



# IL COLLABORATORE DI STUDIO

Mensile operativo dedicato alla crescita  
delle Risorse dello Studio Professionale

## In evidenza questo mese:

- L'acconto IVA 2025
- Gli adempimenti connessi alla chiusura della partita Iva individuale
- Comunicazione PEC degli amministratori: nuovo termine al 31 dicembre 2025



## NOVEMBRE 2025

# INDICE

## Soluzioni di Pratica Fiscale

L'acconto IVA 2025 .....	03
<i>a cura di Vincenzo Verrusio</i>	
I controlli di fine anno per i contribuenti forfetari.....	16
<i>a cura di Luca Malaman</i>	
Le locazioni brevi: obblighi fiscali e adempimenti per proprietari e intermediari .....	20
<i>a cura di Gerardo Sarcina</i>	
Cartelle esattoriali: nuove regole sulle rateazioni e novità della rottamazione <i>quinquies</i> .....	35
<i>a cura di Luca Recchia</i>	
Eliminazione barriere architettoniche: bonus fiscali applicabili ed esempi di calcolo .....	42
<i>a cura di Cristoforo Florio</i>	

## Schede Operative di Sintesi

Gli adempimenti connessi alla chiusura della partita Iva individuale .....	55
<i>a cura di Federico Dal Bosco</i>	
Comunicazione del domicilio digitale/PEC degli amministratori: nuovo termine al 31 dicembre 2025 .....	60
<i>a cura della Redazione</i>	

## Primi passi per la Lettura e la Redazione del Bilancio d'Esercizio

Controlli di fine anno su perdite su crediti.....	63
<i>a cura di Massimo Gamberoni</i>	

# L'acconto IVA 2025



A cura di **Vincenzo Verrusio**

**Acconto Iva: regole operative per la determinazione dell'IVA da versare entro la fine dell'anno: chi è tenuto all'adempimento, chi è escluso, come si calcola e gli effetti sulla liquidazione periodica e annuale**

Studi professionali, aziende e professionisti si trovano, come ogni anno, ad affrontare una scadenza particolare, sia per la data in cui cade sia per la natura dell'imposta interessata.

Tra le attività di chiusura di dicembre rientra infatti l'acconto IVA, un versamento che non riguarda un periodo d'imposta già concluso (mese/trimestre/anno), ma anticipa parte dell'imposta dovuta per l'ultima liquidazione dell'anno. Il pagamento deve essere effettuato entro il **27 dicembre di ogni anno — termine che nel 2025, cadendo di sabato, è posticipato a lunedì 29 dicembre**.

Collocata a ridosso delle festività natalizie e delle operazioni di chiusura, questa scadenza richiede **un'attenta pianificazione**, da avviare già nei primi giorni di dicembre anche in considerazione delle diverse modalità di calcolo previste.

Il versamento deve essere effettuato utilizzando uno dei seguenti codici tributo:

- **6013** → per i contribuenti con liquidazione mensile;
- **6035** → per i contribuenti con liquidazione trimestrale.

Se l'ammontare dell'acconto risulta inferiore a € 103,29 il versamento non è dovuto.

## Attenzione!

Nei software gestionali di Studio, la liquidazione dell'acconto IVA deve essere elaborata prima della liquidazione IVA relativa all'ultimo mese o trimestre, così da determinare correttamente il saldo complessivo del periodo.

In ogni caso, è buona prassi procedere all'elaborazione anche qualora si ritenga che l'acconto non sia dovuto, così da verificare con certezza la presenza o meno dell'obbligo di versamento.

Per i clienti nuovi dello Studio e già operativi andrà definita la corretta anagrafica con i dati dell'anno precedente in modo da permettere al software di effettuare tutte le simulazioni.

L'importo da versare varia in funzione della tipologia di contribuente, della periodicità delle liquidazioni e del metodo di calcolo adottato.

## I SOGGETTI OBBLIGATI E QUELLI ESCLUSI

Il versamento dell'acconto IVA riguarda tutti i contribuenti che effettuano la liquidazione periodica dell'imposta, ai sensi dell'articolo 27 del D.P.R. n. 633/1972 e dell'articolo 6 della Legge n. 405/1990.

Escluse le eccezioni che si vedranno nella successiva tabella, **dovranno versare l'acconto IVA:**

- i contribuenti che liquidano l'IVA mensilmente;
- i contribuenti che liquidano l'IVA trimestralmente.

#### ESCLUSI DAL VERSAMENTO DELL'ACCONTO IVA 2025

- **I contribuenti in regime forfettario per l'intero anno 2025;**
- **coloro che hanno iniziato l'attività nel corso dell'anno 2025;**
- i contribuenti che, nel periodo d'imposta, hanno effettuato soltanto operazioni non imponibili, esenti, non soggette a imposta o, comunque, senza obbligo di pagamento dell'imposta;
- i produttori agricoli di cui all'art. 34, comma 6, del DPR n. 633 del 1972 (Decreto IVA);
- i soggetti che esercitano attività di spettacoli e giochi in regime speciale;
- i contribuenti in regime "minimi" nell'anno 2025;
- le associazioni sportive dilettantistiche, nonché le associazioni senza fini di lucro e quelle pro loco, in regime forfettario;
- i raccoglitori e i rivenditori di rottami, cascami, carta da macero, vetri e simili, esonerati dagli obblighi di liquidazione e versamento del tributo;
- gli imprenditori individuali che hanno dato in affitto l'unica azienda, entro il 30 settembre, se contribuenti trimestrali o entro il 30 novembre, se contribuenti mensili, a condizione che non esercitino altre attività soggette all'IVA.

Sono, inoltre, esonerati dal versamento dell'acconto IVA i contribuenti che:

- hanno cessato l'attività, anche per decesso, entro il 30 settembre 2025 se trimestrali o entro il 30 novembre 2025 se mensili;
- hanno chiuso il periodo d'imposta precedente con un credito di imposta (risultante anche dalla liquidazione IVA periodica), a prescindere dalla presentazione della richiesta di rimborso;
- pur avendo effettuato un versamento per il mese di dicembre o per l'ultimo trimestre del periodo d'imposta precedente, oppure in sede di dichiarazione annuale per il periodo d'imposta precedente, prevedono di chiudere la contabilità IVA con una eccedenza detraibile di imposta.

**In generale rimangono esclusi dal versamento dell'acconto IVA quei soggetti che non dispongono di uno dei due dati: "storico" o "previsionale", su cui sostanzialmente si basa il calcolo.** (Risoluzione numero 157/E/2004 dell'Agenzia delle Entrate)



#### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- Salvo specifiche esclusioni, l'acconto IVA è dovuto da tutti i contribuenti che liquidano l'imposta mensilmente o trimestralmente.
- L'acconto IVA deve essere versato entro il 27 dicembre di ogni anno (nel 2025 posticipato al 29 dicembre).
- Per il versamento si utilizzano i codici tributo: 6013 (mensili) – 6035 (trimestrali).
- Il versamento non è dovuto se l'acconto risulta inferiore ad € 103,29.

## LA DETERMINAZIONE DELL'ACCONTO IVA

L'acconto IVA può essere calcolato scegliendo, in base alla convenienza, tra tre diversi metodi di calcolo:

- metodo storico,
- metodo previsionale,
- metodo analitico - effettivo.

In aggiunta ai metodi c.d. "ordinari", si possono considerare:

- **un quarto metodo c.d. "speciale"** per soggetti operanti nei settori delle telecomunicazioni, somministrazione di acqua, energia elettrica, raccolta e smaltimento rifiuti, eccetera;
- **il metodo nel caso dell'IVA di Gruppo** previsto dall'art. 73, comma 3, del D.P.R. n. 633/1972 (Decreto IVA);
- **il metodo per il Gruppo IVA** disciplinato dal Titolo V- bis del D.P.R. n. 633/1972 (Decreto IVA).

### Attenzione!

I contribuenti che effettuano la liquidazione IVA con periodicità trimestrale determinano l'acconto senza applicare la maggiorazione dell'1% a titolo di interessi, prevista invece per il versamento ordinario dell'imposta.

**Il metodo scelto e l'importo liquidato avranno la loro rappresentazione nei registri IVA, nel modello di comunicazione liquidazioni periodiche IVA (o modello Li.Pe.) e nella successiva dichiarazione annuale IVA.**

### L'acconto IVA nel modello Li.Pe.

Nel rigo VP13 del modello Li.Pe. andranno evidenziati:

- **Nella colonna 1**, il codice relativo al metodo utilizzato per la determinazione dell'acconto IVA:
  - codice "1": storico;
  - codice "2": previsionale;
  - codice "3": analitico - effettivo;
  - codice "4": "speciale".
- **Nella colonna 2**, l'ammontare dell'acconto IVA dovuto, anche se non effettivamente versato.

<b>VP13</b> Acconto dovuto	Metodo <sup>1</sup>	<sup>2</sup>
<b>VP14</b> IVA da versare	<sup>1</sup>	o a credito <sup>2</sup>

L'indicazione del metodo nel rigo VP13 va operata solo quando l'acconto è dovuto ed è superiore ad € 103,29, in caso contrario il rigo non va compilato.

### L'acconto IVA nel quadro VH della dichiarazione annuale IVA

Nelle ipotesi di compilazione del quadro VH, il rigo VH17 riporterà l'ammontare dell'acconto IVA indicato (o che avrebbe dovuto trovare indicazione nel caso di omessa presentazione) nel rigo VP13 del modello Li.Pe.

