

LA LETTRE FISCALE

CIRCOLARE
INFORMATIVA

Notiziario mensile

MAGGIO 2026

NEWS

FISCO

GENERAL CONTRACTOR E MARGINE DI SUBAPPALTO: LA RISOLUZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E LA FINE DELLE CONTESTAZIONI AUTOMATICHE

Ris. AE 29 aprile 2026 n. 17

L'attività di controllo dell'Agenzia delle Entrate sui crediti d'imposta da Superbonus 110% ed Ecobonus, dopo una prima fase incentrata sulle frodi in senso stretto, si è progressivamente spostata su un nuovo bersaglio: le imprese di costruzioni che hanno operato quali General Contractor (GC) nell'esecuzione degli interventi agevolati tra il 2020 e il 2023.

La tesi adottata dagli Uffici periferici riguardava la **differenza** tra il prezzo fatturato dal GC al committente e il costo dei subappalti affidati a **terzi**: tale **margine** — secondo la lettura accolta in numerosi atti di recupero — costituirebbe corrispettivo per una mera attività di coordinamento amministrativo, come tale non ricompreso nella base agevolabile e **non** rientrante nello **sconto in fattura**. Le contestazioni si fondavano su una presunzione automatica applicata indipendentemente dalla struttura contrattuale e dalla natura dell'obbligazione assunta dall'impresa principale verso il committente.

Il filone ha sollevato preoccupazioni significative tra gli operatori del settore che, tramite la propria associazione – ANCE – ha chiesto un chiaro **indirizzo operativo** che superasse l'ambiguità interpretativa. L'AE, con Ris. AE 29 aprile 2026 n. 17, ha accolto la sollecitazione chiarendo l'ambito di applicazione della presunzione suddetta.

Modello operativo del General Contractor

Il modello GC nato nel contesto del Superbonus rispondeva a un'esigenza pratica concreta: per consentire al condominio committente di beneficiare dello sconto in fattura sull'intera gamma delle spese agevolabili, era necessario coordinare una **pluralità di soggetti** — impresa edile, progettista, direttore dei lavori e asseveratori — ciascuno chiamato ad applicare lo sconto e a cedere il **credito** corrispondente. Questa molteplicità rendeva l'operazione gestionalmente complessa e finanziariamente rischiosa per un condominio privo di struttura amministrativa adeguata.

Il GC ha risposto a questo problema assumendo un **duplice ruolo**: **appaltatore** diretto dei lavori, con applicazione in fattura dello sconto sui propri corrispettivi; **mandatario** del committente per il pagamento dei professionisti tecnici, con successivo riaddebito delle parcelle e applicazione dello sconto anche su tali importi. Il GC si faceva, inoltre, carico della gestione del **rapporto** con la **banca** cessionaria, sopportando gli oneri di attualizzazione del credito ceduto.

Il corrispettivo complessivamente fatturato dal GC al committente incorporava dunque **tre componenti**: (i) il costo delle lavorazioni eseguite direttamente; (ii) il costo delle lavorazioni affidate in subappalto, comprensivo del margine imprenditoriale dell'appaltatore generale; (iii) le parcelle professionali ribaltate in misura corrispondente al costo sostenuto. È sulla seconda di queste componenti — il **margine di subappalto** — che si è concentrato il filone accertativo qui in esame, e sulla quale è intervenuta l'AE, ponendo **fine** in modo definitivo al **filone accertativo** sui margini del general contractor.

Distinzione fondamentale: GC «puro» e GC «appaltatore»

L'AE muove da una distinzione di natura sostanziale, non formale, tra due figure giuridicamente diverse:

- **General Contractor «puro»**: soggetto che svolge esclusivamente attività di coordinamento amministrativo o di gestione dello sconto in fattura, senza assumere alcuna obbligazione realizzativa verso il committente. Il corrispettivo per tale attività non rientra tra le spese ammissibili al Superbonus, in coerenza con la Circ. AE 22 dicembre 2020 n. 30/E.
- **General Contractor «appaltatore»**: soggetto che assume verso il committente l'obbligazione di realizzare l'intervento ai sensi dell'art. 1655 c.c. Il corrispettivo da lui fatturato — comprensivo del margine rispetto ai costi di subappalto — conserva natura di corrispettivo d'appalto ed è integralmente agevolabile nei limiti di legge e di congruità.

Il principio operativamente più rilevante codificato dalla risoluzione è che la natura di **impresa appaltatrice** permane sia quando l'impresa esegue le opere con personale e **mezzi propri**, sia quando affida a **terzi**, in tutto o in parte, l'esecuzione dei lavori mediante subappalto. Le scelte organizzative interne — inclusa la decisione di subappaltare integralmente — non incidono sulla posizione giuridica dell'impresa né sulle responsabilità che ne derivano verso il committente.

Il subappalto non cancella l'appalto principale: non trasforma l'appaltatore in un mero intermediario fiscale né in un coordinatore amministrativo. Se il committente ha affidato l'intervento a un'impresa che risponde dell'opera, dei tempi, dell'organizzazione del cantiere e del risultato, quella impresa resta appaltatrice anche quando l'esecuzione materiale è affidata a soggetti terzi. Il **margine** tra costo del subappalto e prezzo fatturato al committente rappresenta la **remunerazione** dell'organizzazione, della responsabilità contrattuale, del rischio d'impresa e della struttura: è il normale margine industriale di qualunque appalto e segue il trattamento fiscale del corrispettivo d'appalto.

Onere probatorio rafforzato a carico dell'Ufficio

L'AE esclude espressamente la possibilità di una riqualificazione automatica del corrispettivo d'appalto in compenso per attività di coordinamento. La circostanza che la **fattura** del GC rechi esclusivamente i corrispettivi dovuti per l'**esecuzione** dell'appalto, senza voci distinte riferite a un'eventuale attività di **coordinamento**, non legittima per ciò solo la riqualificazione di tali importi. Una diversa qualificazione richiede una motivazione specifica supportata da idonei mezzi di prova, finalizzata a dimostrare che una quota determinata del corrispettivo fatturato non remunera l'appalto, ma un'attività autonoma di coordinamento amministrativo o di gestione dello sconto in fattura.

La **prova** richiesta all'Ufficio deve essere puntuale. Non possono fondare una valida contestazione, da soli o cumulativamente: medie di settore, percentuali di marginalità ritenute «troppo alte» in modo generico, la mera differenza aritmetica tra prezzo al committente e costo del subappalto, la circostanza che l'impresa abbia subappaltato integralmente, l'eventuale dimensione ridotta della struttura operativa propria. Tutti questi elementi possono al più costituire indizi che richiedono ulteriore approfondimento, ma non integrano la prova specifica richiesta dalla risoluzione.

Per il **contribuente**, la **tenuta difensiva** continua a passare dalla qualità della documentazione contrattuale e tecnica, restano impregiudicati i controlli sull'effettiva riferibilità delle opere agli interventi agevolati, sulla congruità dei corrispettivi rispetto ai prezzi, sulla correttezza delle asseverazioni e dei visti di conformità, e sull'eventuale presenza, all'interno del corrispettivo, di voci autonome riconducibili ad attività diverse dall'esecuzione dell'appalto.

Ricadute operative: gli accertamenti in corso

La Ris. AE 29 aprile 2026 n. 17/E, in quanto atto di prassi pubblico e vincolante per gli uffici, ha **effetto immediato** sui procedimenti pendenti e fissa il nuovo standard motivazionale che dovrà essere rispettato negli atti di recupero relativi al filone in esame. Gli **scenari operativi** sono diversi a seconda della fase del procedimento.

Procedimenti in fase di contraddittorio preventivo

Per gli schemi d'atto notificati ma ancora in fase di contraddittorio preventivo, la risoluzione costituisce uno strumento argomentativo di prima evidenza. Il contribuente può richiamarne i principi nelle controdeduzioni difensive ovvero, per i procedimenti già culminati con l'emanazione dell'avviso di accertamento, può chiedere l'annullamento in autotutela del procedimento, evidenziando come l'atto notificato si fondi sulle presunzioni automatiche che la Ris. AE 29 aprile 2026 n. 17/E ha espressamente escluso.

Procedimenti in fase contenziosa

Per gli atti già impugnati davanti alle Corti di giustizia tributaria, va ricordato che la risoluzione non ha alcun effetto vincolante per il giudice (come peraltro non lo ha per il contribuente), che potrebbe discostarsene. Tuttavia, un documento di prassi così specifico a dirimere un contrasto interpretativo in un ambito nuovo e connotato da incertezza interpretativa non può che assumere un ruolo centrale, seppure non autonomamente dirimente in giudizio. Potrà pertanto essere richiamato a sostegno delle argomentazioni difensive, fondate, invero, sulle norme e sulla giurisprudenza.

ZES UNICA: PRIMA COMUNICAZIONE 2026 E CONTRIBUTO AGGIUNTIVO 2025

Prov. AE 30 gennaio 2026 n. 3882, Prov. AE 16 febbraio 2026 n. 56564

Gli operatori economici che realizzano dal 1° gennaio al 31 dicembre 2026 investimenti in beni strumentali destinati a strutture produttive nella ZES Unica, possono beneficiare di un credito d'imposta, inviando la prima comunicazione entro il 30 maggio 2026. In scadenza anche l'istanza per il contributo aggiuntivo per la ZES 2025.

Credito 2026

La comunicazione **deve contenere**:

- l'ammontare delle spese sostenute per gli investimenti realizzati dal 1° gennaio 2026;
- l'ammontare delle spese che gli stessi prevedono di sostenere per gli investimenti realizzati fino al 31 dicembre 2026.

Successivamente, le stesse imprese dovranno, a pena di decadenza dall'agevolazione, inviare all'AE una **comunicazione integrativa**, dal 3 gennaio 2027 al 17 gennaio 2027, attestante l'avvenuta realizzazione degli investimenti indicati nella prima comunicazione e nella quale dovranno essere anche indicati gli estremi della certificazione attestante l'effettivo

sostenimento delle spese ammissibili e la corrispondenza delle stesse alla documentazione contabile predisposta dall'impresa.

