 2024-2025 e compensazione di crediti 2023***

Nel caso di specie, un contribuente aderiva al CPB 2024-2025 con la presentazione del modello REDDITI 2024 (voto ISA per il 2023 pari a 8,58), senza apporre il visto di conformità a tale dichiarazione. A dicembre 2024, il medesimo soggetto presentava un F24 per utilizzare in compensazione un credito IRES relativo al periodo d'imposta 2023; il modello di pagamento veniva tuttavia scartato all'esito del controllo, a causa dell'assenza del visto di conformità, necessario in quanto l'ammontare del credito era superiore a 20.000,00 euro e il contribuente non aveva raggiunto il punteggio ISA necessario per l'esonero dal visto di conformità fino a 50.000,00 euro relativamente al periodo d'imposta 2023 (il credito compensabile senza visto poteva arrivare fino a 50.000,00 euro solo con punteggio ISA almeno pari a 9).

#### ***Applicabilità del regime premiale***

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello [36/2026](#), conferma la correttezza dell'esito del controllo che ha portato allo scarto del modello F24.

Per espressa disposizione normativa, infatti, in caso di adesione al CPB il regime premiale ISA è applicabile, a prescindere dal punteggio ISA, "per i periodi d'imposta oggetto di concordato" ([art. 19](#) co. 3 del DLgs. 13/2024).

Pertanto, con l'adesione al CPB 2024-2025, l'esonero dall'obbligo di apporre il visto di conformità per la compensazione di crediti fino a 50.000,00 euro (per i crediti relativi alle imposte dirette e IRAP) trova applicazione esclusivamente con riferimento alle dichiarazioni dei redditi presentate per i periodi di imposta oggetto di concordato (modelli REDDITI 2025 e 2026) da cui emergono i crediti.

#### ***Regolarizzazione***

Il credito relativo al periodo d'imposta 2023 avrebbe potuto essere utilizzato in compensazione, alternativamente:

- previa apposizione del visto di conformità sul modello REDDITI 2024, mediante presentazione di una dichiarazione integrativa a favore; la presentazione della dichiarazione integrativa a favore sconta la sanzione (ravvedibile) di cui all'[art. 8](#) co. 1 del DLgs. 471/97 (da 250,00 a 2.000,00 euro), trattandosi - secondo l'Agenzia delle Entrate - di un caso in cui la dichiarazione è carente di elementi prescritti per il compimento dei controlli;
- dal 10° giorno successivo alla presentazione del modello REDDITI 2025, in modo da "rigenerare" il credito; in tal caso, considerato che il 2024 è un periodo d'imposta oggetto di concordato, il visto di conformità deve essere apposto solo nell'ipotesi di superamento della soglia di 50.000,00 euro.

#### ***Obbligo di presentazione della dichiarazione annuale***

L'esonero dall'apposizione del visto di conformità non si estende all'obbligo di presentazione preventiva della dichiarazione annuale, ai fini della compensazione di crediti di importo superiore a 5.000,00 euro, previsto dall'[art. 17](#) del DLgs. 241/97; tale adempimento è infatti necessario anche in caso di adesione al CPB.

art. 19 co. 3 DLgs. 12.2.2024 n. 13

Risposta interpello Agenzia Entrate 11.2.2026 n. 36

***Il Quotidiano del Commercialista del 12.2.2026 - "Nei CPB il regime premiale ISA riguarda solo gli anni del biennio concordato" - Girinelli - Rivetti***

***Il Sole - 24 Ore del 12.2.2026, p. 36 - "L'esonero per il visto di conformità vale dall'adesione al concordato" - Gavelli G.***

***Guide Eutekne - Accertamento e sanzioni - "Concordato preventivo biennale" - Girinelli A, Rivetti P.***

## AGEVOLAZIONI FISCALI

Credito d'imposta per le aree svantaggiate - Credito d'imposta per investimenti nella ZES unica Mezzogiorno - Investimenti agevolati - Immobile realizzato mediante leasing in costruendo - Ammissibilità (risposta interpello Agenzia delle Entrate 11.2.2026 n. 32)

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello 11.2.2026 n. 32, ha affermato che il credito d'imposta per investimenti nella ZES unica Mezzogiorno ex [art. 16](#) del DL 124/2023 spetta anche per la componente immobiliare realizzata mediante un contratto di leasing in costruendo, ferme rimanendo le altre condizioni previste.