<b>VH14</b> Novembre	,00	,00	
<b>VH15</b> Dicembre	,00	,00	
<b>VH16</b> IV TRIMESTRE	,00	,00	
<b>VH17</b> Acconto dovuto		,00	Metodo

### L'acconto IVA nel quadro VL della dichiarazione annuale IVA

L'importo dell'acconto IVA confluirà in dichiarazione IVA nel Rigo VL30:

- **nella colonna 2**, nel calcolo dell'IVA periodica dovuta;
- **nella colonna 3**, nel calcolo dell'IVA periodica eventualmente versata.

VL30					1	Ammontare IVA periodica	,00
2		3	4	5			
IVA periodica dovuta		IVA periodica versata	IVA periodica versata a seguito di comunicazione di irregolarità	IVA periodica versata a seguito di cartelle di pagamento			
,00		,00	,00	,00			

#### Attenzione!

Il mancato versamento dell'acconto IVA, al pari di tutti i mancati versamenti di IVA periodica, può comportare l'emersione di un credito IVA c.d. "potenziale" in dichiarazione annuale IVA.



### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- **Esistono tre metodi ordinari per determinare l'acconto IVA:** storico, previsionale e analitico-effettivo.
- Sono previsti anche: a) il metodo speciale per soggetti operanti nei settori delle telecomunicazioni, somministrazione di acqua, energia elettrica, raccolta e smaltimento rifiuti, eccetera b) quello per l'IVA di gruppo (art. 73) e c) quello per il Gruppo IVA.
- La scelta è operata in base alla convenienza.
- Quando l'acconto è dovuto, nel rigo VP13 della comunicazione Li.Pe. - ovvero nel rigo VH17 del modello dichiarazione annuale IVA - vanno indicati sia il metodo utilizzato sia il relativo importo.
- Per i contribuenti con liquidazione trimestrale, l'acconto non subisce la maggiorazione dell'1% prevista per i versamenti ordinari.
- Il metodo scelto e l'importo liquidato avranno la loro rappresentazione anche nei registri IVA.

### CALCOLO DELL'ACCONTO: METODO STORICO

Il metodo storico prevede come parametro di riferimento:

- il saldo IVA dell'anno precedente (comprensivo dell'acconto IVA dovuto) per i contribuenti trimestrali,
  - il saldo IVA del mese di dicembre (comprensivo dell'acconto IVA dovuto) per i contribuenti mensili;
- ad ognuno di questi importi viene poi applicata una forfettizzazione dell'88%.

Il metodo storico ha il vantaggio di garantire una modalità di calcolo semplice e nello stesso tempo sicura in quanto non si incorre nel rischio di aver quantificato in maniera errata la misura dell'acconto IVA e dover poi provvedere al *ravvedimento operoso*.



**Attenzione!**

Per i contribuenti trimestrali, la base di calcolo relativa all'IVA dovuta nel quarto trimestre non terrà conto del computo degli interessi dell'1% liquidati in dichiarazione annuale IVA dell'anno precedente (quadro VL).

**Esempio: calcolo dell'acconto IVA per contribuente mensile: metodo storico**

Il soggetto ALFA SRL ha avuto nel 2024:

- Liquidazione acconto IVA 2024: € 14.580,00 versati il 27 dicembre 2024 con il codice tributo 6013
- Liquidazione IVA mese di dicembre 2024: debito per € 32.793,38

CONTEGGIO IVA dal 01/12/2024 al 31/12/2024			
IVA vendite/corrispettivi	36.643,38		
IVA ESIGIBILE PER IL PERIODO		+	36.643,38
IVA acquisti	3.850,00		
IVA DETRAIBILE PER IL PERIODO		-	3.850,00
IVA a debito/credito per il periodo		+	32.793,38
<b>TOTALE IVA PER IL PERIODO</b>		+	<b>32.793,38</b>
Acconto IVA dovuto		-	14.580,00
<b>TOTALE IVA PERIODICA DA VERSARE</b>			<b>18.213,38</b>

L'IVA periodica versata il 16 gennaio 2025 è stata di € 18.213,38 (pari alla differenza tra l'IVA di periodo e l'acconto versato: € 32.793,38 – € 14.580,00)

**Calcolo dell'acconto IVA**

Acconto IVA dovuto per il 2025, da versare entro il 29 dicembre 2025 (il 27 dicembre cade di sabato) con il codice tributo 6013: sarà pari all'88% dell'imposta liquidata per lo stesso periodo nell'anno 2024:

$$€ 32.793,38 \times 88\% = € 28.858,17$$

La delega di versamento F24 sarà compilata nel modo seguente.

SEZIONE ERARIO					
	codice tributo	rateazione/regione/prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
<b>IMPOSTE DIRETTE - IVA</b>	<b>6013</b>		<b>2025</b>	<b>28.858,17</b>	
<b>RITENUTE ALLA FONTE</b>					
<b>ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI</b>					
codice ufficio	codice atto				
			<b>TOTALE A</b>	<b>28.858,17 B</b>	<b>SALDO (A-B)</b>
					<b>28.858,17</b>

**Liquidazione, versamento e Modello Li.Pe. per l'anno 2025**

Per il mese di dicembre 2025 si considerano i seguenti importi:

- Totale operazioni attive → € 288.818,20
- Totale operazioni passive → € 89.935,00
- IVA esigibile → € 63.540,30
- IVA detratta → € 17.785,70
- IVA dovuta → € 45.754,60
- Acconto dovuto → € 28.858,17

- Metodo utilizzato per la determinazione dell'acconto → **1 – Storico**
- IVA da versare → € 16.896,43

Nel modello di comunicazione delle liquidazioni periodiche IVA relativo al quarto trimestre 2025, e più precisamente nel modello riferito al periodo 12, il metodo di determinazione dell'acconto e il relativo importo saranno riportati al rigo VP13, mentre il saldo dell'imposta dovuta, risultante dalla differenza tra l'imposta del periodo e l'acconto già versato, troverà esposizione nel rigo VP14.

PERIODO DI RIFERIMENTO			Subforniture	Eventi eccezionali	Operazioni straordinarie
VP1	Mese <b>1 2</b>	Trimestre (*) <b>2</b>			
VP2	Totale operazioni attive (al netto dell'IVA)		<b>288.818 2 0</b>		
VP3	Totale operazioni passive (al netto dell'IVA)				<b>89.935 0 0</b>
VP4	IVA esigibile		<b>63.540 3 0</b>		
VP5	IVA detratta				<b>17.785 7 0</b>
VP6	IVA dovuta		<b>45.754 6 0</b>	o a credito <sup>2</sup>	
VP7	Debito periodo precedente non superiore a 100 euro				
VP8	Credito periodo precedente				
VP9	Credito anno precedente				
VP10	Versamenti auto F24 elementi identificativi				
VP11	Crediti d'imposta				
VP12	Interessi dovuti per liquidazioni trimestrali				
VP13	Acconto dovuto		Metodo <b>1</b>		<b>28.858 1 7</b>
VP14	IVA da versare		<b>16.896 4 3</b>	o a credito <sup>2</sup>	

Come già specificato nel precedente paragrafo, l'importo dell'acconto IVA e, eventualmente, quello versato parteciperanno al calcolo dell'IVA periodica dovuta e dell'IVA periodica versata indicate nel corrispondente rigo del quadro VL della dichiarazione IVA 2026.

### Esempio: calcolo dell'acconto IVA per contribuente trimestrale

Nel caso di un contribuente che liquida l'IVA trimestralmente va posta l'attenzione anche ai calcoli effettuati in dichiarazione annuale; esempio:

Il soggetto *BETA SRL* ha avuto nel 2024:

- acconto IVA 2024: € 1.000,00;
- saldo IVA da dichiarazione annuale IVA 2025 (anno di imposta 2024): € 3.535,00 versata il 16 marzo 2025;
- interessi 1% rigo VL36 dichiarazione annuale IVA 2025 (anno di imposta 2024): € 35,00

### Calcolo dell'acconto IVA

Acconto IVA dovuto per il 2025, da versare entro il 29 dicembre 2025 con il codice tributo 6035:

$$\begin{aligned}
 & \text{€ 1.000,00} \\
 & + \text{€ 3.535,00} \\
 & - \text{€ 35,00 (interessi passivi liquidati in dichiarazione annuale)} \\
 & = \text{€ 4.500,00} \times 88\% = \text{€ 3.960,00.}
 \end{aligned}$$

La delega di versamento sarà compilata nel modo seguente.



SEZIONE ERARIO									
		codice tributo	riduzione/regione/ prov./mesi rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati			
		6035		2025	3.960,00				
IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI									
codice ufficio	codice atto								
				TOTALE	A	3.960,00	B		
								SALDO (A-B)	3.960,00

Per questo motivo il soggetto passivo può trovare utile la scelta tra uno dei successivi metodi.

## BOX DI SINTESI OPERATIVA

- Il **metodo storico** si basa sull'IVA dovuta nell'ultimo periodo dell'anno precedente (dicembre per i mensili, quarto trimestre per i trimestrali).
- L'acconto è pari all'88% dell'imposta dovuta per lo stesso periodo dell'anno precedente.
- È il metodo più semplice e privo di rischi sanzionatori: evita errori di stima e successive regolizzazioni.

## CALCOLO DELL'ACCONTO: METODO PREVISIONALE

Con il metodo previsionale, l'acconto IVA viene calcolato sulla base di una stima delle operazioni che si ritiene di effettuare nell'ultimo periodo (mese/trimestre) ovvero fino al 31 dicembre.

Con questo metodo, l'acconto IVA è pari all'88% dell'IVA che **si prevede** di dover versare:

- per il mese di dicembre, se si tratta di contribuenti mensili,
- in sede di dichiarazione annuale IVA, se si tratta di contribuenti trimestrali ordinari,
- per il quarto trimestre, per i contribuenti trimestrali “speciali”.