L'ammontare massimo del **credito d'imposta**, fruibile da ciascun beneficiario, è pari all'importo del credito d'imposta risultante dalla comunicazione integrativa moltiplicato per un fattore percentuale, ottenuto rapportando il limite di spesa all'ammontare complessivo dei crediti d'imposta indicati nelle comunicazioni integrative. Tale percentuale dovrà essere individuata da un provvedimento dell'AE, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle comunicazioni integrative.

Le imprese beneficiarie possono utilizzare il credito d'imposta risultante dalla comunicazione integrativa in compensazione tramite **modello F24**, indicando il codice tributo **"7034"** e l'anno 2026.

Contributo integrativo 2025

Ulteriore agevolazione in scadenza riguarda il **credito d'imposta aggiuntivo** per le imprese che hanno validamente presentato dal 18 novembre 2025 al 2 dicembre 2025, la comunicazione integrativa per la fruizione del contributo per gli investimenti nella ZES Unica 2025.

Le istanze devono essere **inviate** all'AE dal 15 aprile 2026 al 15 maggio 2026.

Il contributo, pari al 14,6189% dell'ammontare del credito d'imposta richiesto con la comunicazione integrativa inviata nel 2025, spetta a **condizione** che, le imprese non abbiano ottenuto il riconoscimento, con riferimento a uno o più investimenti oggetto della medesima comunicazione, del credito d'imposta c.d. Transizione 5.0.

Il credito d'imposta aggiuntivo è utilizzabile esclusivamente **in compensazione**, a partire dal 26 maggio 2026 e sino al 31 dicembre 2026.

MODELLO RAP: REGISTRAZIONE TELEMATICA DELLA DELIBERA DISTRIBUZIONE UTILI

Entro il 30 maggio 2026 deve essere registrata presso l'Agenzia delle Entrate la delibera di distribuzione degli utili, utilizzando il Modello di Registrazione Atti Privati (RAP) e versando l'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro nonché l'imposta di bollo pari a 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe. Grazie all'introduzione del modello RAP, la procedura è oggi interamente telematica, richiedendo il versamento dell'imposta di registro in misura fissa e dell'imposta di bollo.

Fino a poco tempo fa, la registrazione richiedeva spesso la presentazione fisica o l'invio tramite PEC del modello 69.

La procedura con il modello RAP **permette** di:

- compilare i dati della società e dell'atto via software;
- allegare il verbale in formato PDF/A;
- calcolare e versare le imposte (dovute contestualmente all'invio, tramite addebito diretto sul conto corrente bancario o postale (codice IBAN)).

Compilazione del Modello RAP

Per procedere correttamente, il contribuente (o l'intermediario abilitato) deve seguire questi **passaggi**:

- **predisposizione del verbale**: il documento deve essere redatto seguendo le norme del Codice Civile, firmato dal Presidente e dal Segretario dell'assemblea. Per la registrazione telematica, è necessario trasformare il file in formato PDF/A (standard per la conservazione a lungo termine) e, preferibilmente, apporre la firma digitale;

- **accesso al portale:** l'invio avviene tramite l'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate ("Scrivania Telematica");
- **inserimento dati:** vanno indicati i dati identificativi della società (Codice Fiscale, Sede Legale) e i dati dell'atto (Data delibera, Comune di redazione);
- **quadro liquidazione:** il software calcola automaticamente i 200 euro di registro. L'utente dovrà indicare il numero di fogli/righe per determinare il corretto importo del bollo;
- **invio e ricevuta:** una volta inviato il file e autorizzato l'addebito sul conto corrente, il sistema rilascia una ricevuta di protocollo e, successivamente, l'attestazione di avvenuta registrazione (che riporta gli estremi dell'atto: serie, numero e data).

PIANO CASA 2026: OFFERTA DI ALLOGGI, SCIA E CONFERENZA DI SERVIZI

DL 66/2026 (GU 7 maggio 2026 n. 104)

Il DL 66/2026 pubblicato in GU contiene un programma straordinario nazionale di recupero e di manutenzione del patrimonio di edilizia pubblica e di edilizia sociale (c.d. Piano Casa) con l'obiettivo di incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili.

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 104 del 7 maggio 2026 il DL 66/2026 recante misure urgenti per il **Piano Casa**. Il Piano contiene misure straordinarie per favorire la realizzazione e la valorizzazione di interventi di **edilizia residenziale pubblica**, sociale e integrata, destinati alla vendita o alla locazione a **prezzo calmierato**, anche tramite interventi di sostituzione edilizia, di recupero e riconversione di immobili del patrimonio immobiliare pubblico non redditizi e non in uso e progetti di contrasto al degrado urbanistico o di **rigenerazione urbana**, con l'obiettivo di incrementare l'offerta sostenibile di alloggi a prezzi accessibili.

Gli interventi sono finalizzati, in particolare, a fornire una risposta ai **fabbisogni abitativi** dei giovani e degli studenti universitari, dei lavoratori fuori sede, delle giovani coppie e dei genitori separati, ovvero a realizzare modelli di coabitazione solidale domiciliare per le persone anziane (senior cohousing) e di coabitazione intergenerazionale (cohousing intergenerazionale), nel rispetto dei requisiti reddituali e patrimoniali previsti dalla legislazione vigente.

L'art. 8 c. 1 conferma che gli interventi di ristrutturazione urbanistica, edilizia o di demolizione e ricostruzione saranno sempre consentiti con **SCIA**. Quindi, non servirà il permesso di costruire.

Ai fini dell'approvazione degli atti necessari alla realizzazione di questi interventi, il soggetto attuatore convoca una **conferenza di servizi semplificata** alla quale partecipano tutte le amministrazioni interessate, comprese le amministrazioni preposte alla tutela ambientale, del patrimonio culturale, del paesaggio e della salute. La conferenza di servizi si conclude nel termine di 30 giorni dalla sua convocazione ovvero, per i casi in cui siano presenti amministrazioni preposte alla tutela degli interessi di cui all'art. 14-quinquies c. 1 L. 241/90, nel termine di 40 giorni.

CUP: LA GIURISDIZIONE SPETTA AL GIUDICE TRIBUTARIO

Cass. SU 1° maggio 2026 n. 12225

La Cassazione afferma che il Canone Unico Patrimoniale (CUP) ha sempre natura tributaria, a prescindere dalla sua denominazione formale.

La Cassazione a Sezioni Unite si è espressa sulla questione controversa della **giurisdizione del CUP** affermandone la natura **tributaria**. Tale pronuncia supera le incertezze che avevano caratterizzato i primi anni di applicazione della norma che ha istituito il CUP (con l'intento di accorpate in un unico prelievo diverse entrate precedentemente distinte, tra cui la TOSAP, l'ICP, il DPA, la CIMP e la COSAP) e che avevano costretto molti contribuenti a presentare ricorsi cautelativi dinanzi a due diversi giudici. Per quanto riguarda i Comuni e le società di riscossione, l'effetto immediato si traduce nella necessità di una **revisione** immediata degli **avvisi di accertamento** che devono ora indicare correttamente il giudice tributario come autorità competente per evitare vizi procedurali. La pronuncia garantisce così **uniformità di trattamento** sul territorio nazionale, semplificando la gestione dei contenziosi legati all'occupazione di spazi pubblici e alla diffusione dei messaggi pubblicitari attraverso un'interpretazione unitaria e autoritativa della norma.

IPERAMMORTAMENTO: ADEMPIMENTI PER IL MONITORAGGIO TRA GSE ED AGENZIA DELLE ENTRATE

Il Decreto attuativo dell'iperammortamento (Decreto), sottoscritto dal MIMIT di concerto con il MEF, in attuazione dei commi 427-436 della L. 199/2025, impone alle imprese degli adempimenti comunicativi estremamente articolata.

Chi intende fruire del beneficio dovrà gestire almeno 5 distinte **tipologie di comunicazione al GSE**:

- comunicazione preventiva;
- comunicazione di conferma dell'investimento;
- comunicazione di completamento dei lavori;
- comunicazione di monitoraggio periodica di inizio anno;
- comunicazione di monitoraggio integrativa di metà anno.

In tutto questo, al GSE è confermato il ruolo di **controllore** immediato dell'agevolazione: a seguito della trasmissione delle comunicazioni in parola, il GSE verifica il corretto caricamento dei dati e la completezza delle informazioni entro 10 giorni, comunicando l'esito positivo oppure richiedendo integrazioni documentali, anch'esse da fornire entro 10 giorni. In caso di **integrazioni**, il GSE dispone di ulteriori 10 giorni per comunicare l'esito positivo o la non ammissibilità della comunicazione.

Il ruolo del GSE non preclude, tuttavia, le attività ordinarie di **accertamento** da parte dell'Agenzia delle Entrate: l'impresa dovrà conservare e mettere a disposizione tutta la documentazione necessaria per verificare la spettanza del beneficio (es. contratti, ordini, fatture, documenti di trasporto, ecc.) e la correttezza e veridicità delle dichiarazioni verso il GSE.

Procedura

Si apre con la **comunicazione preventiva** per ciascuna struttura produttiva, contenente dati identificativi, tipologia e ammontare degli investimenti, data prevista di interconnessione e parametri di applicazione della maggiorazione.

Entro 60 giorni dall'esito positivo del GSE, si dovrà procedere poi alla **comunicazione di conferma**, che attesta il raggiungimento del 20% del costo di acquisizione e identifica le fatture dei costi agevolabili.

Al completamento degli investimenti e a interconnessione avvenuta, entro e non oltre il 15 novembre 2028, l'impresa trasmette la **comunicazione di completamento**, corredata da perizia tecnica asseverata e certificazione contabile attestante l'effettivo sostenimento delle spese ammissibili e la loro corrispondenza alla documentazione contabile.

Ogni passaggio è fondamentale: il mancato invio nei termini comporta il mancato perfezionamento della procedura.

Fin qui non vi sono differenze particolari rispetto al meccanismo già sperimentato con il credito d'imposta 4.0 tra il 2025 e il 2026. Quello che cambia, in maniera rilevante e di cui si dovranno valutare attentamente gli effetti in caso di inadempimento, riguarda le **comunicazioni di monitoraggio**, ossia delle comunicazioni (il cui contenuto è ancora da definirsi) in cui si dovrà esplicitare il beneficio atteso e conseguito anno per anno nell'ambito della determinazione dell'IRES dovuta dall'impresa.