### *Investimenti agevolabili*

Fermo restando che in relazione agli investimenti aventi a oggetto l'acquisto di terreni e l'acquisizione, realizzazione ovvero l'ampliamento di immobili strumentali, ai sensi dell'[art. 16](#) co. 2 del DL 124/2023 e dell'art. 3 co. 5 del DM 17.5.[2024](#), il valore dei terreni e dei fabbricati ammessi all'agevolazione non può superare il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato, si era posto un dubbio sull'ammissibilità al credito d'imposta ZES Unica di un investimento in un immobile realizzato mediante un contratto di leasing in costruendo.

In via preliminare, l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che la risposta prescinde da ogni valutazione in merito alla sussistenza dei requisiti e delle condizioni per l'applicazione della disciplina agevolativa del credito d'imposta ZES Unica (come, ad esempio, la configurabilità di un "progetto di investimento iniziale" conforme alla disciplina unionale), per i quali resta comunque impregiudicato qualsiasi potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

In linea generale, a norma dell'[art. 16](#) co. 2 del DL 124/2023 e dell'art. 3 co. 1 del DM [17.5.2024](#), rientra nella nozione di investimento agevolabile ai fini del credito d'imposta ZES Unica l'acquisto, anche mediante contratti di locazione finanziaria, di nuovi macchinari, impianti e attrezzature varie destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nel territorio, nonché l'acquisto di terreni e l'acquisizione, la realizzazione ovvero l'ampliamento di immobili strumentali agli investimenti.

### *Immobili realizzati in leasing*

Riguardo ai beni immobili, secondo la disposizione agevolativa l'investimento è agevolabile nei casi di acquisizione, realizzazione o ampliamento di immobili strumentali all'investimento.

In virtù del consolidato principio di tendenziale equivalenza tra l'acquisizione in proprietà e quella effettuata tramite contratto di *leasing*, secondo l'Agenzia delle Entrate, in linea generale, sono agevolabili anche i beni immobili acquisiti mediante locazione finanziaria (cfr. circ. n. [34/2016](#), in relazione al precedente credito d'imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno di cui all'[art. 1](#) co. 98 - 108 della L. 208/2015).

Tale impostazione non esclude, quindi, in linea di principio, che la componente immobiliare di un investimento agevolabile ai fini del credito d'imposta ZES Unica possa essere realizzata utilizzando la forma di *leasing in costruendo*, fermo restando il rispetto di tutte le altre condizioni richieste dalla disciplina nazionale e unionale per beneficiare del credito in oggetto (come, ad esempio, quelle poste dall'[art. 16](#) co. 2 del DL 124/2023 e dall'art. 14 del regolamento della Commissione UE n. 651/2014).

### *Momento di effettuazione dell'investimento per immobili con leasing in costruendo*

L'Agenzia delle Entrate si sofferma poi sul fatto che, tra le condizioni richieste dalla disciplina nazionale, ai fini dell'individuazione del "momento" in cui gli investimenti (come quello immobiliare rappresentato) si considerano effettuati e del valore dei beni agevolabili ai fini del credito, occorre tener conto delle disposizioni di cui agli [artt. 109](#) co. 1 e 2 e 110 del TUIR, a prescindere dai principi contabili adottati (cfr. l'art. 3 co. 4 del DM [17.5.2024](#)).

L'Agenzia delle Entrate evidenzia quindi che, in base a quanto previsto dall'[art. 109](#) co. 1 e 2 del TUIR, gli oneri derivanti dai canoni di prelocazione nell'ambito di un *leasing in costruendo* assumono rilevanza fiscale nei confronti dell'utilizzatore del bene immobile a partire dal momento della consegna dello stesso. Pertanto, solo a decorrere da tale momento potrà ritenersi soddisfatto il requisito dell'effettuazione dell'investimento ai fini del credito d'imposta.