## Attenzione!

Per rendere omogenei il dato storico con quello previsionale, occorre considerare il dato previsionale al netto dell'eventuale eccedenza detraibile riportata dal mese o dal trimestre precedente.

### Esempio: calcolo dell'acconto IVA per contribuente trimestrale con metodo previsionale

Il soggetto *GAMMA SRL* ha chiuso liquidazione del terzo trimestre 2025 con un debito IVA e prevede che:

- l'IVA dovuta per la cessione di beni e servizi, per il IV trimestre 2025, sarà pari a € 15.000,00;
- l'IVA a credito per l'acquisto di merci e servizi, per il IV trimestre 2025, sarà pari a € 10.250,00;
- l'IVA a credito per l'acquisto di un bene strumentale nel mese di dicembre 2025 sarà pari a € 1.000,00.

Acconto IVA dovuto per il 2025, da versare entro il 29 dicembre 2025 con il codice tributo 6035:

$$€ 15.000,00 - € 10.250,00 - € 1.000,00 = € 3.750,00 \times 88\% = \mathbf{€ 3.300,00}$$

Nel modello di comunicazione liquidazioni periodiche IVA relativa al quarto trimestre 2025 si avrà:

VP13	Acconto dovuto	Metodo	2	3.300,00
------	----------------	--------	---	----------

**Le criticità di questo metodo attengono alla necessità di versare l'eventuale differenza tra quanto stimato e quanto poi materialmente dovuto.**

In alcuni casi l'errore è generato non tanto dall'errata quantificazione degli acquisti e conseguentemente dell'IVA in detrazione, ma dal mancato ricevimento della fattura entro la fine dell'anno.

L'art. 1 D.P.R. del 23/03/1998 n. 100 stabilisce che per le **fatture di acquisto** a cavallo d'anno non vale la possibilità di far partecipare alla liquidazione dell'anno n (es. 2025) le fatture **ricevute** nell'anno n+1 (es. 2026), anche se queste sono datate anno n (es. 2025) e/o si riferiscono ad operazioni con imposta esigibile nello stesso anno (es. **fatture di acquisto differite** ex. art. 21, comma 4, lett. A D.P.R. 633/1972).

### Riprendendo l'esempio precedente

Nel caso in cui la fattura relativa all'acquisto del bene strumentale sia stata ricevuta solo il 3 gennaio dell'anno successivo, allora c'è stato un errore nel calcolo dell'acconto IVA operato con metodo previsionale pari all'88% della minor IVA da portare in detrazione ovvero  $\text{€}1.000,00 \times 88\% = \text{€} 880,00$ .

Per questo importo il soggetto dovrà provvedere al versamento del dovuto potendosi avvalere anche dell'istituto del ravvedimento operoso.



### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- Il **metodo previsionale** si basa sull'IVA che si prevede di dover versare per dicembre (mensili) o per il quarto trimestre (trimestrali).
- L'acconto dovuto è pari all'88% del debito d'imposta stimato al netto dell'eventuale eccedenza detraibile pregressa.
- È un metodo conveniente quando si prevede un minor debito IVA rispetto all'anno precedente. L'errore più frequente deriva dal mancato ricevimento di fatture a fine anno, che riduce il credito stimato.

## CALCOLO DELL'ACCONTO: METODO ANALITICO - EFFETTIVO

Il metodo *analitico - effettivo* è stato introdotto a partire dall'anno 1993; questo metodo consente di superare alcune delle criticità relative ai due metodi sopra descritti: dover provvedere ad un esborso finanziario eccessivo ovvero commettere un errore di stima nella quantificazione dell'acconto IVA.

Il calcolo con il metodo analitico - effettivo si basa sulle operazioni effettuate fino al 20 dicembre dell'anno in corso. In particolare, l'acconto IVA 2025 sarà pari al 100% dell'importo risultante da un'apposita liquidazione che terrà conto dell'IVA relativa alle seguenti operazioni:

- operazioni annotate nel registro delle fatture emesse (o dei corrispettivi) dal 1° dicembre 2025 al 20 dicembre

2025 (per i contribuenti mensili) o dal 1° ottobre 2025 al 20 dicembre 2025 (per i contribuenti trimestrali),

- **operazioni effettuate, ma non ancora registrate o fatturate, dal 1° novembre 2025 al 20 dicembre 2025**, non essendo decorsi i termini di emissione della fattura o di registrazione,
- operazioni annotate nel registro delle fatture degli acquisti dal 1° dicembre 2025 al 20 dicembre 2025 (se si tratta di contribuenti mensili) o dal 1° ottobre 2025 al 20 dicembre 2025 (se si tratta di contribuenti trimestrali).

### Attenzione!

Ai fini del calcolo bisogna tener conto anche dell'eventuale saldo a credito relativo al periodo (mese/trimestre) precedente.

### Esempio: calcolo dell'acconto IVA con il metodo analitico - effettivo per contribuente mensile

Nel 2025 XYZ SRL, "contribuente IVA mensile", ha:

- saldo IVA periodo novembre: a debito;
- IVA sulle fatture emesse nel periodo 1.12 - 20.12/2025 = € 43.000,00;
- IVA sulle fatture di acquisto registrate nel periodo 1.12 - 20.12/2025 = € 23.000,00;
- IVA sulle operazioni attive effettuate periodo 1.11 - 20.12/2025 – comprese le operazioni con fatturazione differita (fatture non ancora emesse) € 12.000,00.

Acconto IVA dovuto per il 2025, da versare entro il 29 dicembre 2025 con il codice tributo 6013: € 43.000,00 + € 12.000,00 - € 23.000,00 = € 32.000,00

Nel modello di comunicazione liquidazioni periodiche IVA relativa al quarto trimestre 2025 si avrà:

VP13	Acconto dovuto	Metodo <sup>1</sup> <b>3</b>	<sup>2</sup> <b>32.000,00</b>
------	----------------	------------------------------	-------------------------------

### Esempio: calcolo dell'acconto IVA con il metodo analitico - effettivo per contribuente trimestrale

Nel 2025 ZKR SRL, "contribuente IVA trimestrale", ha:

- saldo IVA periodo III trimestre 2025: a credito per € 2.000,00;
- IVA sulle fatture emesse nel periodo 1.10 - 20.12/2025 = € 13.000,00;
- IVA sulle fatture di acquisto registrate nel periodo 1.10 - 20.12/2025 = € 8.000,00;
- IVA sulle operazioni attive effettuate periodo 1.11- 20.12/2025 con fatturazione differita (fatture non ancora emesse) € 3.000,00.

Acconto IVA dovuto per il 2025, da versare entro il 29 dicembre 2025 con il codice tributo 6035: € 13.000,00 + € 3.000,00 - € 8.000,00 - € 2.000,00 = € 6.000,00.

Nel modello di comunicazione liquidazioni periodiche IVA relativa al quarto trimestre 2025 si avrà:

VP13	Acconto dovuto	Metodo <sup>1</sup> <b>3</b>	<sup>2</sup> <b>6.000,00</b>
------	----------------	------------------------------	------------------------------

**Attenzione!**

Anche in sede di acconto IVA valgono le stesse regole operative delle liquidazioni ordinarie: è fondamentale assicurarsi della corretta registrazione dei documenti di acquisto e del presidio delle operazioni attive, in particolare di quelle soggette a fatturazione differita.

Un costante coordinamento tra i reparti acquisti, vendite e amministrazione, nonché tra cliente e Studio professionale, consente di evitare errori nel calcolo dell'imposta e garantire la corretta liquidazione del periodo.

**BOX DI SINTESI OPERATIVA**

- **Il metodo analitico-effettivo** si basa sulle operazioni registrate fino al 20 dicembre (mensili: 1° dicembre-20 dicembre 2025; trimestrali: 1° ottobre-20 dicembre 2025).
- Si considerano anche le operazioni effettuate, ma non ancora registrate o fatturate, dal 1° novembre 2025 al 20 dicembre 2025.
- L'acconto è pari al 100% dell'IVA risultante dalla liquidazione parziale.  
Il metodo analitico-effettivo supera le criticità degli altri due metodi: esborso finanziario eccessivo o errori di stima.

**CASI PARTICOLARI****PASSAGGIO DA “MENSILE” A “TRIMESTRALE”**

Nel caso del passaggio da “mensile” a “trimestrale” la misura dell'acconto IVA è pari all'88% della somma dell'imposta a debito risultante dagli ultimi tre periodi dell'anno precedente comprensivi dell'acconto IVA per lo stesso anno di imposta.

Il soggetto *TIX7 SRL*, esercente **attività di servizi**:

- nel 2024 ha liquidato mensilmente l'IVA; i saldi degli ultimi tre mesi sono stati:
  - saldo IVA mese di ottobre 2024: a debito per € 4.000,00;
  - saldo IVA mese di novembre 2024: a debito per € 3.000,00;
  - acconto IVA 2024: € 3.000,00;
  - saldo IVA mese di dicembre 2024: a debito per € 6.000,00 (al netto dell'acconto IVA 2024).
- Nel 2024 *TIX7 SRL* ha realizzato un volume d'affari pari ad € 420.000,00.
- Nel 2025 *TIX7 SRL*, rientrando nelle ipotesi previste dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica del 14 ottobre 1999 n. 542, ha deciso di procedere alla liquidazione IVA con periodicità trimestrale (fatturato anno precedente inferiore ad € 500.000,00).

La misura dell'acconto IVA 2025 sarà pari all'88% della somma algebrica dei saldi IVA degli ultimi tre mesi del 2024.