Comunicazioni di monitoraggio: doppio appuntamento annuale

A partire dalla prima comunicazione preventiva e fino al termine di fruizione dell'agevolazione, ciascuna impresa è tenuta a trasmettere **due comunicazioni** periodiche annuali:

- la **prima**, entro il 20 gennaio di ciascun anno, contenente le informazioni sugli investimenti effettuati, sul costo sostenuto e sulla previsione di utilizzo del beneficio;
- la **seconda**, entro il successivo 30 giugno, integrativa della prima, recante il piano di ammortamento con indicazione delle quote relative all'incentivo imputate in ciascun esercizio.

Più sarà lungo il **piano di ammortamento** fiscale del bene e maggiori saranno gli oneri comunicativi, anno per anno, in capo all'impresa. Ipotizzando un bene ammortizzato con un coefficiente pari al 10%, l'impresa dovrà, di fatto, produrre 20 comunicazioni di monitoraggio – 2 all'anno – oltre alle tre comunicazioni della fase di accesso.

Diversamente dai crediti d'imposta che, in linea teorica – salvo incapacienza dei versamenti dovuti – sono tendenzialmente fruiti nel minor tempo possibile entro le scadenze previste dalla legge, le maggiorazioni deducibili dell'iperammortamento, tuttavia, potrebbero, in alcuni periodi d'imposta, contribuire a generare **perdite fiscali** o ad incrementarle. In tali casi, evidentemente, il beneficio fiscale si sposta in avanti nel tempo concretizzandosi solo al momento dell'utilizzo delle perdite riportabili, con un vantaggio prevalentemente differito anche sul piano finanziario.

TAGLIO DELLE ACCISE PROROGATO FINO AL 22 MAGGIO 2026

DM 8 maggio 2026

Ufficializzata la proroga fino al 22 maggio 2026 del taglio delle accise su benzina, gasolio, GPL e metano. La misura punta a compensare l'aumento dell'IVA causato dal rialzo del prezzo internazionale del greggio.

Il DM 8 maggio 2026, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 9 maggio 2026 n. 106, ridetermina, a decorrere dall'11 maggio 2026 e fino al 22 maggio 2026, le **aliquote** per i principali prodotti energetici secondo questi valori:

- **benzina**: 622,90 euro per mille litri;
- **gasolio** (autotrazione): 472,90 euro per mille litri;
- **GPL** (autotrazione): 242,77 euro per mille chilogrammi;
- **metano** (autotrazione): l'aliquota è azzerata (zero euro per metro cubo).

Copertura finanziaria

L'intervento si è reso possibile grazie al meccanismo di **compensazione** previsto dalla L. 244/2007. Poiché tra il 1° e il 30 aprile 2026 l'aumento del prezzo del petrolio ha generato maggiori entrate IVA, il Governo ha potuto utilizzare 191,2 milioni di euro di quel **gettito extra** per finanziare il taglio delle accise e alleggerire i costi alla pompa per i consumatori.

Art. 6 DL 89/2026

Il DL 89/2026 (c.d. DL Carburanti), pubblicato in Gazzetta Ufficiale 22 maggio 2026 n. 117, sposta al 20 luglio 2026 il termine ultimo per il versamento delle imposte risultanti dalle dichiarazioni fiscali per tutti i soggetti che applicano gli ISA, estendendosi di fatto anche ai contribuenti in regime forfettario e di vantaggio.

I versamenti risultanti dalle dichiarazioni dei redditi, IRAP e IVA in scadenza al 30 giugno sono **prorogati al 20 luglio 2026** senza maggiorazione, o **entro il trentesimo giorno** successivo al 20 luglio 2026, maggiorando le somme da versare dello 0,80% a titolo di interesse corrispettivo.

Sono interessati dalla proroga i **soggetti** che:

- a) esercitano attività per le quali sono stati approvati gli ISA, a prescindere dal fatto che li applichino oppure ricadano in cause di esclusione (es. soggetti in regime forfettario, in regime dei minimi o che applicano altri criteri forfettari di determinazione del reddito), e dichiarano ricavi o compensi non superiori al limite stabilito per ciascun indice dal relativo DM di approvazione;
- b) oppure partecipano a società, associazioni e imprese il cui reddito è tassato per trasparenza in capo agli stessi (società di persone o srl e spa che hanno optato per il regime di trasparenza fiscale) e che hanno i requisiti sopra citati.

DL FISCALE CONVERTITO IN LEGGE: NOVITÀ IN PILLOLE

L. 89/2026

Le novità principali che qui esaminiamo riguardano: la riformulazione della base imponibile IVA per le permutate e l'avvio della Rottamazione-quinquies (estesa agli enti locali e con 5 giorni di tolleranza). Nuove soglie di esclusione fiscale per lavoratori marittimi. Modifiche alla disciplina della ritenuta sulle provvigioni per le agenzie di viaggio.

Nel rinviare alla specifica trattazione effettuata per il CPB e l'IPT, di seguito si sintetizzano le altre novità.

Operazioni permutative: riformulato il calcolo della base imponibile IVA

In base alle nuove disposizioni, per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi collegate a operazioni permutative, la base imponibile IVA corrisponde esattamente al **valore monetario** dei **beni** e dei **servizi** che formano oggetto di ciascuna di esse, secondo quanto espressamente determinato e pattuito dalle parti nel contratto. Al fine di evitare manovre elusive o ingiustificati abbattimenti della base imponibile, viene introdotto un **limite** minimo inderogabile: il valore concordato non potrà in nessun caso risultare inferiore all'ammontare complessivo dei costi direttamente riferibili alle cessioni effettuate e alle prestazioni rese da ciascuna delle parti, calcolati nel momento esatto in cui tali operazioni vengono poste in essere.

Dal punto di vista della **decorrenza** temporale e transitoria, si stabilisce che:

- la nuova modalità di calcolo si applica per le operazioni effettuate in esecuzione di contratti stipulati o rinnovati a decorrere dal 1° gennaio 2026;

- vengono fatti integralmente salvi i comportamenti adottati dai contribuenti in conformità alla precedente disciplina nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2026 e il 23 maggio 2026;
- per i contratti stipulati in data antecedente al 1° gennaio 2026, restano validi e legittimi i comportamenti adottati seguendo la disciplina in vigore al 31 dicembre 2025, sempre fino al 23 maggio 2026;
- non si farà luogo, in ogni caso, a rimborsi d'imposta o a variazioni in diminuzione rispetto all'imposta che sia stata precedentemente liquidata.

Rottamazione-quinquies

È stata introdotta la clausola di tolleranza di **5 giorni** per il versamento delle **rate**. Attenzione però: la tolleranza dei 5 giorni si applicherà esclusivamente al pagamento della prima rata (o rata unica) e dell'ultima rata del piano di ammortamento, escludendo le scadenze intermedie.

Sono stati inoltre **estesi i benefici** della rottamazione quinquies ai carichi affidati agli agenti della riscossione da parte di Regioni, Province e Comuni nel lungo periodo compreso tra il 1° gennaio 2000 e il 31 dicembre 2023. L'estensione **non è automatica**: spetta ai singoli enti territoriali deliberare l'applicazione della sanatoria alle proprie entrate, tributarie e patrimoniali, con esclusione dei soli debiti derivanti da sentenze di condanna pronunciate della Corte dei conti.

Pagamenti della PA

Si prevede un significativo allentamento della stretta sui **pagamenti** effettuati dalle Pubbliche Amministrazioni nei confronti dei **professionisti**, con un'entrata in vigore differita al 15 giugno 2026.

La **disciplina previgente** imponeva un blocco rigoroso e generalizzato dei mandati di pagamento in presenza di cartelle esattoriali insolute. La **nuova formulazione** attenua l'automatismo stabilendo che la PA dovrà attivarsi e provvedere a versare le somme direttamente all'Agente della Riscossione (liquidando al professionista solo l'eventuale differenza positiva) esclusivamente nel caso in cui le cartelle esattoriali non onorate e scadute siano di importo complessivo **pari o superiore a 5.000 euro**. Sotto tale soglia critica, il pagamento al professionista non potrà essere bloccato né subire decurtazioni.

Lavoratori marittimi

Viene prevista la totale **esclusione** dalla **base imponibile IRPEF** dei redditi dei **marittimi** residenti in Italia che, per motivi professionali, trascorrono più di 183 giorni all'anno imbarcati su navi battenti bandiera estera. Contestualmente viene abrogata la precedente disciplina ormai superata (art. 5 L. 88/2001).

Tuttavia, per evitare che tale esclusione si traduca in un indebito accesso a prestazioni sociali agevolate, si precisa che qualora altre norme dell'ordinamento facciano riferimento a specifici requisiti reddituali per concedere deduzioni, detrazioni, assegni o benefici di qualsiasi natura (anche non tributaria), si dovrà comunque tenere conto anche di questi redditi formalmente esclusi dall'IRPEF.

Agenzie di viaggio: limitata l'esclusione delle ritenute su provvigioni

Attraverso una modifica diretta all'art. 25-bis DPR 600/73, a decorrere dal 1° maggio 2026, restano **escluse dall'obbligo di ritenuta** le **provvigioni** percepite da agenzie di viaggio e turismo, limitatamente ai compensi comunque denominati percepiti per la vendita, l'emissione, la prenotazione o l'intermediazione di documenti di viaggio relativi ai trasporti di persone. La ritenuta dovrà, pertanto, essere applicata sulle provvigioni relative ad attività diverse.

CPB: PROROGA DEL TERMINE DI ADESIONE E TETTI MASSIMI DI MAGGIORAZIONE

Art. 7 bis DL 38/2026 conv. in L. 88/2026

Novità in tema di concordato preventivo biennale, con proroga del calendario per l'adesione e inserimento di un tetto massimo alla proposta di maggiorazione del reddito formulata dall'Agenzia delle Entrate: cosa cambia nel dettaglio.

In sede di conversione in legge del DL 38/2026 è stata prevista la **proroga** del termine di **adesione** per il biennio 2026-2027 che è passato, per i soggetti con esercizio solare, dal 30 settembre 2026 al 31 ottobre 2026. Per i soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare, il termine diventa l'ultimo giorno del decimo mese successivo alla chiusura del periodo d'imposta.