Spetta quindi al contribuente individuare, in concreto, il periodo d'imposta di competenza degli oneri relativi ai predetti canoni, secondo i criteri indicati dall'[art. 109](#) co. 1 e 2 del TUIR (a prescindere dai principi contabili in concreto adottati), al fine di individuare il momento in cui, nel caso rappresentato, l'investimento in parola si considera effettuato.

art. 16 co. 2 DL 19.9.2023 n. 124

art. 3 co. 5 Decreto Presidenza del Consiglio dei Ministri - Ministro per gli Affari europei, il sud, le politiche di coesione e il PNRR 17.5.2024

Risposta interpello Agenzia Entrate 11.2.2026 n. 32

*Il Quotidiano del Commercialista del 12.2.2026 - "Bonus ZES unica anche per l'immobile realizzato con leasing in costruendo" - Alberti*

*Guide Eutekne - Imposte Dirette - "Bonus investimenti ZES unica Mezzogiorno" - Alberti P.*

## Lavoro

### PREVIDENZA

Contributi IVS artigiani e commercianti - Contribuzione per l'anno 2026 - Istruzioni (circ. INPS 9.2.2026 n. 14)

Con la circ. 9.2.2026 n. [14](#), l'INPS ha fornito le istruzioni per il calcolo e il versamento dei contributi dovuti per il 2026 dagli iscritti alle Gestioni artigiani e commercianti, indicando le aliquote e gli importi reddituali da utilizzare.

#### *Aliquote contributive*

Con riferimento alla misura delle aliquote contributive applicate quest'anno, si conferma il valore base pari al 24% previsto ai sensi dell'[art. 24](#) co. 22 del DL 201/2011, che dal 2012 ne ha disposto un incremento progressivo.

Sul punto, l'INPS ricorda che l'aliquota del 24% trova applicazione già dal 2025 anche con riferimento ai coadiuvanti/coadiutori con età non superiore a 21 anni, in precedenza beneficiari di una contribuzione ridotta (in ultimo pari al 23,70%).

L'aliquota del 24% è poi soggetta a specifici incrementi o riduzioni. In particolare, per i soli iscritti alla Gestione commercianti va sommata l'aliquota aggiuntiva ex [art. 5](#) del DLgs. 207/96, prevista ai fini dell'indennizzo per la cessazione definitiva dell'attività commerciale, il cui importo, a decorrere dall'1.1.2022, è pari allo 0,48%, per un totale del 24,48%. Per gli iscritti alla Gestione artigiani, invece, la misura dell'aliquota applicata rimane ferma al 24%.

#### *Riduzioni e contributi aggiuntivi*

Con la circolare in commento si conferma l'applicazione, anche per l'anno 2026, delle disposizioni ex [art. 59](#) co. 15 della L. 449/97, che prevedono la riduzione del 50% dei contributi dovuti dagli artigiani e dagli esercenti attività commerciali con più di 65 anni di età, già pensionati presso le gestioni dell'INPS.

In aggiunta, si ricorda come l'[art. 1](#) co. 186 della L. 207/2024 (legge di bilancio 2025) abbia previsto una riduzione contributiva del 50% a favore dei lavoratori che si sono iscritti nel corso del 2025 per la prima volta a una delle Gestioni artigiani e commercianti, e che percepiscono redditi di impresa, anche in regime forfetario.

Infine, si conferma il contributo aggiuntivo per le prestazioni di maternità di cui all'[art. 49](#) della L. 488/99, fissato nella misura di 0,62 euro mensili.

#### *Valori reddituali*

Per quanto riguarda invece i valori reddituali da utilizzare quest'anno per il calcolo della contribuzione alle Gestioni artigiani e commercianti, l'INPS evidenzia come, in seguito alla variazione in aumento dell'1,4% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo riferita al biennio 2024/2025, gli importi che riguardano il minimale e il massimale di reddito risultino in crescita rispetto allo scorso anno.

In particolare, il minimale di reddito da prendere in considerazione ai fini del calcolo del contributo IVS dovuto da artigiani e commercianti, risulta pari a 18.808,00 euro (erano 18.555,00 euro lo scorso anno), mentre il massimale di reddito ammonta a 93.707,00 euro (92.413,00 euro nel 2025) per coloro che si sono iscritti prima del 1.1.96, ovvero a 122.295,00 euro (erano 120.607 euro lo scorso anno) per coloro che si sono iscritti successivamente.

Invece, in merito alla contribuzione IVS eccedente il minimale, l'INPS rende noto che il contributo è dovuto sui redditi prodotti nel 2026 per la quota eccedente il predetto minimale di 18.808,00 euro, con applicazione delle aliquote fino al limite della prima fascia di retribuzione annua pensionabile che, sempre per quest'anno, è pari a 56.224,00 euro annui (erano 55.448,00 euro nel 2025), mentre per i redditi superiori a tale soglia

trova sempre applicazione l'aumento dell'aliquota dell'1% di cui all'[art. 3-ter](#) del DL 384/92.