**Acconto IVA dovuto per il 2025, da versare entro il 29 dicembre 2025 con il codice tributo 6035:** = € 4.000,00 + € 3.000,00 + € 3.000,00 + € 6.000,00 = € 16.000,00 X 88% = € 14.080,00

**Attenzione!**

TIX7 SRL dovrà comunicare l'opzione del passaggio alla liquidazione IVA trimestrale nel quadro VO del modello dichiarazione annuale IVA 2026.

**PASSAGGIO DA “TRIMESTRALE” A “MENSILE”**

Nel caso del passaggio da “trimestrale” a “mensile” la base di calcolo per la determinazione dell'acconto IVA è pari ad 1/3 della somma tra l'imposta a debito risultante dalla dichiarazione annuale (al netto degli interessi dell'1% dovuti in dichiarazione) e l'acconto IVA dovuto per lo stesso anno di imposta; detta somma andrà forfettizzata dell'88%.

Nel 2025 FIX2 SRL, esercente attività di commercio, avendo superato nel 2024 i limiti previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 14 ottobre 1999, n. 542 (per la tipologia di attività, il limite era € 800.000,00), procede al passaggio dalla liquidazione IVA trimestrale a quella mensile.

Nel 2024 FIX2 SRL:

- ha versato un acconto IVA 2024: per € 2.000,00;
- ha versato un saldo da dichiarazione IVA per l'anno 2024 pari a € 22.000,00 (al netto degli interessi dell'1% indicati nel quadro VL della dichiarazione IVA).

La misura dell'acconto IVA da versare con il codice tributo 6013 entro il 29 dicembre 2025 sarà pari a: € 2.000,00 + € 22.000,00 = € 24.000,00 x 1/3 = € 8.000,00 X 88% = € 7.040,00

**BOX DI SINTESI OPERATIVA**

- Se si passa da mensile a trimestrale, l'acconto IVA è pari all'88% della somma dei saldi IVA degli ultimi tre mesi dell'anno precedente (incluso l'acconto).
- Se si passa da trimestrale a mensile, l'acconto è pari a 1/3 dell'IVA annuale + acconto dell'anno precedente, il tutto forfettizzato all'88%.
- È essenziale aggiornare tempestivamente le impostazioni del gestionale per evitare calcoli errati.

**L'OMESSO VERSAMENTO DELL'ACCONTO E RAVVEDIMENTO**

Il mancato o tardivo versamento, totale o parziale, dell'acconto IVA dovuto comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari al 25% dell'importo non versato, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 471/1997.

Oltre alla sanzione, sono dovuti gli interessi legali, calcolati al tasso legale vigente per il periodo di ritardo, per il numero effettivo di giorni intercorrenti tra la scadenza e la data del versamento.

Il contribuente può sanare spontaneamente, l'omesso versamento dell'acconto IVA avvalendosi dell'istituto del ravvedimento operoso previsto dall'art. 13 del D.Lgs. n. 472/1997; il ravvedimento è una strada percorribile fino a che non siano iniziati accessi ispezioni e verifiche o altre attività amministrative di accertamento di cui si abbia avuto formale conoscenza.

L'istituto in oggetto prevede una riduzione delle sanzioni (siano esse piene, 25%, o ridotte, 12,50%) in ragione del tempo in cui il versamento viene operato.







## BOX DI SINTESI OPERATIVA

- L'omesso o tardivo versamento dell'acconto comporta una sanzione base del 25%.
- È possibile ricorrere all'istituto del ravvedimento operoso  
Il ravvedimento è possibile finché non vi sono attività di controllo o accertamento formalmente avviate.
- Per il ravvedimento andranno utilizzati, oltre al codice tributo principale (6013 o 6035), i codici 1991 per gli interessi e 8904 per la sanzione.
- Gli interessi sono dovuti sulla base del tasso legale vigente per i giorni di ritardo.
- Le norme concernenti le sanzioni e il ravvedimento, dal 1° gennaio 2026, confluiranno nel nuovo
- Testo unico delle sanzioni (D.Lgs. 5 novembre 2024, n. 173).

## ALTRI CONTROLLI E REGOLARIZZAZIONI AL 31 DICEMBRE

In conclusione, è opportuno sottolineare che gli ultimi giorni dell'anno non rappresentano soltanto il momento per calcolare e versare l'acconto IVA, ma costituiscono anche un'occasione cruciale per verificare la posizione complessiva del contribuente - ad esempio: controllo di fatturato e/o ricavi ai fini dell'accesso o fuoriuscita da particolari regimi contabili, IVA, redditi - o regolarizzare eventuali omissioni.

Il 31 dicembre rappresenta il termine ultimo per effettuare i versamenti IVA omessi, al fine di evitare la consumazione del reato di omesso versamento dell'IVA previsto dall'articolo 83 del nuovo Testo unico delle sanzioni tributarie amministrative e penali (*Decreto Legislativo 5 novembre 2024, n. 173*).

## ART. 83 - OMESSO VERSAMENTO DI IVA – D. LGS. N. 173 DEL 5/11/2024

*“È punito con la reclusione da sei mesi a due anni chiunque non versa, entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione annuale, l'imposta sul valore aggiunto dovuta in base alla medesima dichiarazione, per un ammontare superiore a euro 250.000 per ciascun periodo d'imposta, se il debito tributario non è in corso di estinzione mediante rateazione, ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 462. In caso di decadenza dal beneficio della rateazione ai sensi dell'articolo 15-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, il colpevole è punito se l'ammontare del debito residuo è superiore a 75.000 euro.”*

Con riferimento all'**IVA dovuta per l'anno d'imposta 2025**, la cui dichiarazione annuale sarà presentata entro il 30 aprile 2026, il termine entro cui effettuare il versamento per evitare la rilevanza penale sarà il **31 dicembre 2027**.

# I controlli di fine anno per i contribuenti forfetari



A cura di **Luca Malaman**

**I contribuenti in regime forfetario a fine anno sono tenuti a controllare il sussistere dei requisiti per rimanere nel regime forfetario, che devono risultare al 31 dicembre dell'anno in corso a pena di uscita dal regime dal 1° gennaio dell'anno successivo.**

## I REQUISITI DEL REGIME FORFETARIO

Ricordiamo che i requisiti per rimanere (o entrare, nel caso di primo esercizio) sono i seguenti:

1. Ricavi conseguiti o compensi percepiti, ragguagliati ad anno, non superiori ad euro 85.000;
2. Sostentimento di spese per lavoratori dipendenti, lavoro accessorio, co.co.pro., co.co.co., spese per associati in partecipazione non superiori a € 20.000 lordi;
3. Redditi di lavoro dipendente e assimilati percepiti non superiori a euro 30.000 (euro 35.000 per l'anno 2025);
4. Non ci si avvale di regimi speciali ai fini Iva;
5. Non ci si avvale di regimi forfetari di determinazione del reddito;
6. Soggetto residente in Italia;
7. Soggetto che non esercita in via esclusiva o prevalente cessioni di immobili o cessioni intracomunitarie di mezzi di trasporto nuovi;
8. Soggetto che non è socio persone, associazioni o imprese familiari;
9. Soggetto che non detiene il controllo, diretto o indiretto, di società a responsabilità limitata o associazioni in partecipazione, che esercitano attività economiche direttamente o indirettamente riconducibili a quelle svolte dagli esercenti attività d'impresa, arti o professioni;
10. Attività non esercitata, prevalentemente, nei confronti di datori di lavoro, o soggetti direttamente o indirettamente ad essi riconducibili, con i quali sono in corso rapporti di lavoro o sono intercorsi rapporti di lavoro nei 2 precedenti periodi d'imposta.

## IL REQUISITO RELATIVO AI RICAVI/COMPENSI

Innanzitutto giova ricordare che i compensi per i contribuenti forfetari vengono conteggiati con il principio di cassa; pertanto, rileva il momento dell'incasso del compenso.

A tal proposito il D.Lgs n. 192/2024 ha chiarito che l'imputazione del compenso deve avvenire nell'anno in cui il sostituto ha l'obbligo di effettuare la ritenuta, anziché nell'anno di effettivo accredito sul conto corrente.

L'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che il momento rilevante ai fini dell'effettuazione del bonifico bancario sia

quello in cui viene dato l'ordine di pagamento alla banca.

Si considera incassato quando l'importo viene accreditato sul conto corrente oppure vengono ricevuti contanti o assegni. Con riferimento al fatturato dell'esercizio 2025, bisogna tener conto di 2 importi diversi, ragguagliati ad anno, ai fini della permanenza nel regime forfetario anche negli anni successivi:

- Compensi fino a € 85.000: il contribuente permane nel regime forfetario, anche per l'anno 2026;
- Compensi da € 85.000 ad €. 100.000: il contribuente fuoriesce dal regime agevolato a partire dal 2026;
- Compensi superiori a € 100.000: il soggetto decade dal regime agevolato dal 2025 e le operazioni effettuate successivamente al superamento devono essere assoggettate ad Iva.

COMPENSI/RICAVI	REGIME FORFETARIO	IVA
Fino a € 85.000	Permanenza nel regime forfetario	Esclusione Iva
Da €. 85.000 a €. 100.000	Permanenza nel 2025 Si fuoriesce dal 2026	Esclusione Iva nel 2025
Oltre €.100.000	Si fuoriesce dal 2025	L'iva si applica a decorrere dalla fattura di superamento della soglia

Per la verifica della soglia:

- la rivalsa del 4% va considerata come compenso anche per i contribuenti forfetari, nel caso dei professionisti iscritti alla Gestione separata Inps;
- la rivalsa del 4% alla Cassa di appartenenza non va sommata ai compensi per i professionisti iscritti ad una Cassa professionale;
- le operazioni con l'estero concorrono alla formazione delle soglie di accesso al regime forfetario;
- il riaddebito di spese anticipate in nome e per conto dei clienti: non costituisce ricavo (anche per i soggetti non in regime forfetario)
- il riaddebito di spese anticipate in nome e per conto proprio, invece, costituisce ricavo rilevante per il limite.