Inoltre, è stato inserito un **tetto** massimo alla proposta di **maggiorazione del reddito** formulata dall'Agenzia delle Entrate anche per i soggetti che presentano un punteggio ISA inferiore a 8, analogamente a quanto già previsto per i soggetti con punteggi ISA maggiori.

Nello specifico, viene sancito che il reddito proposto non può eccedere il reddito dichiarato nel periodo d'imposta precedente oltre le seguenti misure **percentuali**:

- **30%** per i contribuenti che nel periodo precedente mostravano un livello di affidabilità fiscale (punteggio ISA) pari o superiore a 6 ma inferiore a 8;
- **35%** per i contribuenti con livello di affidabilità fiscale decisamente basso, ovvero pari o superiore a 1 ma inferiore a 6.

IPT: STRETTA PER I VEICOLI ESTERI

Art. 10 bis DL 38/2026 conv. in L. 88/2026

La conversione del DL fiscale (DL 38/2026) in Legge 88/2026, ha esteso il raggio di azione dell'imposta provinciale di trascrizione alle registrazioni dei mezzi stranieri in uso a residenti in Italia.

La conversione in Legge del DL Fiscale (DL 38/2026) estende il raggio di azione dell'imposta provinciale di trascrizione alle **registrazioni** dei **mezzi stranieri** in uso a residenti **in Italia**.

Infatti, dal 23 maggio 2026, l'IPT va applicata anche alle formalità di registrazione che riguardano i mezzi di trasporto immatricolati all'estero, qualora questi siano condotti da soggetti che hanno stabilito la propria residenza anagrafica all'interno dei confini nazionali da **oltre tre mesi**. Questa estensione colpisce in modo diretto i fruitori di formule contrattuali flessibili, come la locazione a lungo termine o il comodato d'uso, concessi da imprese estere prive di una sede secondaria formale in Italia.

L'**atto di iscrizione** nell'apposita sezione del sistema informativo del pubblico registro automobilistico diventa il presupposto impositivo immediato: l'intermediario finanziario, la società di leasing internazionale o lo stesso conducente residente devono **calcolare e versare** contestualmente l'**IPT dovuta**, il cui importo varia in funzione della provincia competente per territorio, e della potenza espressa in chilowatt o alla portata utile del mezzo. La nuova disposizione, modificando il precedente criterio della sede legale della società proprietaria del veicolo, individua quale **criterio** cardine il **luogo di residenza** dell'utilizzatore che ha la disponibilità del mezzo per un periodo superiore a 30 giorni nell'anno solare.

Nel dettaglio, per i soggetti passivi che operano professionalmente nel settore del **noleggio dei veicoli**, nel caso in cui la sede legale sia distinta dalla sede in cui avviene la gestione ordinaria in via principale dell'attività della persona giuridica, quest'ultima costituisce la sede da

considerare ai fini della destinazione del gettito dell'imposta. In caso di persone giuridiche con sede legale all'estero operanti nel settore del noleggio dei veicoli, aventi più sedi secondarie in Italia, la provincia o la città metropolitana destinataria dell'imposta è quella ove è situata la **sede secondaria** in cui avviene la gestione ordinaria in via principale dell'attività.

Questo cambiamento mira a contrastare la concentrazione del gettito nelle sole aree in cui storicamente risiedono i grandi operatori del noleggio societario, **redistribuendo** le risorse finanziarie in modo proporzionale all'effettivo utilizzo delle infrastrutture viarie locali.

Regime transitorio

Viene concesso un ristretto margine temporale - 90 giorni decorrenti dal 23 maggio 2026 - per l'adeguamento delle posizioni pregresse e la conseguente **regolarizzazione** della situazione. I **ritardi** o le **omissioni** nell'esecuzione delle formalità e nel contestuale versamento del tributo comporteranno non solo il recupero coattivo delle somme non pagate, ma anche il blocco amministrativo del veicolo su strada.

TRASFERIMENTO DI PARTECIPAZIONI SOCIALI: L'IMPOSTA DI SUCCESSIONE È DOVUTA

Risp. AE 26 maggio n. 109

Non configurandosi il requisito del controllo, il trasferimento mortis causa di una partecipazione sociale, in comunione indivisa, non è esente dall'imposta di successione.

L'Agenzia delle Entrate ha **negato** l'applicazione dell'**esenzione dall'imposta sulle successioni** prevista dall'art. 3 c. 4 ter D. Lgs. 346/90 al **trasferimento mortis causa** di una partecipazione del 35% in una s.r.l. immobiliare quando tale quota cade in **comunione ereditaria** indivisa tra più coeredi e, considerata da sola, non integra il controllo di diritto della società.

L'esenzione è subordinata alla circostanza che il trasferimento consenta al beneficiario di acquisire o integrare un **controllo di diritto**, da mantenere per almeno cinque anni, e che, in tale verifica, non è possibile sommare la quota ricevuta in comunione ereditaria con le **partecipazioni già detenute** individualmente dagli stessi coeredi.

Il caso specifico riguarda il decesso del socio di una società, titolare del 35% del capitale sociale, partecipazione ricompresa nell'asse ereditario. Alla morte del *de cuius*, tale quota è destinata a trasferirsi per successione legittima, in comunione indivisa, alla coniuge superstite (Istante) e alle due figlie, che già detengono, rispettivamente, il 35% e il 15% ciascuna del capitale sociale. I **diritti sociali** relativi alla partecipazione ereditata dovranno essere esercitati da un rappresentante comune, mentre gli eredi dichiarano l'intenzione di proseguire l'**attività d'impresa** per almeno cinque anni e di detenere il controllo di diritto nel medesimo periodo.

REGISTRO IMPRESE: DAL 4 GIUGNO 2026 OPERATIVE LE NUOVE SPECIFICHE TECNICHE

DM 20 maggio 2026

Saranno a breve operative le specifiche tecniche Fedra versione 7.09 per la presentazione telematica delle pratiche al Registro delle Imprese. Ecco cosa cambia.

Il decreto interviene sul DM 18 ottobre 2013, già più volte modificato, e si inserisce nel quadro delle novità introdotte dal D. Lgs. 128/2024 in materia di **comunicazione** delle

informazioni sull'imposta sul reddito da parte di talune imprese e succursali (country by country reporting – CBCR), da depositare presso il registro delle imprese.

Il decreto approva, con decorrenza dal 4 giugno 2026, le **modifiche alle specifiche tecniche**, rinviando per la pubblicazione integrale dei moduli e delle tabelle aggiornate al sito istituzionale del Ministero.

Tra gli interventi più rilevanti si segnala l'introduzione del **nuovo tipo documento** “CCR – Comunicazione informazioni imposta sul reddito CBCR” nella tabella DOC e l'**aggiornamento** della **tabella CUR** con l'inserimento di nuovi codici ufficio di registrazione, oltre alla variazione della denominazione di un comune nella tabella COM.

Sul piano operativo, il decreto istituisce all'interno del modulo S2 il **nuovo riquadro** “33/Country by country reporting (CBCR)”, da utilizzare esclusivamente per la comunicazione delle informazioni sulle imposte sul reddito ai sensi della Dir. UE 2021/2101 e del D. Lgs. 128/2024. La compilazione del riquadro è ammessa solo nel modulo S2 “base” e richiede l'allegazione obbligatoria del file CBCR in formato elettronico elaborabile Inline XBRL (iXBRL), con estensione .html o .xhtml, non essendo ammessi documenti PDF.

Vengono inoltre introdotti **controlli automatici bloccanti** in fase di spedizione delle pratiche, volti a garantire correttezza, coerenza e completezza dei dati, con particolare attenzione alle società cooperative ed alle iscrizioni all'albo delle cooperative, nonché agli adempimenti relativi a start-up, incubatori e PMI innovative. In caso di errori, la pratica viene respinta dai sistemi di trasmissione delle Camere di commercio e non è recapitata all'ufficio del Registro Imprese competente.

Le nuove specifiche prevedono, infine, che il sistema informatico del Registro delle Imprese accetti le pratiche redatte con la **precedente versione** delle specifiche tecniche solo per un periodo massimo di 60 giorni di calendario dalla data di efficacia della versione 7.09; superato il termine, le pratiche predisposte con strumenti non aggiornati vengono automaticamente respinte.

CREDITO ZES UNICA 2025 AGGIUNTIVO: CODICE TRIBUTO

Ris. AE 15 maggio 2026 n. 18/E

L'Agenzia delle Entrate con la Ris. AE 15 maggio 2026 n. 18/E ha istituito, per l'utilizzo in compensazione del credito d'imposta investimenti ZES Unica da indicare nel Mod. F24, il codice tributo “7041”.

Per le imprese che hanno validamente presentato all'AE dal 18 novembre 2025 al 2 dicembre 2025 la comunicazione integrativa richiesta per l'accesso al contributo ZES unica per investimenti effettuati nel 2025, la Legge di Bilancio 2026 ha previsto un **contributo “aggiuntivo”**, sotto forma di credito d'imposta, pari al 14,6189% dell'ammontare del credito d'imposta richiesto con la predetta comunicazione, a condizione che non abbiano ottenuto il riconoscimento del credito d'imposta Transizione 5.0 (art. 38 DL 19/2024).

A tal fine hanno dovuto presentare telematicamente una **comunicazione** nel periodo compreso tra il 15 aprile e il 15 maggio 2026, utilizzando il modello approvato con Provv. AE 16 febbraio 2026 n. 56564; a seguito dell'invio è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle relative motivazioni.

Il credito d'imposta aggiuntivo è utilizzabile esclusivamente **in compensazione**, presentando il modello F24 mediante i servizi telematici dell'AE dal 26 maggio 2026 al 31 dicembre 2026, e, comunque, non prima del rilascio di una seconda ricevuta, successiva a quella di presa in carico della comunicazione, con la quale viene comunicato ai richiedenti il riconoscimento all'utilizzo del credito d'imposta.

Per effettuare la compensazione è stato istituito un apposito **codice tributo: 7041** - “Credito d'imposta aggiuntivo investimenti ZES Unica – articolo 1, comma 448, della legge 30 dicembre 2025, n. 199”.