Tenuto conto delle aliquote e dei valori reddituali indicati, il contributo calcolato sul minimale di reddito per il 2026 risulta pari a:

- 4.521,36 euro annui (376,78 mensili) per gli iscritti alla Gestione artigiani;
- 4.611,64 euro annui (384,31 euro mensili) per gli esercenti attività commerciali.

#### *Termini e modalità di versamento*

I contributi devono essere versati mediante i modelli di pagamento unificato F24, alle scadenze che seguono:

- 18.5.2026, 20.8.2026, 16.11.2026, il 16.2.2027, per il versamento delle 4 rate dei contributi dovuti sul - minimale di reddito;
- entro i termini previsti per il pagamento delle imposte sui redditi delle persone fisiche in riferimento ai contributi dovuti sulla quota di reddito eccedente il minimale, a titolo di saldo 2025, primo acconto 2026 e secondo acconto 2026.

Infine, l'INPS ricorda che i dati e gli importi utili per il pagamento della contribuzione dovuta da artigiani e commercianti sono pubblicati nel Cassetto previdenziale, nella sezione "Dati del mod. F24", cui può accedere il contribuente o un suo delegato.

Attraverso tale opzione è possibile, inoltre, visualizzare e stampare, in formato PDF, il modello da utilizzare per effettuare il pagamento.

art. 24 co. 2 DL 6.12.2011 n. 201

Circolare INPS 9.2.2026 n. 14

*Il Quotidiano del Commercialista del 10.2.2026 - "Massimale e minimale di reddito in crescita per artigiani e commercianti" - Mamone*

*Il Sole - 24 Ore del 10.2.2026, p. 42 - "Artigiani e commercianti, prima rata dei contributi entro il 18 maggio" - Prioschi M.*

*Italia Oggi del 10.2.2026, p. 30 - "Autonomi, contributi più cari" - Cirioli D.*

*Guide Eutekne - Previdenza - "Contribuzione artigiani e commercianti" - Quintavalle R.*

## Immobili

### LOCAZIONI

Aspetti fiscali - Cedolare secca - Cedolare secca sugli immobili commerciali - Novità della L. 145/2018 (legge di bilancio 2019) - Contratti prorogati nel 2019 - Successiva proroga - Esclusione della cedolare secca (risposta interpello Agenzia delle Entrate 11.2.2026 n. 34)

Con la risposta ad interpello 11.2.2026 n. [34](#), l'Agenzia delle Entrate torna ad occuparsi di cedolare secca sulle locazioni commerciali, come introdotta dall'[art. 1](#) co. 59 della L. 145/2018.

#### *Disciplina della cedolare secca sulle locazioni commerciali*

Va premesso che l'[art. 1](#) co. 59 della L. 30.12.2018 n. 145 aveva introdotto la possibilità di accedere alla cedolare secca del 21%, a determinate condizioni, per i contratti di locazione:

- relativi a fabbricati classificati in categoria catastale C/1 (negozi o botteghe) e le relative pertinenze;
- di superficie fino a 600 metri quadrati (senza includere nel computo le pertinenze);
- stipulati nel 2019;
- tra soggetti che il 15.10.2018 non avevano già in essere un contratto per lo stesso immobile, ma interrotto in anticipo.

Si tratta di una disciplina particolare, rimasta un *unicum* nel panorama della cedolare secca, in quanto la misura non è stata più riproposta ed è rimasta limitata, quindi, ai soli contratti di locazione commerciale stipulati nel 2019.

**Requisito temporale**

Tra le varie condizioni indispensabili per accedere al regime speciale, vi era un requisito temporale stringente: il contratto di locazione doveva essere stato stipulato nel 2019.