Rimangono escluse le spese di vitto/alloggio e di viaggio/trasporto sostenute dal committente.

Nel caso di esercizio di più attività, la verifica del requisito va effettuata in base alla somma dei ricavi realizzati nelle diverse attività esercitate.

#### Ricorda:

- l'indennità di maternità è esclusa dalla verifica del limite di ricavi non costituendo ricavo, ma un "reddito" sostitutivo;
- i diritti d'autore concorrono alla verifica del limite ove correlati con l'attività di lavoro autonomo svolta;
- le indennità spettanti in conseguenza della cessazione del rapporto di agenzia FIRR, indennità suppletiva di clientela, meritocratica e quella per il mancato preavviso costituiscono reddito assimilato a quello di lavoro autonomo.

## FORFETARI E PREVIDENZA

Le imprese in regime forfetario possono beneficiare della riduzione contributiva IVS del 35%, con comunicazione da effettuare entro il 28/02 dell'anno a decorrere dal quale si intende esercitarla o revocarla.

Il regime agevolato IVS cessa dall'anno successivo a quello in cui viene meno un requisito di accesso al regime.

Esempio: nel 2025 è stata superata la soglia dei ricavi pari ad € 100.000.  
Il regime previdenziale agevolato cesserà solo dal 2026.

## REQUISITO RELATIVO ALLE SPESE PER PERSONALE DIPENDENTE

Altro requisito da soddisfare è quello relativo al sostenimento di spese per personale dipendente o as-similato. Sono ricomprese anche le prestazioni di lavoro eseguite dai familiari, ex art. 60, Tuir e gli elementi del costo del personale che non entrano nel reddito del percettore quali, ad esempio, i contributi ed i costi per mensilità aggiuntive o TFR.

## REQUISITO RELATIVO ALLE PARTECIPAZIONI SOCIETARIE

Il controllo da fare in questo caso è diverso a seconda che di tratti di partecipazioni in società di persone o di capitali.

- Partecipazione in società di persone: in questo caso il controllo sarà retroattivo: al 1° gennaio dell'anno in corso, non deve essere presente alcuna partecipazione in società di persone, se si vuole applicare il regime forfetario, fatta eccezione per le partecipazioni in società semplice, purché non produca reddito professionale, ma reddito fondiario immobiliare o agrario.
- Partecipazione in Srl: in questo caso il controllo avverrà in corso di esercizio e sarà relativo alla detenzione di quote di controllo. Infatti l'accesso al regime forfetario è escluso se il contribuente possiede una quota di controllo diretto nella srl e l'attività svolte in regime forfetario e quelle della srl sono riconducibili, ovvero simili o strettamente collegate.

## REQUISITO RELATIVO AL REDDITO PERCEPITO DA LAVORO DIPENDENTE

Altro requisito da controllare è la percezione di reddito da lavoro dipendente o assimilato, anche di pensione, per un importo superiore a euro 30.000. La L. n. 207/2024 aveva innalzato a euro 35.000 tale soglia, ma solamente per l'anno 2025; medesimo intervento sarebbe previsto nella bozza della legge di bilancio per l'anno 2026. Per accedere o restare nel regime forfetario nel 2026 sarà necessario verificare che i redditi di lavoro dipendente o assimilati percepiti nel 2025 non superino euro 35.000, considerando anche:

- fringe benefit
- le componenti variabili del reddito che possono far superare lo stesso limite, ad esempio i premi di risultato
- redditi percepiti all'estero di natura analoga a quelli di lavoro dipendente, indipendentemente dalla residenza del percettore

Tale importo è relativo anche ad alcune fattispecie di reddito assimilato come ad esempio i compensi spettanti e percepiti dall'organo amministrativo.

Questo requisito non si applica nel caso in cui il rapporto di lavoro sia cessato nell'anno, a meno che la cessazione non sia seguita dall'avvio di un nuovo rapporto di lavoro sussistente al 31 dicembre o sussistente il reddito da pensione. Non vanno invece considerati i redditi da lavoro dipendente soggetti a tassazione separata, mentre rilevano quelli rappresentati da premio di risultato, ancorché assoggettati ad imposta sostitutiva.

Ai fini della verifica, valgono i principi generali dei redditi di lavoro dipendente, pertanto si prende in considerazione il principio di "cassa allargata" quindi vengono compresi i compensi percepiti entro il 12 gennaio dell'anno successivo, senza che sia previsto alcun ragguaglio ad anno.



## BOX DI SINTESI OPERATIVA

**VERIFICA DEI REQUISITI DA EFFETTUARE A FINE ANNO 2025  
PER I SOGGETTI IN REGIME FORFETARIO**

<b>FATTURATO</b>	<b>&gt; € 85.000</b> Cambio di regime dal 2026 <b>&gt; € 100.000</b> Cambio di regime già dal 2025
<b>REDDITI LAVORO DIPENDENTE O ASSIMILATI</b>	<b>&gt; € 35.000 (solamente per 2025-2026 a regime € 30.000)</b> Cambio di regime dal 2026
<b>SPESE PER DIPENDENTI</b>	<b>&gt; € 20.000</b> Cambio di regime dal 2026
<b>ACQUISIZIONE DI PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ DI PERSONE NEL 2025</b>	Cambio di regime dal 2026
<b>CONTROLLO DI SOCIETÀ DI CAPITALI NEL 2025</b>	Cambio di regime dal 2026

# Le locazioni brevi: obblighi fiscali e adempimenti per proprietari e intermediari



A cura di **Gerardo Sarcina**

Le locazioni brevi rappresentano una forma di utilizzo degli immobili sempre più diffusa, soprattutto attraverso le piattaforme digitali. Il loro trattamento fiscale, tuttavia, è complesso e soggetto a continui aggiornamenti normativi. La Legge di Bilancio 2026 in fase di approvazione introduce infatti una novità rilevante: l'incremento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva (cedolare secca) dal 21% al 26% anche sulla prima o unica unità immobiliare locata tramite intermediari o portali online.

## COSA SI INTENDE PER "LOCAZIONE BREVE"

Si parla di "locazione breve" quando **una persona fisica mette a disposizione di terzi un immobile ad uso abitativo per un periodo inferiore a 30 giorni dietro pagamento di un corrispettivo, senza esercitare attività d'impresa.**

Il regime delle locazioni brevi è disciplinato dall'art. 4 del D.L. n. 50/2017.

La registrazione del contratto non è obbligatoria se la sua durata è inferiore a 30 giorni.

Dal 1° gennaio 2025 tutte le strutture devono obbligatoriamente essere identificate a mezzo di un Codice Identificativo Nazionale (CIN), rilasciato dal Ministero del Turismo attraverso la Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR). Il CIN deve essere esposto all'esterno della struttura e va indicato in ogni annuncio pubblicato, sia su piattaforme online sia con altri mezzi di divulgazione offline, al fine di permettere i controlli all'autorità competente.

Nell'ambito dei contratti di locazione breve, è prevista la possibilità di sublocare gli immobili da parte dei locatari e/o di locare a terzi immobili detenuti in comodato d'uso, previo consenso del locatore/comodante.

La normativa consente anche la sublocazione o la locazione in comodato d'uso, purché il locatore o il comodante abbiano dato il consenso scritto. In questi casi si distinguono, ai fini fiscali, i redditi del locatore (redditi fondiari) da quelli del sublocatore o del comodatario (redditi diversi).

## REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI

Ai fini fiscali, i redditi da locazione breve seguono il regime naturale di imposizione ordinaria; tuttavia, il dichiarante può optare per l'assoggettamento ad imposta sostitutiva del reddito applicando la c.d. "cedolare secca":

- Se si opta per l'imposta sostitutiva, in caso di unico immobile locato l'aliquota applicata è pari al **21%** del canone percepito;
- Per gli eventuali altri immobili locati fino al quarto, l'aliquota applicata è pari al **26%**.



In presenza di ulteriori immobili locati, si presume che il locatore eserciti attività d'impresa, con relativo trattamento fiscale dei redditi derivanti.

A tal proposito, **la Legge di Bilancio per l'anno 2026 (in fase di approvazione in via definitiva) uniforma l'aliquota al 26% per tutte le locazioni brevi concluse tramite intermediari tradizionali (agenti) o portali online**, eliminando il beneficio del 21% anche per la prima abitazione locata. Tale misura mira ad armonizzare la tassazione e contrastare l'uso speculativo di immobili in locazione breve.

La presenza di intermediari che intervengono nella conclusione del contratto assume rilevanza poiché questi assumono obblighi fiscali ed una serie di adempimenti obbligatori, quali la comunicazione dei dati dei soggiornanti alle autorità competenti per finalità di pubblica sicurezza sul portale "Soggiornanti web" della Polizia di Stato per l'identificazione degli stessi, entro 24 ore dall'arrivo, se è prevista anche la gestione degli immobili locati.



### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- **Locazione breve:** concessione di un immobile abitativo per meno di 30 giorni da parte di persone fisiche non in attività d'impresa; dal 2025 obbligo di CIN per tutte le strutture, possibilità di sublocazione/comodato con consenso scritto, con distinzione fiscale tra redditi fondiari (proprietario) e redditi diversi (sublocatore/comodatario).
- **Regime fiscale:** tassazione ordinaria o cedolare secca (21% per il primo immobile, 26% fino al quarto; oltre, presunzione d'impresa); dal 2026 prevista aliquota unica al 26% per tutte le locazioni brevi tramite intermediari, che sono anche tenuti agli adempimenti di comunicazione per la pubblica sicurezza.