CIVIS: AMPLIATI I SERVIZI DI ASSISTENZA ONLINE

Comunicato stampa AE 12 maggio 2026

L'utente può ora chiedere un riesame della pratica se non è soddisfatto dell'esito della prima lavorazione o se intende fornire ulteriori informazioni o chiarimenti non comunicati con la prima richiesta direttamente all'interno del canale CIVIS. L'AE ha aggiornato la relativa guida CIVIS disponibile sul suo sito.

L'Agenzia delle Entrate ha reso noto che il servizio Civis, dedicato all'assistenza via web sulle comunicazioni e gli avvisi dell'Agenzia delle Entrate, è stato aggiornato con una nuova funzionalità che consente al contribuente di chiedere un **riesame della pratica** se non è soddisfatto dell'esito della prima lavorazione o se intende fornire ulteriori informazioni o chiarimenti non comunicati con la prima richiesta.

Con la seconda richiesta di assistenza è possibile anche **allegare** contestualmente **documenti** (fino a 10) in formato elettronico, se utili a supportare meglio l'istanza. Inoltre, accedendo a Civis sarà possibile conoscere lo **stato di lavorazione** e l'**esito** delle **richieste** inviate, nonché consultare quelle precedenti, anche se presentate da un intermediario.

La novità è volta a rendere Civis il **canale unico** per l'assistenza su comunicazioni ed avvisi telematici derivanti dai controlli automatizzati o dalla liquidazione delle imposte sui redditi a tassazione separata. Infatti, non sarà più necessario contattare l'ufficio con altri canali (quali, ad esempio, appuntamenti o PEC), per chiedere all'Agenzia una seconda valutazione. Il contribuente che non ritiene corretto l'esito della prima lavorazione, o desidera fornire ulteriori informazioni, può continuare a dialogare con lo stesso ufficio sempre tramite il canale di assistenza online, direttamente o tramite un professionista delegato.

Tutte le informazioni sulle nuove funzionalità di Civis sono contenute nella **guida** aggiornata “Civis per comunicazioni, avvisi telematici, cartelle di pagamento”, disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

APPROFONDIMENTI

ACCORDI DI SEPARAZIONE SIMULATI IN DANNO DEI CREDITORI E RISCHI PER IL TERZO ACQUIRENTE DAL CONIUGE SEPARATO

Il creditore che avvia un'azione esecutiva nei confronti di un soggetto separato deve verificare attentamente eventuali beni usciti dal patrimonio del debitore a seguito di separazione, onde valutare se formulare una domanda di accertamento giudiziale della simulazione. Sull'aspetto si segnalano interessanti interventi giurisprudenziali, anche in ordine alle conseguenze sotto il profilo penale tributario.

Patti patrimoniali di separazione simulati e tutela dei creditori

Come noto, la **casa**, sia essa di abitazione familiare o meno, non **può essere pignorata** nel caso in cui sia intestata al coniuge non debitore in regime di separazione dei beni o in caso di trasferimento convenzionale dell'immobile al coniuge non debitore in sede di separazione.

In tale ultimo caso, però, ove il patto patrimoniale inserito negli accordi di separazione consensuale sia **simulato** e finalizzato a sottrarre i beni alle pretese del creditore, come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 30 aprile 2024 n. 11525), quest'ultimo potrebbe rivolgersi al tribunale per ottenere un **accertamento giudiziale della simulazione** e la conseguente **nullità del trasferimento immobiliare** a favore del coniuge non debitore, procedendo successivamente all'azione esecutiva sulla casa.

La medesima giurisprudenza (Cass. 16 febbraio 2026 n. 3442, Sez. I) nel richiamare l'orientamento consolidato in materia di accordi patrimoniali stipulati in occasione della separazione consensuale, ha infatti precisato che la separazione tra coniugi costituisce un negozio di diritto familiare dotato di un contenuto essenziale: ossia il consenso a vivere separati, le decisioni sui figli e l'eventuale assegno di mantenimento. Esso, tuttavia, può includere anche ulteriori pattuizioni di carattere patrimoniale, non direttamente collegate al vincolo matrimoniale. Questi **accordi accessori** rappresentano espressione dell'autonomia contrattuale dei coniugi e servono a disciplinare i **rapporti economici tra le parti**, potendo costituire, modificare o estinguere rapporti giuridici patrimoniali secondo le ordinarie regole del diritto civile.

Proprio questa **autonomia negoziale** comporta che tali pattuizioni possano essere oggetto di **impugnazione** da parte dei terzi creditori, quando si sospetti che esse siano **simulate o fraudolente**. La Corte ha a tal proposito richiamato un consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui i trasferimenti patrimoniali inseriti negli accordi di separazione, se **non strettamente funzionali** alle esigenze tipiche della separazione, possono essere sottoposti all'azione di simulazione prevista dall'art. 1414 c.c.. Il terzo creditore, in questi casi, agisce proprio per ottenere l'accertamento dell'avvenuta simulazione, così da eliminarne gli effetti e i conseguenti pregiudizi arrecati alle proprie ragioni creditorie.

In particolare, tale pronuncia chiarisce che la natura giudiziale dell'omologazione non "sana" né protegge quegli accordi economici che non sono strettamente legati al mantenimento dei figli o del coniuge, ma che vengono strumentalmente usati come artificio per sottrarre beni alla responsabilità patrimoniale verso terzi.

Si tratta dunque, nonostante l'omologa e la formalizzazione all'interno del verbale di separazione, di atti dispositivi di natura negoziale e, in quanto tali, impugnabili anche dai terzi estranei all'atto.

Sotto il **profilo probatorio**, infine, il giudice può dichiarare la simulazione basandosi su elementi presuntivi gravi e concordanti, come il fatto che i coniugi continuino a convivere o che il trasferimento riguardi l'intero patrimonio immobiliare senza una reale causa di mantenimento.

Acquisto della casa da soggetto separato e rischi per l'acquirente

Rischio della simulazione

Il problema si pone nel caso in cui, nel frattempo, il coniuge non debitore, simulato separato, abbia **ceduto l'immobile a terzi**.

In tal caso, il terzo acquirente:

- se l'acquisto è stato trascritto nei pubblici registri **anteriamente** alla trascrizione della domanda giudiziale di accertamento della simulazione, il terzo compratore potrà considerarsi in **buona fede** e il suo diritto prevarrà sugli altri, ragion per cui il suo acquisto sarà salvo;
- se, invece, è la **domanda giudiziale** di accertamento della separazione simulata a essere stata trascritta per **prima** nei pubblici registri immobiliari, il compratore non potrà far valere **alcun diritto sull'immobile** di cui ha pagato il relativo prezzo e potrà esclusivamente ottenere la restituzione della cifra versata al venditore.

La **trascrizione dell'atto** nei pubblici registri, infatti, oltre a contribuire a garantire la certezza dei rapporti giuridici e a rendere l'atto opponibile ai terzi, stabilisce un ordine di **priorità temporale** tra gli atti che riguardano lo stesso immobile.

Concludendo, il creditore che avvia un'azione esecutiva dovrà valutare attentamente eventuali beni usciti dal patrimonio del debitore a seguito di separazione onde valutare se formulare una domanda di accertamento giudiziale della simulazione. D'altro canto, chi intende acquistare un immobile da un soggetto che lo abbia ricevuto in seguito alla separazione, deve accertare, prima di stipulare l'atto di acquisto, se vi sia trascrizione di eventuali domande di accertamento giudiziale della simulazione e, in caso negativo, procedere all'acquisto ed alla immediata registrazione dell'atto nei pubblici registri onde evitare che, nelle more, intervenga la registrazione di una domanda giudiziale da parte dei creditori.

Rischio dell'azione revocatoria

Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 7 ottobre 2024 n. 26127), l'azione revocatoria ordinaria di cui all'art. 2901 c.c. può essere esperita anche avverso l'assegnazione della casa familiare al coniuge, in esito agli accordi di separazione, in funzione solutoria degli obblighi di mantenimento o di contribuzione al mantenimento dei figli del coniuge economicamente più debole, essendo tale assegnazione frutto di un accordo convenzionale tra i coniugi. In tal caso, pertanto, il **terzo acquirente** dal coniuge separato che abbia ottenuto l'immobile oggetto di cessione in esito agli accordi di separazione rischia una **possibile azione revocatoria** che potrebbe essere esperita da parte dei creditori dell'altro coniuge debitore al ricorrere delle condizioni previste dall'art. 2901 c.c. A tal proposito si evidenzia che, come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 7 ottobre 2024 n. 26127), i **trasferimenti immobiliari** fatti nell'ambito degli accordi matrimoniali si considerano quali atti **a titolo gratuito** e, pertanto, non è richiesta la *participatio fraudis* del coniuge beneficiario del trasferimento immobiliare nell'ipotesi di azione revocatoria avanzata dal creditore dell'ex coniuge. Inoltre, in tal caso, al fine di verificare la consecutio temporum del credito, rispetto all'atto dispositivo del bene, occorre fare riferimento:

- alla **data del contratto**, se si tratta di un credito avente fonte negoziale;
- a **quella dell'illecito**, se si tratta di credito risarcitorio da fatto illecito.

L'atto di disposizione sarà **revocabile** anche nel caso in cui il patrimonio residuo del coniuge debitore, pur essendo capiente, sia gravato da ipoteca, in quanto presupposto della revocatoria è che l'atto di disposizione si limiti a rendere più onerosa la soddisfazione del credito.

Con altra pronuncia (Cass. 7 ottobre 2024 n. 26127), la medesima Cassazione ha stabilito che il trasferimento di beni tra coniugi, effettuato in sede di separazione consensuale, anche se omologato dal giudice, può essere sottoposto ad azione revocatoria da parte dei creditori del coniuge alienante, qualora sussistano i presupposti dell'*eventus damni* e del *consilium fraudis*, non essendo tale trasferimento sottratto al controllo dei creditori. Tuttavia, se il trasferimento avviene in esecuzione di un obbligo assunto nell'accordo di separazione effettiva e il creditore dispone di garanzie reali capienti, occorre dimostrare che l'atto abbia effettivamente pregiudicato la possibilità di soddisfazione del credito.