In proposito, però, l'Agenzia delle Entrate, in passato, aveva già chiarito che:

- con riferimento a contratti stipulati nel 2019, l'opzione non doveva essere espressa necessariamente alla prima registrazione, ma poteva essere manifestata anche alla scadenza delle annualità successive alla prima, nonché in sede di proroga contrattuale (cfr. le risposte Agenzia delle Entrate 12.6.2020 n. [184](#) e 22.6.2020 n. [190](#));
- in assenza di una disciplina transitoria, l'opzione poteva essere consentita anche ai contratti, stipulati anteriormente, ma prorogati nel 2019, posto che *"la proroga, agli effetti della disposizione in esame, si considera come se fosse un contratto di locazione stipulato nel corso del 2019"* (risposta interpello Agenzia delle Entrate 22.7.2019 n. [297](#)).

**Proroga del contratto di locazione commerciale**

Il tema della cedolare secca su negozi o botteghe torna di attualità, probabilmente in occasione della proroga contrattuale: i contratti di locazione di immobili adibiti ad attività industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico (quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili) nonché all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo hanno, normalmente, durata di anni 6+6.

Per questo motivo, i contratti, stipulati nel 2019, che hanno potuto accedere alla cedolare secca grazie alla norma speciale prevista dalla legge di bilancio 2019, sono giunti alla loro prima proroga nel 2025.

Per tali contratti, non vi è dubbio sulla possibilità di esprimere nuovamente l'opzione (o esprimere per la prima volta) in sede di prima proroga del contratto.

**Caso di specie**

Il caso esaminato nella risposta n. [34/2026](#), tuttavia, faceva riferimento ad una situazione differente, in quanto non riguardava un contratto stipulato nel 2019, bensì un contratto di locazione, avente ad oggetto un locale commerciale classificato C/1, stipulato nel 2013. Alla sua prima scadenza (nel 2019) tale contratto era stato prorogato per ulteriori 6 anni e, in quella sede, il proprietario aveva potuto approfittare della novità introdotta dalla legge di bilancio 2019, optando per la cedolare secca sulla locazione commerciale grazie alla posizione di apertura manifestata dall'Agenzia delle Entrate nella suddetta risposta n. [297/2019](#).

Nel 2025, quindi, il contratto (stipulato nel 2013 e prorogato nel 2019 con opzione per la cedolare secca ex [art. 1](#) co. 59 della L. 145/2018) è giunto ad una nuova scadenza ed il contribuente si rivolge all'Agenzia delle Entrate per sapere se possa continuare ad applicare la tassa piatta, esprimendo nuovamente l'opzione in sede di proroga per ulteriori 6 anni.

**Cedolare sulla seconda proroga - Esclusione**

Nella risposta n. [34/2026](#), l'Agenzia delle Entrate risponde negativamente al quesito del contribuente, rilevando che la possibilità di optare per la cedolare secca sulle locazioni commerciali, in sede di proroga contrattuale, è circoscritta:

- ai contratti stipulati ex novo nel 2019;
- ai contratti prorogati nel 2019.

Al di fuori di questi casi, gli effetti temporali della disciplina speciale, introdotta dall'[art. 1](#) co. 59 della L. 145/2018, si sono esauriti e il regime opzionale non è più vigente.

**Proroga nel 2025**

Sulla base delle indicazioni rese dall'Agenzia delle Entrate nella risposta n. [34/2026](#), dunque, è possibile affermare che, nel 2025, possono esprimere validamente l'opzione per la cedolare secca:

- in sede di prima proroga, solo i contratti di locazione commerciale stipulati nel 2019;
- e non, invece, quelli, stipulati prima del 2019, per i quali la tassa piatta è stata già frutta esprimendo l'opzione in sede di proroga nel 2019.

art. 1 co. 59 L. 30.12.2018 n. 145

art. 3 DLgs. 14.3.2011 n. 23

Risposta interpello Agenzia Entrate 11.2.2026 n. 34

***Il Quotidiano del Commercialista del 12.2.2026 - "Niente cedolare secca per la seconda proroga del contratto C/1 stipulato ante 2019" – Mauro***

Scheda n. 988.09 in Agg. 1/2019 - "Estensione della cedolare secca alle locazioni commerciali" - Mauro Guide Eutekne - Imposte Dirette - "Cedolare secca" - Mauro A.