## OBBLIGHI FISCALI E COMUNICATIVI DEGLI INTERMEDIARI

Gli **intermediari**, siano essi agenti immobiliari o piattaforme digitali, rivestono un ruolo centrale e sono tenuti a specifici adempimenti:

- **Trasmissione dei dati delle parti ai fini fiscali:**

Entro il 30 giugno dell'anno successivo, gli intermediari devono trasmettere i dati relativi ai contratti conclusi in qualità di mediatori all'Agenzia delle Entrate, pena l'applicazione di sanzioni.

Non tutti gli intermediari che agevolano l'incontro tra domanda e offerta di abitazione sono tenuti alla trasmissione dei dati. L'obbligo sussiste solo per coloro che forniscono un supporto tecnico informatico o professionale nella stipula del contratto.

- **Applicazione ritenuta e successivo versamento:**

Gli intermediari devono applicare una **ritenuta del 21%** sui canoni percepiti dal locatore, a **titolo di acconto** sull'imposta dovuta, sia che il reddito sia soggetto a cedolare secca, sia che ricada nel regime ordinario. La ritenuta va versata **entro il 16 del mese successivo all'incasso** mediante modello **F24** (codice **tributo 1919**).

*Esempio:*

L'agenzia di intermediazione "Neve" incassa per conto del Sig. Rossi (locatore) un compenso di € 300 per locazione breve nel periodo di gennaio 2026.

La Legge di Bilancio per l'anno 2026 (non ancora definitiva al momento in cui si scrive) prevede una tassazione dell'imposta sostitutiva a titolo di "cedolare secca" del 26%, in caso di presenza di mediatori.

Riguardo agli obblighi degli intermediari, la normativa dispone che questi continuano ad applicare una ritenuta del 21% in ogni caso titolo di acconto.

L'intermediario è tenuto, entro il 16 del mese di febbraio 2026, a versare la ritenuta operata come segue:

Calcolo ritenuta: € 300,00 x 21 % = € 63,00.

In fase di versamento compilerà il modello F24, sezione erario:

SEZIONE ERARIO		codice tributo	rateazione/regione/ prov./mese rit.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	
IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI		1919	01	2026	630,0		
codice ufficio	codice atto	TOTALE A			630,0 B		SALDO (A-B) 630,0

Si precisa che l'eventuale **provvigione** da trattenersi a cura dell'intermediario, qualora quest'ultimo risulti anche incaricato dell'incasso del canone, non va assoggettata a ritenuta e quest'ultima va applicata al solo canone corrisposto al locatore, se direttamente versata dal conduttore all'intermediario.

*Esempio:*

Prezzo pagato dal conduttore € 330, di cui € 30 incassati dall'intermediario a titolo di provvigione.

In questo caso, la ritenuta si applica solo sul canone effettivo del locatore (€300) e non sulla provvigione

Il caso dell'intermediario estero con rappresentanza fiscale in Italia:

È il caso particolare dei portali online.

In questo caso, nel modello F24, oltre la sezione erario da compilare allo stesso modo esposto in precedenza, è necessario specificare alcuni elementi di individuazione del sostituto nella sezione contribuente, come segue:

- codice fiscale del contribuente (locatore);
- codice fiscale del rappresentante fiscale nello spazio (coobbligato);
- codice identificativo "72".

*Esempio:*

CONTRIBUENTE											
<b>CODICE FISCALE</b>		R S S M R A 0 1 M 0 1 F 2 0 5 F									
cognome, denominazione o ragione sociale										nome	
<b>DATI ANAGRAFICI</b>											
data di nascita		giorno		mese		anno		sesso (M o F)		comune (o Stato estero) di nascita	
0 1		0 8		2 0		0 1		M		MILANO	
comune										prov.	
<b>DOMICILIO FISCALE</b>										via e numero civico	
<b>CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare</b>										codice identificativo	
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9										7 2	
SEZIONE ERARIO											
codice tributo		rateazione/regione/prov./mese rif.		anno di riferimento		importi a debito versati		importi a credito compensati			
1919		01		2026		6 3 0 0					
<b>IMPOSTE DIRETTE - IVA</b>											
<b>RITENUTE ALLA FONTE</b>											
<b>ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI</b>											
codice ufficio		codice atto									
<b>TOTALE A</b>						6 3 0 0 B				<b>SALDO (A-B)</b>	
										6 3 0 0	

- **Certificazione delle ritenute operate dall'intermediario al locatore:**

Annualmente, l'intermediario (mediatore) è tenuto a certificare al locatore i compensi percepiti nell'anno solare e le relative ritenute d'acconto applicate.

*Esempio:*

Richiamato l'esempio precedente, l'intermediario entro il 16 marzo dell'anno successivo deve trasmettere la Certificazione Unica.

Codice fiscale del percipiente **RSSMRA01M01F205F** Mod. N.   

**CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI**

1 N. contratti locazione	2 Unità immobiliare intera	3 Unità immobiliare parziale	4 Anno	5 Durata del contratto nell'anno di riferimento					
3	X	3	2025	70					
					Comune		Provincia (sigla)	Codice comune	
6 MILANO					7 MI		8 20100		
9 VIALE					10 BALDORIA				
11 Sez. Urb./Comune Cat.					12 Foglio				
13 100					14 2				
15 100					16 10				
17 Ritenuta operata					18 63,00				
19 Locatore non proprietario					20 Codice CIN				
21 0					22 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 0				
23 Importo corrispettivo					24 300,00				

Dall'esempio si rileva che a favore del Sig. Rossi nell'anno 2025 sono stati stipulati n. 3 contratti per un totale aggregato di 70 giorni, per l'immobile sito in Milano, individuato con i dati dell'immobile, identificato con il CIN indicato e che il canone complessivo percepito ammonta ad € 300,00, a cui è stata applicata una ritenuta di € 63,00.

Qualora l'immobile non fosse stato locato dal proprietario bensì dal sublocatario o comodatario (ipotesi ammessa dalla normativa specifica), previo consenso contrattuale del locatore, si sarebbe dovuto spuntare la casella 21, che specifica il titolo di possesso dello stesso, diversa dal proprietario.

Ulteriore adempimento a cura dell'intermediario è la compilazione del modello 770 da trasmettere entro il 31/10 dell'anno successivo.

In tal caso, seguendo le istruzioni, è necessario compilare la casella del frontespizio con cui si comunicano le ritenute operate e versate per locazioni, tenendo conto che queste ultime ritenute non possono essere inserite nella stessa dichiarazione con cui si dichiarano le ritenute per lavoratori dipendenti, come spiegato nelle istruzioni al modello 770 che seguono:

**ATTENZIONE** Nel caso di invio separato del modello in presenza del flusso “autonomo”, il flusso “locazioni” va necessariamente unito a quello “autonomo”.

Pertanto, nel caso di un sostituto che abbia effettuato ritenute su redditi di lavoro dipendente, lavoro autonomo e locazioni brevi il modello 770 può essere inviato in un unico flusso ovvero nel caso in invio separato con due flussi:

INVIO 1: Dipendente

INVIO 2: Autonomo e Locazioni

Il sostituto non può inviare un flusso Dipendente e Locazioni e altro invio con solo flusso Autonomo, né può inviare un flusso Dipendente e Autonomo e altro invio con solo flusso Locazioni.

Nel caso in cui il sostituto non abbia operato ritenute su redditi di lavoro Autonomo il modello 770 può essere inviato in un unico flusso ovvero nel caso di invio separato con due flussi:

INVIO 1: Locazioni

INVIO 2: Dipendente

In tal caso sarà compilato il prospetto come segue:

REDAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	QUADRI COMPILATI E RITENUTE OPERATE																
	SF	SG	SH	SI	SK	SL	SM	SO	SP	SQ	SS	DI	ST	SV	SX	SY	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Tipologia invio	Dipendente	Autonomo			Capitali			Locazioni brevi			Altre ritenute			Incaricato in gestione separata		
Casi di non trasmissione dei quadri ST, SV e/o SX	GESTIONE SEPARATA																
	Codice fiscale altro incaricato					Sostituto		Dipendente		Autonomo		Capitali		Locazioni brevi		Altre ritenute	
	<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Ritornando al nostro esempio, supponendo 3 diverse locazioni inferiori a 30 giorni per € 100,00 ciascuna, in tre periodi diversi, in gennaio, giugno e novembre, il quadro RT che evidenzia le ritenute dovute e versate entro il 16 del mese successivo, va compilato come segue:

**QUADRO ST**  
Ritenute operate, trattenute per assistenza fiscale, e imposte sostitutive

Mod. N.

Sezione I Erario	ST1	CODICE FISCALE DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA (da compilare solo in caso di operazioni straordinarie e successioni)					Eventi eccezionali	
	Periodo di riferimento mese anno		Ritenute operate	Crediti di imposta utilizzati a scomputo	Importo versato	Interessi		
	1	01 2025	2 21,00	6	7 21,00	8		
	ST2	Ravvedimento		Note	Codice tributo	Data di versamento giorno mese anno	Sospensione Nota Importo sospeso	
	9	10	11 1919	14 16 02 2025	15	16		
ST3	1	06 2025	2 21,00	6	7 21,00	8		
	9	10	11 1919	14 16 07 2025	15	16		
	1	11 2025	2 21,00	6	7 21,00	8		
	9	10	11 1919	14 16 12 2025	15	16		

**BOX DI SINTESI OPERATIVA****OBBLIGHI DEGLI INTERMEDIARI**

- Trasmettono all'Agenzia delle Entrate, entro il 30 giugno, i dati dei contratti conclusi tramite la loro attività di mediazione.
- Applicano e versano la ritenuta del 21% sui canoni incassati per conto del locatore (esclusa la provvigione), con obbligo di successiva certificazione annuale al locatore.
- Presentano il modello 770 entro il 31 ottobre, indicando le ritenute operate sulle locazioni brevi.