Rischio della riserva di possesso al coniuge assegnatario

Nell'ipotesi di casa cointestata ai coniugi o acquistata da uno di essi dopo il matrimonio in regime di comunione legale, nel caso di separazione o divorzio, ciascun coniuge può chiedere lo scioglimento della comunione ai sensi dell'art. 111 c.c., ragion per cui ciascun coniuge avrà diritto al 50% dell'immobile o del valore corrispondente, fatto salvo il diritto di abitazione nella casa coniugale al ricorrere dei relativi presupposti.

A tal proposito, ove la casa coniugale sia stata assegnata ad uno dei coniugi collocatario dei figli, minori o maggiorenni non autosufficienti, e tale assegnazione sia stata trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari prima della proposizione dell'azione di scioglimento della comunione, il coniuge attore che chiede lo scioglimento della comunione avrà comunque diritto ad ottenere il valore corrispondente alla propria quota dall'altro coniuge mediante vendita e ripartizione del ricavato, ma il **terzo acquirente** non potrà entrare in possesso dell'immobile fino a quando i **figli** continuino ad **abitarvi**. Pertanto, nel caso di

acquisto di una casa da un soggetto separato, è necessario verificare presso la **conservatoria dei registri immobiliari** l'eventuale trascrizione di un atto di assegnazione della casa coniugale, in quanto, in caso positivo, l'acquirente non potrà entrare in possesso dell'immobile sino a quando i figli vi abiteranno, ricorrendone i presupposti. Lo stesso dicasi nell'ipotesi di casa intestata ad uno solo dei coniugi ed assegnata in sede di separazione/divorzio all'altro coniuge nella sua qualità di collocatario prevalente dei figli minori o maggiorenni e non autosufficienti. Anche in tal caso, infatti, ove tale assegnazione venga trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari, la stessa, atteggiandosi alla stregua di un diritto reale, sarà opponibile ai terzi e, pertanto, anche al terzo acquirente dell'immobile dal coniuge intestatario. Quest'ultimo quindi, potrà liberamente vendere l'immobile, ma il terzo acquirente non potrà acquisirne il possesso sino a quando l'immobile sarà destinato ad **abitazione** coniugale dall'**ex coniuge**.

Accordi di separazione simulati e tutela degli interessi erariali

La **separazione simulata**, inoltre, può avere conseguenze sotto il profilo **penale tributario** ove posta in essere al fine di sottrarre i beni non ai creditori comuni, ma al pagamento delle **imposte**. A tal proposito, infatti, si rammenta che l'art. 11 D. Lgs. 74/2000, nel disciplinare tale fattispecie penale, punisce chiunque, al fine di sottrarsi al pagamento delle imposte sui redditi (IRPEF, IRES E IRAP) o l'IVA, nonché gli interessi e le relative sanzioni, per un importo **superiore a 50.000 euro**, compie atti fraudolenti sui propri beni o su quelli di altri, con l'obiettivo di rendere infruttuosa la procedura di riscossione coattiva da parte dello Stato, prevedendo la **pena** della reclusione da 6 mesi a 4 anni se l'importo delle tasse, interessi e sanzioni non pagate è superiore a 50.000 euro e da 1 anno a 6 anni se l'importo supera i 200.000 euro. In tal caso, quindi, il bene sottratto alla garanzia del fisco potrà costituire oggetto di **sequestro** e **confisca** anche nella forma per equivalente fino a concorrenza dell'importo delle imposte sottratte alla riscossione.

A tal proposito la Corte di cassazione, intervenendo sulla materia (Cass. Pen. 10 dicembre 2024 n. 8259, Sez. III) ha di recente avuto modo di chiarire che integra il reato di **sottrazione fraudolenta** al pagamento delle imposte il contribuente che, al fine di sottrarsi al pagamento delle imposte, promuove un procedimento di **separazione consensuale** dalla propria moglie prevedendo come condizione l'impegno a trasferirle un bene **immobile** a titolo di contributo una tantum al mantenimento, ma continuando a **convivere** con lei more uxorio. In merito occorre comunque precisare che, come chiarito di recente dalla medesima giurisprudenza di legittimità (Cass. Pen. 14 ottobre 2025 n. 279, Sez. III), non ogni atto dispositivo del patrimonio costituisce condotta penalmente rilevante ai fini dell'art. 11 D. Lgs. 74/2000, essendo altresì necessario che esso sia connotato di profili di fraudolenza e simulazione precisando inoltre che, quanto al profitto confiscabile, esso va individuato nell'imposta sottratta a riscossione e non nel valore dei beni oggetto dell'atto dispositivo.

D'altro canto, ove non venga superata la soglia di rilevanza penale dei 50.000,00 euro o ove, pur essendo superata tale soglia, le imposte al cui pagamento intenda sottrarsi con l'atto simulato siano diverse da IRPEF, IRES, IRAP o IVA, il fisco potrà comunque agire avverso tale atto al fine di recuperare il credito erariale sperando, al ricorrere dei relativi presupposti, l'**azione revocatoria ordinaria** di cui all'art. 2901 c.c. o l'**azione di simulazione** ex art. 1415 c.c.

In merito si rammenta che l'azione revocatoria va proposta in giudizio entro 5 anni dalla data di compimento dell'atto dispositivo lesivo della garanzia dei creditori, con la conseguenza che, se non è impugnato entro il termine previsto dalla legge - ovvero 5 anni - lo stesso diviene irrevocabile. Non sono previsti, invece, termini per esercitare l'azione di simulazione. In entrambi i casi, ove accolta l'azione del fisco, ne consegue il **reingresso del bene** assegnato al coniuge per effetto della separazione simulata nel patrimonio del coniuge debitore, così da procedere con il **pignoramento** e, se necessario, con l'esecuzione forzata fatta salva l'ipotesi dell'unico immobile adibito ad abitazione familiare per la quale ricorre una causa di impignorabilità da parte del fisco.

Osservazioni

Concludendo, il creditore che avvia un'azione esecutiva nei confronti di un soggetto separato dovrà verificare attentamente eventuali **beni usciti dal patrimonio** del debitore a seguito di **separazione**, onde valutare se formulare una domanda di accertamento giudiziale della simulazione. A tal proposito dovrà tenere conto che, come chiarito dalla recente pronuncia della Cassazione sopra citata, il giudice può dichiarare la **simulazione** basandosi su elementi presuntivi gravi e concordi, tra i quali ricorre, sicuramente, la circostanza che i coniugi continuino a convivere o che il trasferimento riguardi l'intero patrimonio immobiliare senza una reale causa di mantenimento, ragion per cui l'onere probatorio a carico del creditore attore risulta molto affievolito. In alternativa, potrà esperire, al ricorrere dei relativi presupposti, l'**azione revocatoria ordinaria** di cui all'art. 2901 c.c.

D'altro canto, chi intende acquistare un immobile da un soggetto che lo abbia ricevuto in seguito alla separazione, deve accertare, prima di stipulare l'atto di acquisto, se vi sia trascrizione di eventuali domande di **accertamento giudiziale** della **simulazione** e, in caso negativo, procedere all'acquisto ed alla immediata registrazione dell'atto nei pubblici registri onde evitare che, nelle more, intervenga la **registrazione** di una domanda giudiziale da parte dei creditori. Analogamente dovrà accertare che siano decorsi **5 anni** dall'assegnazione dell'immobile, onde scongiurare un'ipotetica azione revocatoria da parte dei creditori e che l'immobile sia libero da pesi, tra i quali eventuali diritti di abitazione riservati all'ex coniuge assegnatario della casa coniugale.

PROFESSIONISTI E BLOCCO PAGAMENTI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE: REGOLE E NOVITÀ NEL DL FISCALE

Il DL Fiscale, convertito in L. 88/2026, rende meno penalizzanti le regole della Legge di Bilancio 2026 in materia di blocco dei pagamenti PA in capo ai professionisti. Grazie alle novità dell'art. 2-ter DL 38/2026, il meccanismo scatta quando le cartelle di pagamento (e accertamenti esecutivi, avvisi di addebito affidati ad ADER) scadute e non pagate siano di importo complessivo pari ad almeno 5.000 €. Sopra tale limite rimane lo storno automatico in favore di ADER, con compensazione forzata anche per pagamenti inferiori a 5.000 €.

Con la conversione in L. 88/2026 del DL 38/2026, c.d. Decreto Fiscale, il legislatore ha rettificato le modifiche apportate dalla L. 199/2025 in materia di **blocco dei pagamenti PA** in capo ai **professionisti**, andando a rendere **meno penalizzanti** le nuove regole.

Regole le quali prevedevano che la verifica di inadempienza su carichi affidati ad ADER potesse scattare per pagamenti di qualsiasi importo con conseguente storno del pagamento fino a copertura della cartella scaduta anche se di poche centinaia di euro, ossia anche se sotto il limite ordinario di 5.000 €. Grazie all'intervento del DL Fiscale, art. 2-ter DL 38/2026, il meccanismo del blocco scatta solamente nel caso in cui le cartelle di pagamento (e accertamenti esecutivi, avvisi di addebito affidati ad ADER) scadute e non pagate siano di importo complessivo **pari almeno a 5.000 euro**.

Tuttavia, **sopra** tale limite di "quantum debeatur", rimane lo **storno automatico** in favore di ADER con compensazione forzata anche per pagamenti inferiori a 5.000 euro.

Blocco pagamenti PA: nuovi limiti nella Legge di Bilancio 2026

La Legge di Bilancio 2026 è intervenuta in materia di blocco pagamenti PA ex art. 48-bis DPR 602/73, prevedendo con il nuovo c. 1-ter che la verifica di inadempienza in capo al beneficiario professionista possa scattare anche per pagamenti in suo favore di importo **pari o inferiore a 5.000 euro** (art. 1 c. 725 L. 199/2025).

Il blocco al pagamento da parte della Pubblica Amministrazione con la quale il professionista ha intrattenuto rapporti lavorativi per specifiche prestazioni, opera laddove quest'ultimo risulti inadempiente al versamento di una o più cartelle di pagamento di qualsiasi ammontare anche se sotto soglia di 5.000 euro.