# Leggi in evidenza

## FISCALE

### PROVVEDIMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE 15.1.2026 N. 15707

#### **FISCALE**

#### ACCERTAMENTO - DICHIARAZIONI - CERTIFICAZIONE DEI SOSTITUTI D'IMPOSTA - CERTIFICAZIONE UNICA - MODELLO 2026 - Approvazione - Certificazione dei capital gain

Il presente provvedimento:

- approva la nuova Certificazione Unica 2026, relativa al periodo d'imposta 2025, da trasmettere in via telematica all'Agenzia delle Entrate e da consegnare al contribuente-sostituto, ai sensi dell'art. 4 del DPR 22.7.98 n. 322;
- stabilisce le modalità di certificazione delle operazioni che generano capital gain, da parte degli intermediari che intervengono nelle stesse, ai sensi dell'art. 10 del DLgs. 21.11.97 n. 461.

#### *Approvazione della Certificazione Unica 2026*

La "Certificazione Unica 2026" riguarda:

- i redditi di lavoro dipendente, equiparati ed assimilati, di cui agli artt. 49 e 50 del TUIR, corrisposti nel 2025 ed assoggettati a tassazione ordinaria, a tassazione separata, a ritenuta a titolo d'imposta o ad imposta sostitutiva;
- i redditi di lavoro autonomo di cui all'art. 53 del TUIR (es. compensi professionali, diritti d'autore o d'inventore, ecc.), corrisposti nel 2025;
- le provvigioni, comunque denominate, per prestazioni, anche occasionali, inerenti a rapporti di commissione, di agenzia, di mediazione, di rappresentanza di commercio e di procacciamento d'affari, corrisposte nel 2025, soggette alla ritenuta di cui all'art. 25-bis del DPR 600/73;
- le provvigioni derivanti da vendita a domicilio di cui all'art. 19 del DLgs. 31.3.98 n. 114, assoggettate a ritenuta a titolo d'imposta;
- i corrispettivi erogati dal condominio nel 2025 per prestazioni relative a contratti di appalto, soggetti alla ritenuta dell'art. 25-ter del DPR 600/73;
- i corrispettivi erogati per contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni (c.d. "locazioni brevi"), stipulati dall'1.6.2017, di cui all'art. 4 del DL 50/2017 (conv. L. 96/2017);
- alcuni redditi diversi ai sensi dell'art. 67 del TUIR (es. compensi per attività occasionali di lavoro autonomo e per attività dilettantistica di cori e bande musicali, ecc.), corrisposti nel 2025;
- i compensi corrisposti nel 2025 ai lavoratori sportivi;
- le indennità corrisposte per la cessazione di rapporti di agenzia, per la cessazione da funzioni notarili e per la cessazione dell'attività sportiva quando il rapporto di lavoro è di natura autonoma;
- l'ammontare complessivo dei compensi erogati nel 2025 a seguito di procedure di pignoramento presso terzi, di cui all'art. 21 co. 15 della L. 27.12.97 n. 449;
- l'ammontare complessivo delle somme erogate a seguito di procedure di esproprio, di cui all'art. 11 della L. 30.12.91 n. 413;
- le relative ritenute operate;
- le detrazioni d'imposta effettuate;
- i contributi previdenziali e assistenziali dovuti all'INPS e ad altri Enti;
- i dati assicurativi INAIL.

La Certificazione Unica 2026 è composta da:

- un modello "ordinario", da trasmettere in via telematica all'Agenzia delle Entrate entro il 16.3.2026, oppure

- entro il 30.4.2026 se riguarda esclusivamente redditi di lavoro autonomo rientranti nell'esercizio di arte o professione abituale o provvigioni, oppure entro il 2.11.2026 (termine per la presentazione del modello 770/2026, tenendo conto che il 31.10.2026 cade di sabato), qualora contenga esclusivamente redditi esenti o non dichiarabili mediante la dichiarazione precompilata;
- un modello "sintetico", da consegnare al contribuente entro il 16.3.2026.

La Certificazione Unica 2026, limitatamente ai dati previdenziali e assistenziali relativi all'INPS, deve essere rilasciata anche dai datori di lavoro che non sono sostituti d'imposta, se erano tenuti alla compilazione del modello 01/M ovvero del modello DAP/12 (per i dirigenti di aziende industriali).

Qualora il sostituto d'imposta abbia già rilasciato al sostituito la certificazione relativa ai redditi erogati nel 2025, prima dell'approvazione della Certificazione Unica 2026, ad esempio la Certificazione Unica 2025 a seguito della cessazione del rapporto di lavoro dipendente intervenuta lo scorso anno, deve rilasciare:

- la nuova Certificazione Unica 2026, comprensiva dei dati già certificati, in sostituzione della certificazione già rilasciata;
- entro il suddetto termine del 16.3.2026.