**DICHIARAZIONI DEI REDDITI DEL LOCATORE**

Le locazioni brevi, quando stipulate da persone fisiche al di fuori dell'attività d'impresa, generano **redditi fondiari**. Questi redditi confluiscono nel **quadro RB** del modello di dichiarazione.

Il locatore può scegliere tra:

- **Tassazione ordinaria IRPEF**, con applicazione delle aliquote progressive e delle addizionali regionali e comunali;
- **Cedolare secca**, che consente di sostituire IRPEF, addizionali e imposta di registro con un'unica **imposta sostitutiva** (21% o 26% a seconda dei casi).

In entrambi i casi trattasi di reddito fondiario e come tale il reddito va indicato nel quadro RB della dichiarazione, ferma restando la spunta della casella "cedolare secca" in caso di opzione per quest'ultima.



Richiamando il precedente esempio, si evidenziano le differenze di compilazione dei quadri RB per entrambi i casi:

**1) Reddito non assoggettato a cedolare secca di un immobile locato per 70 giorni, che rimane a disposizione per altri 295 giorni:**

QUADRO RB		Rendita catastale non rivalutata		Utilizzo		Possesso percentuale		Codice ca- none		Canone di locazione		Casi particolari		Continuazione (*)		Codice Comune		Cedolare secca		Casi par- ticolari	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI		47	3	70	100	1	285,00			F205											
RB1		Tassazione ordinaria		Cedolare secca 21%		Cedolare secca 10%		Cedolare secca 26%		REDDITI NON IMPONIBILI		Abitazione principale soggetta a IMU		Immobili non locati		Abitazione principale non soggetta a IMU		Altri dati			
		13	14	15	16	17	18	19	20												
		285,00																			
Sezione I Redditi dei fabbricati		Rendita catastale non rivalutata		Utilizzo		Possesso percentuale		Codice ca- none		Canone di locazione		Casi particolari		Continuazione (*)		Codice Comune		Cedolare secca		Casi par- ticolari	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		47	2	295	100																
RB2		Tassazione ordinaria		Cedolare secca 21%		Cedolare secca 10%		Cedolare secca 26%		REDDITI NON IMPONIBILI		Abitazione principale soggetta a IMU		Immobili non locati		Abitazione principale non soggetta a IMU		Altri dati			
		13	14	15	16	17	18	19	20												
		61,00																			
Esclusi i fabbricati all'estero da includere nel Quadro RL																					

Al rigo RB1 si rileva il reddito da locazione breve non assoggettato a "cedolare secca" per 70 giorni complessivi ed abbattuto al 95% del canone percepito;

Al rigo RB2 si rileva il reddito maturato in base alla rendita catastale.

Nello stesso quadro, al rigo RB10, si determina il reddito imponibile da assoggettare ad IRPEF, sommando il reddito da locazione al reddito determinato in base alla rendita catastale aumentata di 1/3, per l'arco temporale in cui l'immobile resta a disposizione:

TOTALI		REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	Cedolare secca 26%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Altri dati
		13	14	15	16	17	18	19	20		
		346,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	
Imposta cedolare secca		RB11	Imposta cedolare secca 21%	Imposta cedolare secca 10%	Imposta cedolare secca 26%	Totale imposta cedolare secca					
		1	2	3	4						
		,00	,00	,00	,00						

assoggettandolo ad IRPEF ed eventualmente sottraendo, nel quadro RN, dall'imposta dovuta, il valore della ritenuta d'acconto pari al 21% eventualmente subita in caso di intervento di intermediari immobiliari nella contrattazione.

**2) Reddito assoggettato a cedolare secca:**

QUADRO RB																				
REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI																				
RB1	Rendita catastale non rivalutata		Utilizzo		Possesso		Codice canone		Canone di locazione		Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi particolari					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15					
	47	,00	3	70	100	3	300,00						F205	X						
RB2	REDDITI IMPONIBILI		Tassazione ordinaria		Cedolare secca 21%		Cedolare secca 10%		Cedolare secca 26%		REDDITI NON IMPONIBILI		Abitazione principale soggetta a IMU		Immobili non locati		Abitazione principale non soggetta a IMU		Altri dati	
	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
		,00	300	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00
Sezione I																				
Redditi dei fabbricati																				
Esclusi i fabbricati all'estero da includere nel Quadro RL																				

In questo caso si indica l'opzione per la cedolare secca nella casella 11 del rigo RB1, con base imponibile l'intero canone percepito con inserimento dello stesso nella relativa casella 14 che indica l'aliquota da applicare (21%).

Al rigo RB10 viene riepilogato il reddito imponibile, mentre al successivo rigo RB11 viene indicata l'imposta dovuta per cedolare secca, come da prospetto che segue:

	RB9	REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	Cedolare secca 26%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Altri dati
		13	14	15	16	17	18	19	20		
TOTALI	RB10	61,00	300,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	
Imposta cedolare secca	RB11	1	2	3	4						
		63,00	,00	,00	,00	,00					

in cui si evidenzia al rigo RB10 l'imponibile dovuto ai fini IRPEF di € 61,00, calcolato come in precedenza, e l'imponibile da assoggettare a "cedolare secca" per € 300,00 con indicazione nel rigo successivo dell'imposta dovuta di € 63,00 determinata come segue:  $€ 300,00 \times 21\% = € 63,00$ .

Le ritenute subite, come si dirà in seguito, vengono indicate nel quadro LC della dichiarazione dei redditi.

## DICHIARAZIONE DEI REDDITI DEL SUBLOCATORE E/O DEL COMODATARIO

Quando l'immobile è detenuto in **sublocazione** o in **comodato d'uso gratuito**, i redditi derivanti dalla locazione breve non hanno natura fondiaria ma costituiscono **redditi diversi** (venendo meno in questo caso la natura di reddito fondiario poiché l'immobile è detenuto a titolo diverso dalla proprietà) ai sensi dell'**art. 67 del TUIR**. Devono quindi essere dichiarati nel **quadro RL**.

Il D.L. n. 50/2017 (art. 4, comma 3) consente tuttavia al sublocatore e al comodatario di poter assoggettare comunque il reddito derivante da locazioni brevi alle stesse condizioni disciplinate per il locatore, applicando la "cedolare secca" al 21% per il primo immobile e 26% per gli ulteriori immobili sublocati fino al quarto.

Qualora la locazione breve sia effettuata dal sublocatore, non essendo proprietario dell'immobile, viene meno la possibilità di dichiarare i redditi derivanti dalla sublocazione a titolo di reddito fondiario e sorge la necessità di dichiarare il reddito all'interno del quadro RL rientrando fra i redditi diversi disciplinati dall'art. 67 del TUIR.

Anche in tal caso, con lo stesso D.L. n. 50, il Legislatore ha permesso al sublocatore di usufruire comunque dell'opzione per la "cedolare secca" sui canoni percepiti per redditi derivanti da locazione breve.

Difatti all'interno del quadro RL è stata aggiunta la casella riferita all'opzione descritta.

A tal proposito, si veda il seguente esempio, in cui si evidenziano sia il reddito percepito dal locatore, sia il reddito da locazione breve del sublocatore.

*Esempio:*

Il locatore ha stipulato un contratto classico 4+4 con il locatario e quest'ultimo decide di sublocare l'immobile destinandolo a locazione breve.

Nell'anno 2025 l'immobile è locato per 365 giorni, con cedolare secca.

In sede di dichiarazione (fermi restando i modelli attuali), il locatore compila il quadro RB come segue:

QUADRO RB																								
REDDITI																								
DEI FABBRICATI																								
E ALTRI DATI																								
RB1	Rendita catastale non rivalutata		Utilizzo		Possesso percentuale		Codice canone		Canone di locazione		Casi particolari		Continuazione (*)		Codice Comune		Cedolare secca		Casi part. IMU					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
	47,00		3		365		100		3		7000,00				F205		X		12					
REDDITI IMPONIBILI		Tassazione ordinaria		Cedolare secca 21%		Cedolare secca 10%		Cedolare secca 26%		REDDITI NON IMPONIBILI		Abitazione principale soggetta a IMU		Immobili non locati		Abitazione principale non soggetta a IMU		Altri dati						
0,00		7000,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00						
Rendita catastale		Possesso		Codice		Canone		Casi		Codice		Cedolare		Casi part.										
sezione I																								

Il locatario (sublocatore), che decide di sublocare in regime di locazione breve l'immobile, dichiara i redditi derivanti dai canoni percepiti in base alle due diverse alternative disponibili compilando il quadro RL al rigo RL10 in ogni caso, assoggettando il reddito ricevuto a tassazione ordinaria o, per opzione, a cedolare secca.

*Esempio:*

Il sublocatore decide di concedere in locazione breve l'immobile per 29 giorni optando per la tassazione a "cedolare secca", per un canone di € 1.000.

RL10	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e h-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili	Cedolare secca	1		,00	2		,00													
		V	3			4	1.000	,00	5		,00										
		Codice CIN	6	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	0			
		Totale Cedolare secca	7																8		,00

In sede di dichiarazione compilerà il quadro RL come segue:

Anche il comodatario dichiarerà allo stesso modo i proventi derivanti dalla locazione breve e terranno conto delle ritenute nel quadro LC.