"Relativamente alle somme di cui all'articolo 54 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dovute agli esercenti arti e professioni per l'attività professionale dai medesimi svolta, anche in favore di persone ammesse al patrocinio a spese dello Stato, le disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo si applicano, a decorrere dal 15 giugno 2026, anche al pagamento di importi fino a 5.000 euro; in tal caso, i soggetti di cui allo stesso comma 1 verificano se il beneficiario è inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento di qualunque ammontare (...)"

Dunque, anche cartelle di poche centinaia di euro possono ritardare il pagamento in favore del professionista, creando una significativa **disparità di trattamento** rispetto agli altri soggetti che intrattengono rapporti commerciali con la PA.

Sono **interessati dalle nuove regole**: le persone fisiche o società che svolgono abitualmente attività di lavoro autonomo, intellettuale o tecnico, diverse dall'impresa, come avvocati, architetti, commercialisti, ingegneri, consulenti, artisti, che operano con Partita IVA e rientrano nella categoria dei redditi di lavoro autonomo (art. 54 TUIR - vedi Dossier ufficiale L. di Bilancio 2026).

Tale previsione ha creato una **forte disparità di trattamento** tra professionisti e imprese.

Infatti, per le **imprese** valgono le regole ordinarie **meno penalizzanti**:

- la verifica scatta prima che sia effettuato a loro favore a qualunque titolo un pagamento per forniture, appalti, ecc. di importo superiore a 5mila euro;
- lo stop al pagamento nei limiti del debito opera se il beneficiario è inadempiente per una o più cartelle di pagamento per un ammontare complessivo pari almeno a tale importo.

Sotto tale soglia non scatta alcuna sospensione del pagamento per il beneficiario non titolare di redditi da lavoro autonomo.

La **procedura** che porta alla nuova verifica di inadempienza in capo ai professionisti e all'eventuale sospensione del pagamento è meno articolata rispetto a quella ordinaria di cui all'art. 48-bis c. 1.

Infatti, viene disposto che una volta rilevata l'eventuale inadempienza, per qualsiasi importo, il relativo **pagamento** da parte delle citate Amministrazioni andrà **in favore**:

- dell'Agente della riscossione nazionale, ADER, fino al completamento del debito rimanente;
- del beneficiario, nel caso in cui parte delle somme superino l'ammontare del debito.

Dunque, in tal modo viene bypassata la procedura ordinaria individuata all'art. 3 DM 18 gennaio 2008 n. 40, la quale prevede la sospensione del pagamento e la notifica alla PA dell'ordine di versamento di cui all'art. 72-bis DPR 602/73.

Il **blocco** ai pagamenti PA **non** è **operativo** laddove i carichi per i quali il professionista è inadempiente non sia affidato ad ADER per il recupero; si pensi ad esempio all'ipotesi di un debito per tributi locali per i quali il Comune competente ha affidato il recupero ad un Agente della riscossione locale o se ne occupa direttamente.

Chiarimenti del Ministero della Giustizia: Circolare del 17 marzo 2026

Il Ministero della Giustizia con la Circolare del 17 marzo si è soffermata sul **blocco** ai **pagamenti** di crediti vantati **verso la PA** ex art. 48-bis DPR 602/73, in particolare sulle nuove regole previste per i professionisti dalla L. 199/2025 (L. di Bilancio 2026).

Il Ministero della Giustizia ha chiarito, per quanto di sua competenza, che l'obbligo di verifica preventiva riguarda le **categorie professionali** quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- avvocati anche in regime di patrocinio a spese dello Stato in sede processuale o nei procedimenti di mediazione e negoziazione assistita;
- ausiliari del giudice e periti di parte,
- professionisti incaricati in ambito civile, penale, amministrativo e tributario;
- ogni altro soggetto rientrante nella nozione di esercente arti e professioni ai sensi dell'art. 54 TUIR.

A livello procedurale, il Ministero ribadisce che in caso di accertata **inadempienza** del beneficiario, l'Ufficio contabile competente (Ufficio Spese di Giustizia o altro ufficio deputato alla liquidazione e al pagamento):

- procederà direttamente al pagamento in favore dell'Agente della riscossione fino a concorrenza del debito risultante dalla verifica;
- l'eventuale importo eccedente la quota di debito sarà liquidato al professionista beneficiario.

Nei fatti, il Ministero conferma la piena operatività della **procedura semplificata**, dunque:

- diversamente dalla disciplina ordinaria, non è prevista una sospensione del pagamento in favore del beneficiario, bensì un meccanismo di scomputo immediato del compenso dovuto, mediante trattenuta della quota corrispondente all'inadempienza accertata e contestuale versamento all'Agente della riscossione;
- con corresponsione al professionista della eventuale parte residua.

Le nuove disposizioni si applicano a tutti i pagamenti, di qualsiasi importo, da effettuare a decorrere **dal 15 giugno 2026**, indipendentemente dalla data di acquisizione dei documenti contabili o dalla riferibilità delle prestazioni professionali a periodi precedenti.

Pertanto, anche i compensi relativi a prestazioni professionali **pregresse**, ove liquidati da tale data, sono soggetti alla nuova disciplina.

Novità nel DL Fiscale post conversione in Legge

Con la conversione in L. 88/2026 del DL 38/2026, il legislatore è intervenuto sulle modifiche apportate dalla L. 199/2025 in materia di professionisti e blocco dei pagamenti PA.

Grazie alle novità del DL Fiscale, il meccanismo del **blocco** scatta solamente nel caso in cui (art. 2-ter DL 38/2026):

- le cartelle di pagamento (e accertamenti esecutivi, avvisi di addebito affidati ad ADER) scadute e non pagate;
- siano di importo complessivo pari almeno a 5.000 euro.

"All'articolo 48-bis, comma 1-ter, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, le parole: «di qualunque ammontare» sono sostituite dalle seguenti: «per un ammontare complessivo pari almeno a cinquemila euro»".

Tuttavia, sopra tale limite di "quantum debeatur", rimane lo **storno** automatico in favore di ADER con compensazione forzata anche per pagamenti per prestazioni vero la PA inferiori a 5.000 euro.

Nei fatti, seppur attenuata, permane la penalizzazione dei professionisti rispetto agli altri soggetti in rapporto con la PA che, invece, saranno soggetti alle regole ordinarie di cui all'art. 48-bis c. 1 sopra richiamate.

Tabella di sintesi: raffronto professionisti/imprese

Ambito	Regole Professionisti	Regole Imprese	Differenze operative / Note
Ambito soglia verifica	Verifica possibile anche per pagamenti $\leq$ 5.000€ (L. 199/2025).	Verifica ordinaria: attivata per pagamenti $>$ 5.000€.	Professionisti più esposti a blocchi anche su importi minimi.
Condizione di inadempienza	Blocco se debiti ADER complessivi anche sotto soglia (prima DL 38/2026).	Inadempienza rilevante solo se debito complessivo $\geq$ 5.000€.	DL 38/2026 riallinea parzialmente soglia anche per professionisti.
Nuova soglia DL Fiscale 38/2026	Blocco solo se debito complessivo $\geq$ 5.000€ (art. 2-ter).	Confermata soglia $\geq$ 5.000€.	Riduzione penalizzazione professionisti rispetto versione originaria.
Meccanismo pagamento	Pagamento trattenuto e versato direttamente ad ADER fino a capienza debito.	Possibile sospensione ex DM 18 gennaio 2008 n. 40 e poi pagamento o pignoramento.	Professionisti: procedura semplificata senza sospensione preventiva.
Compensazione automatica	Attiva anche su pagamenti inferiori a 5.000€ se esiste debito complessivo $\geq$ soglia.	Attiva nei limiti del debito solo sopra soglia.	Persistono effetti penalizzanti per professionisti.
Tipologia soggetti	Lavoro autonomo ex art. 54 TUIR (avvocati, ingegneri, commercialisti, ecc.).	Operatori economici in ambito appalti/forniture PA	Differenziazione strutturale tra categorie fiscali.
Decorrenza	Dal 15 giugno 2026 anche su compensi pregressi se liquidati dopo tale data.	Regole ordinarie già vigenti.	Applicazione retroattiva solo sul momento del pagamento.
Effetti procedurali	No sospensione pagamento: trattenuta immediata quota debito.	Sospensione + comunicazione secondo art. 3 DM 18 gennaio 2008 n. 40.	Riduzione garanzie procedurali per professionisti.
Eccezioni	No applicazione se credito non	Stesso principio generale.	Condizione comune ma

	affidato ad ADER.		rilevante per entrambi.
Esito pagamento	Parte al professionista + parte ad ADER automaticamente.	Pagamento integrale o sospeso secondo esito verifica.	Meccanismo più diretto e meno garantista per professionisti.

Conclusioni

Le novità nel DL Fiscale hanno parzialmente rimodulato il meccanismo del **blocco pagamenti PA**, intervenendo sulle modifiche della L. 199/2025 (art. 2-ter DL 38/2026). Il blocco scatta ora solo in presenza di cartelle di pagamento e carichi affidati ad ADER di importo complessivo **pari almeno a 5.000 euro**, attenuando la versione originaria. Superata tale soglia debitoria, resta tuttavia operativo il nuovo meccanismo di compensazione forzata, con **storno automatico** delle somme in favore dell'Agente della riscossione anche per pagamenti in favore del professionista inferiori a 5.000 euro.

Nei fatti, permane una evidente **disparità di trattamento** tra professionisti e imprese, con i primi maggiormente esposti a verifiche e trattenute sui compensi.

QUESITI PRATICI

TASSAZIONE CATASTALE PER GLI IMMOBILI PATRIMONIO

Una Srl svolge attività di locazione turistica di case vacanze. Ha in essere un contratto di locazione per un immobile abitativo che a sua volta subloca. Si chiede se i ricavi e costi di sublocazione rientrino tra quelli indicati nell'art. 90 TUIR in assenza di proprietà/diritto reale.

La normativa non differenzia gli immobili tra quelli di **proprietà** e quelli di **terzi**, se non per gli immobili merce che devono essere di proprietà (art. 90 TUIR).

Pertanto, si ritengono applicabili le regole dell'art. 90 citato anche al caso del lettore, con la conseguente **tassazione su base catastale** e l'**indeducibilità** dei costi ai sensi dell'art. 90 c. 2.