#### ***Esonero dalla certificazione per i compensi erogati ai "contribuenti forfettari" e ai "contribuenti minimi"***

Per effetto dell'art. 3 del DLgs. 8.1.2024 n. 1 (c.d. DLgs. "Adempimenti"), che ha inserito il co. 6-septies nell'art. 4 del DPR 322/98, i soggetti che corrispondono compensi, comunque denominati, ai contribuenti che adottano il regime forfettario (ex art. 1 co. 54 - 89 della L. 190/2014) o il regime di vantaggio (ex art. 27 del DL 98/2011, c.d. "contribuenti minimi"), sono esonerati dal rilascio della Certificazione Unica 2026 al percettore e dalla sua trasmissione all'Agenzia delle Entrate. La novità è collegata al fatto che, dall'1.1.2024, tutti i contribuenti che beneficiano dei suddetti regimi fiscali agevolati sono obbligati all'emissione delle fatture in formato elettronico.

Secondo quanto previsto dalle istruzioni alla Certificazione Unica 2026, non rientrano però nel regime di esonero:

- le indennità, ad esempio quelle di maternità, non assoggettate a ritenuta d'acconto;
- i compensi erogati dalle Aziende sanitarie ai medici di medicina generale, ai medici di continuità assistenziale con rapporto di lavoro a tempo determinato e ai pediatri di libera scelta, convenzionati con il Servizio sanitario nazionale, con l'emissione degli appositi "cedolini" ai sensi dell'art. 2 del DM 31.10.74, in quanto non si applica la fatturazione elettronica.

#### ***Comunicazione della "sede telematica" per la ricezione dei dati dei conguagli dei modelli 730***

Unitamente alle Certificazioni Uniche 2026, i sostituti d'imposta devono comunicare all'Agenzia delle Entrate anche la "sede telematica" (propria o di un intermediario incaricato):

- per la ricezione dall'Agenzia stessa delle comunicazioni relative ai conguagli derivanti dalla liquidazione dei modelli 730 (modelli 730-4);
- compilando il "quadro CT" del modello "ordinario".

Il quadro CT deve essere compilato dai sostituti d'imposta che non hanno ancora comunicato la suddetta "sede telematica" e che trasmettono almeno una certificazione di redditi di lavoro dipendente o assimilati con compilazione dei dati fiscali.

Deve invece essere utilizzato l'apposito modello "CSO" (approvato, da ultimo, con il provv. Agenzia delle Entrate 12.3.2019 n. 58168) nel periodo dal 9 aprile al 31 gennaio dell'anno successivo, in cui non è più consentita la trasmissione telematica delle Certificazioni Uniche con il "quadro CT" (cfr. FAQ Agenzia delle Entrate 22.5.2024).

Le istruzioni alla Certificazione Unica 2026 stabiliscono che i sostituti d'imposta che intendono variare i dati già comunicati (es. variazione della sede Entratel, indicazione dell'intermediario o modifica dello stesso), devono continuare ad utilizzare il suddetto modello "CSO".

*Capital gain in regime di dichiarazione - Certificazione da parte degli intermediari*

Ai sensi dell'art. 10 del DLgs. 21.11.97 n. 461, i notai, gli intermediari professionali, le società ed enti emittenti, che comunque intervengono, anche in qualità di controparti, nelle cessioni e nelle altre operazioni che possono generare redditi diversi di natura finanziaria (c.d. "capital gain"), di cui all'art. 67 co. 1 lettere da c) a c-sexies) del TUIR, sono obbligati a rilasciare alle parti la relativa certificazione.

L'obbligo di certificazione non si applica se il contribuente ha optato per il regime del "risparmio amministrato" o del "risparmio gestito", ai sensi, rispettivamente, degli artt. 6 e 7 del DLgs. 461/97.

La certificazione deve essere rilasciata dall'intermediario entro il suddetto termine del 16.3.2026 e deve recare l'indicazione:

- delle generalità e del codice fiscale del contribuente;
- della natura, dell'oggetto e della data dell'operazione;
- della quantità delle attività finanziarie oggetto dell'operazione;
- degli eventuali corrispettivi, differenziali e premi.