Per completezza si riporta l'articolo citato:

"1. I redditi degli immobili che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, concorrono a formare il reddito nell'ammontare determinato secondo le disposizioni del capo II del titolo I per gli immobili situati nel territorio dello Stato e a norma dell'articolo 70 per quelli situati all'estero. Tale disposizione non si applica per i redditi, dominicali e agrari, dei terreni derivanti dall'esercizio delle attività agricole di cui all'articolo 32, pur se nei limiti ivi stabiliti. Per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il reddito medio ordinario di cui all'articolo 37, comma 1, è ridotto del 50 per cento e non si applica comunque l'articolo 41. In caso di immobili locati,

qualora il canone risultante dal contratto di locazione ridotto, fino ad un massimo del 15 per cento del canone medesimo, dell'importo delle spese documentate sostenute ed effettivamente rimaste a carico per la realizzazione degli interventi di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, risulti superiore al reddito medio ordinario dell'unità immobiliare, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione. Per gli immobili locati riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, qualora il canone risultante dal contratto di locazione ridotto del 35 per cento risulti superiore al reddito medio ordinario dell'unità immobiliare, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione.

2. Le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili indicati nel comma 1 non sono ammessi in deduzione."

TAX CREDIT INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI: INCEDIBILITÀ E CONSEGUENZE

Credito d'imposta per investimenti in beni strumentali previsto dall'art. 1 cc. 184-197 L. 160/2019: è confermata la non cedibilità a terzi? Un cliente ha utilizzato compensando tributo 6933. Tale credito sarebbe stato acquistato da un'altra società. L'operazione può considerarsi corretta per legge? Oppure no?

Per il credito d'imposta ex art. 1 cc. 184-197 L. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) **non è ammessa** la cessione a terzi, essendo prevista espressamente la non cedibilità/non trasferibilità (art. 1 c. 191 L. 160/2019). Di conseguenza, l'acquisto del credito da parte di un'altra società ed il suo successivo utilizzo in compensazione con codice 6933 **non** può considerarsi **corretto** per legge, **salvo** il caso in cui il subentro discenda da una operazione straordinaria idonea riconosciuta dalla prassi dell'Agenzia delle Entrate.

Si ricorda che l'utilizzo in compensazione di un credito non spettante (perché mai maturato in capo al soggetto utilizzatore) configura l'ipotesi di **indebita compensazione** (ex art. 10-quater D. Lgs. 74/2000), con **conseguenze** sia sul piano **amministrativo** (recupero del credito, sanzioni dal 100% al 200%, interessi), sia potenzialmente **penale** qualora l'importo superi la soglia di € 50.000 per periodo d'imposta.

Appare, quindi, consigliabile regolarizzare la posizione mediante **ravvedimento operoso**, così da mitigare le conseguenze sanzionatorie.

GIURISPRUDENZA RILEVANTE

IMU E AREE DI LOTTIZZAZIONE: TASSAZIONE SU SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

L'IMU è dovuta anche sulle aree destinate a strade e parcheggi nei comparti edificatori, poiché la natura di area fabbricabile non viene meno. Il vincolo di destinazione

pubblica incide esclusivamente sul calcolo del valore venale dell'immobile e non sull'obbligo del versamento tributario.

(Cass. 11 maggio 2026 n. 13662)

SOCIETÀ CANCELLATA ED ESTINZIONE ILLECITO 231: ASSIMILAZIONE ALLA MORTE DEL REO

La cancellazione della società dal Registro delle Imprese determina l'estinzione dell'illecito amministrativo dipendente da reato ex D. Lgs. 231/2001, configurando una situazione assimilabile alla morte del reo.

(Cass. pen. 5 maggio 2026 n. 16218)

PENALI CONTRATTUALI E CONTESTAZIONE DELLA DEDUCIBILITÀ

La Cassazione è tornata a pronunciarsi su un tema di interesse generale: la deducibilità fiscale dal reddito d'impresa delle penali contrattuali pattuite ai sensi dell'art. 1382 c.c. e i limiti del sindacato dell'Amministrazione finanziaria sul requisito dell'inerenza. La macroscopica e manifesta sproporzione tra la spesa sostenuta e l'utilità che ne deriva può costituire un valido elemento sintomatico del difetto di inerenza.

(Cass. 3 maggio 2026 n. 12400)

RIMBORSO IVA LEASING: IL DIRITTO SPETTA ANCHE PRIMA DEL RISCATTO

Il diritto al rimborso dell'eccedenza IVA anche da parte dell'utilizzatore di beni derivanti da contratti di leasing immobiliare tiene conto dell'evoluzione giurisprudenziale, in particolare di quella comunitaria, secondo cui la conclusione di un contratto di leasing deve essere equiparata ad un'operazione di acquisto di un bene di investimento.

(CGT II Lombardia 27 aprile 2026 n. 903)

RISCOSSIONE DEI TRIBUTI ERARIALI: LEGITTIMA LA PRESCRIZIONE DECENNALE

La Corte Costituzionale ha ritenuto infondate le questioni di legittimità sollevate dall'articolo 2946 del codice civile, nella parte in cui, secondo il costante orientamento della giurisprudenza che costituisce "diritto vivente", si applica alla riscossione dei crediti erariali (IRPEF, IVA, IRES), comportando l'estinzione della pretesa tributaria se il fisco resta inerte per un periodo di dieci anni, rispetto ai tributi locali come l'IMU (soggetta a termine quinquennale) ed i rilievi legati all'uso della PEC.

(C. Cost. 19 maggio 2026 n. 35)

SÌ ALLA DEDUZIONE PER LAVORI SU BENI DI TERZI SE L'USO È STRUMENTALE

Le spese sostenute dal conduttore per lavori di manutenzione o ristrutturazione eseguiti su immobili detenuti in locazione sono deducibili e detraibili qualora sussista un nesso di strumentalità ed inerenza rispetto all'attività d'impresa esercitata; restano, invece, rigidi i parametri per il calcolo delle quote di ammortamento dei beni materiali e l'indeducibilità legata ai rimborsi spese ed ai rapporti di collaborazione continuativa.

(Cass. 18 maggio 2026 n. 14783)

IMU ED AREE DI LOTTIZZAZIONE: TASSAZIONE SU SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Il contribuente, in caso di variazione del valore di un'area edificabile, non è tenuto a presentare la dichiarazione IMU, trattandosi di elemento già conoscibile dal Comune e non espressamente ricompreso tra le ipotesi dichiarative previste dalla normativa e dalle istruzioni ministeriali.

(Cass. 11 maggio 2026 n. 13662)

PRIMA CASA: AGEVOLAZIONE SALVA ANCHE SENZA CAMBIO D'USO

Ai fini della fruizione dell'agevolazione prima casa, a rilevare è l'idoneità dell'immobile ad essere destinato ad abitazione, con gli adeguati interventi, senza che tale requisito debba necessariamente sussistere al momento del rogito.

(CGT II Lombardia 5 maggio 2026 n. 961)

SCADENZE DEL MESE

Scadenze dal 16 al 31 maggio 2026

18 MAGGIO	▪ 770 semplificato: ritenute ad aprile ▪ Accise di aprile: versamento ▪ Imposta sugli intrattenimenti: versamento per attività di aprile ▪ Imposta sulle transazioni finanziarie di aprile (Tobin tax): versamento ▪ IVA di aprile e I trimestre: versamento ▪ Lavoro dipendente - Versamento contributi INPS di maggio ▪ Locazioni brevi: versamento ritenute di aprile ▪ Ritenute effettuate ad aprile: versamento ▪ Split payment: versamento IVA di aprile ▪ Web Tax: versamento del saldo
----------------------	--

22 MAGGIO	PREU: saldo marzo-aprile (II periodo contabile)
25 MAGGIO	Trasmissione INTRASTAT: operazioni di aprile
30 MAGGIO	- Comunicazione originaria investimenti ZES unica: settori agricolo, forestale e pesca - Deposito bilancio presso il Registro delle Imprese - Istanze per il credito d'imposta investimenti ZLS 2026
31 MAGGIO	Estromissione immobili strumentali

Scadenze dal 1° al 15 giugno 2026

1 GIUGNO	- Comunicazione liquidazioni periodiche IVA (c.d. Lipe): I trimestre - Credito d'imposta investimenti ZES unica 2026: invio richiesta - Imposta di bollo fatture elettroniche I trimestre 2026: versamento - Imposta di bollo su vaglia cambiari e fedi di credito: versamento I trimestre 2026 - Imposta sulle assicurazioni: premi ed accessori incassati ad aprile - INTRA 12: acquisti intra UE registrati a marzo - Memorizzazione e trasmissione telematica dei corrispettivi relativi a cessioni di benzina e gasolio: aprile - Fiscale-Comunicazioni - Operatori finanziari: comunicazione anagrafe tributaria aprile - Registro locazioni stipulate o decorrenti 1° maggio: versamento - Vendite a distanza (e-commerce): dichiarazione IVA IOSS e pagamento IVA di aprile
13 GIUGNO	PREU: II acconto maggio-giugno (III periodo contabile)
15 GIUGNO	- ASD: annotazione corrispettivi e proventi di maggio - Corrispettivi delle operazioni effettuate nel mese di maggio: annotazione separata - Deposito bilancio presso la sede sociale a 180 giorni - Documento riepilogativo fatture inferiori a € 300 emesse a maggio: registrazione - ENC: annotazione corrispettivi e proventi di maggio

	▪ Mod. 730 e Mod. 730-3 presentato entro il 31 maggio: consegna al contribuente ▪ Mod. 730 e Mod. 730-3 presentato entro il 31 maggio: invio all'Agenzia delle Entrate
--	---

Lo Studio resta a disposizione per ogni chiarimento ed assistenza

Studio Cassinis

STUDIO CASSINIS
Dottori Commercialisti & Avvocati

Via Fieno, 3
20123 Milano
Tel. +39 02 31 32 36

Via Barberini, 47
00187 Roma
Tel. + 39 02 31 32 36

Web: www.studiocassinis.com
e-mail: info@studiocassinis.com



STUDIO CASSINIS
Dottori Commercialisti