Nel caso in cui sublocatario e comodatario decidessero di non optare per l'imposta sostitutiva, sarebbe sufficiente compilare il quadro RL 10 senza la spunta di cui alla casella 3, tenendo conto nel quadro RN di eventuali ritenute subite.

Il comodante che ha concesso l'immobile rileverà il reddito fondiario come segue, poiché essendo il contratto di comodato a titolo gratuito, non percepisce un reddito di locazione:

QUADRO RB																				
REDDITI																				
DEI FABBRICATI																				
E ALTRI DATI																				
RB1	Rendita catastale non rivalutata		Utilizzo		Possesso percentuale		Codice canone		Canone di locazione		Casi particolari		Continuazione (*)		Codice Comune		Cedolare secca		Casi part. IMU	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12								
	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22										
	47	00	2	365	100					00					F205					
	Tassazione ordinaria		Cedolare secca 21%		Cedolare secca 10%		Cedolare secca 26%		REDDITI NON IMPONIBILI		Abitazione principale soggetta a IMU		Immobili non locati		Abitazione principale non soggetta a IMU		Altri dati			
	47	00																		

## TRATTAMENTO DELLE RITENUTE SUBITE

L'importo complessivo dovuto per le imposte sostitutive derivanti dalla cedolare secca deve essere indicato nel quadro LC, sezione in cui vengono riepilogate anche le ritenute subite, come certificate nella Certificazione Unica (CU).

Tali ritenute sono versate per conto del locatore, sublocatore o comodatario dal soggetto che interviene nella stipula dei contratti di locazione breve, a titolo di ritenuta d'acconto.

In sede di dichiarazione dei redditi, il contribuente potrà sottrarre dall'imposta dovuta la ritenuta operata dall'intermediario (ossia il mediatore), come risultante dall'apposita casella della CU trasmessa da quest'ultimo.

#### Esempio:

Richiamati gli esempi precedenti, il sublocatore/comodatario dichiara il totale delle imposte sostitutive dovute (nel nostro caso € 210, trattandosi di un solo immobile locato), sottraendo la ritenuta del 21% sul contratto concluso tramite intermediario, per € 210, compilando il quadro LC come segue:

QUADRO LC CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI	Totale imposta cedolare secca		Totale imposta sui redditi diversi		Totale imposta complessiva		Ritenute CU locazioni brevi		Differenza		Eccedenza dichiarazione precedente	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Determinazione della cedolare secca	LC1	210,00	210,00	210,00	0,00							
		Eccedenza compensata Mod. F24	Acconti versati	Acconti sospesi	Cedolare secca risultante da 730/2025		Trattenuta dal sostituto	Rimborsata da 730/2025				
		7	8	9	10	11	12	13				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		Imposta a credito										
		13										
		0,00										
Acconto cedolare secca 2025	LC2	Primo acconto	84,00	Secondo o unico acconto	126,00							

Qualora fosse stato il locatore ad aver utilizzato il quadro LC, egli avrebbe dovuto indicare l'imposta dovuta nel rigo LC1 casella 1, anziché casella 2 prevista per il sublocatore/comodatario.

Pertanto, nel caso specifico, il dichiarante avrebbe dovuto pagare un'imposta sostitutiva di €210, ma tenendo conto della ritenuta operata dall'intermediario per lo stesso importo, la differenza da versare è € 0.

In fase di compilazione dello stesso quadro si determina l'acconto per l'imposta dovuta per l'anno successivo (in questo caso, utilizzando il metodo storico), utilizzando il rigo LC2, da versarsi alle stesse scadenze previste per gli acconti IRPEF.

Si rileva che eventuali eccedenze di ritenute subite e/o acconti versati rispetto alla cedolare secca dovuta, da indicare nella casella 13 dello stesso prospetto, sono utilizzabili in compensazione.

## L'IMPOSTA DI SOGGIORNO

Ulteriore adempimento che rileva per il locatore è l'applicazione dell'imposta di soggiorno.

L'art. 4 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 ha disposto la possibilità per i comuni capoluogo di provincia, le unioni di comuni nonché i comuni inclusi negli elenchi regionali delle località turistiche o città d'arte di istituire, con deliberazione del consiglio, un'imposta di soggiorno a carico di coloro che alloggiano nelle strutture ricettive situate sul proprio territorio, da applicare, secondo criteri di gradualità in proporzione al prezzo, sino a 5 euro per notte di soggiorno (fino a 10 euro per i comuni nei comuni capoluogo di provincia che, in base all'ultima rilevazione resa disponibile da parte delle amministrazioni pubbliche competenti per la raccolta e l'elaborazione di dati statistici, abbiano avuto presenze turistiche in numero venti volte superiore a quello dei residenti individuati con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze).

Il relativo gettito è destinato a finanziare interventi in materia di turismo, ivi compresi quelli a sostegno delle strutture ricettive, nonché interventi di manutenzione, fruizione e recupero dei beni culturali ed ambientali locali, nonché dei relativi servizi pubblici locali.

Responsabile del versamento dell'imposta è il **titolare della struttura ricettiva** che richiede l'imposta al soggiorno e la riversa periodicamente a mezzo **bonifico su conto corrente intestato al Comune, PagoPa** o, per i Comuni convenzionati, a mezzo **modello F24**.

Le tempistiche di riversamento del locatore dell'imposta percepita dai soggiornanti sono stabilite dai Comuni interessati.

*Esempio:*

In caso di utilizzo del modello F24 per il versamento dell'imposta, il codice tributo è il 3936 ed il modello va compilato utilizzando la sezione tributi locali, si veda il seguente prospetto in cui viene versata l'imposta di soggiorno al Comune di Milano, relativa al periodo 2024:

SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI						IDENTIFICATIVO OPERAZIONE													
codice ente/ codice comune		Ranzi.	immob. variati	Acc.	Saldo	numero immobili	codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati					importi a credito compensati				
F 2 0 5							3936		2024	625,00					.				
										.					.				
										.					.				
										.					.				
detrazione															+/-				
										625,00H					+ SALDO (G-H)				
															+ 625,00				

## LA DICHIARAZIONE ANNUALE DELL'IMPOSTA DI SOGGIORNO

Entro il 30 giugno dell'anno successivo il locatore interessato, direttamente o per il tramite di intermediari telematici abilitati, deve presentare la dichiarazione annuale dell'imposta di soggiorno, reperibile sul sito "agenziaentrate.gov.it". L'omessa o infedele dichiarazione comporta **sanzioni dal 100% al 200%** dell'importo dovuto.

Si veda a tal proposito il prospetto seguente di dichiarazione in cui l'obbligato dichiara di aver versato nel quarto trimestre l'imposta di soggiorno incassata di € 60 complessive, derivanti dal soggiorno di n. 12 giorni, per un'imposta giornaliera (notturna) di € 5.

Nel caso specifico, l'esempio evidenzia una dichiarazione annuale dell'imposta di soggiorno per conto di un locatore, trasmessa dall'intermediario abilitato alla trasmissione di dichiarazioni a mezzo Entratel, da cui si rilevano gli elementi essenziali quali:

- il tipo di dichiarazione che può essere Nuova, sostitutiva o Multipla;
- l'indicazione del soggetto che trasmette la dichiarazione (nel caso specifico l'intermediario);
- i dati del dichiarante;
- i dati dell'intermediario, con la data di impegno di quest'ultimo alla presentazione della stessa;
- i dati riferiti all'immobile locato;
- i periodi di maturazione delle imposte suddivisi per trimestri;
- i riferimenti alle modalità di riversamento delle stesse ai Comuni interessati ed infine l'importo versato.

DICHIARAZIONE IMPOSTA DI SOGGIORNO  
ANNO D'IMPOSTA 2024

TIPOLOGIA DI DICHIARAZIONE	<div>N \</div>		
INDIVIDUAZIONE DEL COMUNE E DEL DICHIARANTE	<div>Comune<div>MILANO</div><div>Provincia (sigla)<div>MI</div><div>Codice catastale del Comune<div>F205</div></div></div></div>		
DATI DEL GESTORE/MEDIATORE DELLA LOCAZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA	TIPOLOGIA DEL DICHIARANTE		
	<div>Gestore della struttura ricettiva<div></div><div>Mediatore della locazione<div></div><div>Dichiarante diverso dal gestore della struttura ricettiva<div></div><div>Intermediario<div>X</div></div></div></div></div>		
	<div>Attività d'impresa (banca/immediato/attività)<div>SI</div><div>NO</div><div>Partita IVA<div></div><div>Codice fiscale<div></div></div></div></div>		
	<div>Indirizzo di posta elettronica ordinaria PEO<div></div><div>Indirizzo di posta elettronica certificata PEC<div></div><div>Telefono<div></div></div></div></div>		
PERSONE FISICHE	<div>Cognome<div>ROSSI</div><div>Nome<div>MARIO</div><div>Sex<div>F</div><div>M</div><div>X</div><div>Sequo (banca/immediato/attività)<div></div></div></div></div></div>		
	<div>Data di nascita<div>giorno<div>01</div><div>01</div><div>1971</div><div>anno</div><div>Comune (o Stato estero) di nascita<div>ROMA</div><div>Provincia (sigla)<div></div></div></div></div></div>		
	<div>Via/Piazza<div>VIA CRISTOFORO COLOMBO</div><div>N. civico<div>1</div><div>C.A.P.<div>00100</div><div>Provincia (sigla)<div></div></div></div></div></div>		
	<div><div>X</div><div>DOMICILIO FISCALE (O SEDE LEGALE) PRESENTE IN ITALIA</div><div>Comune<div>ROMA</div><div>Frazione<div></div><div>Località<div></div></div></div></div></div>		
SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE	<div><div></div><div>DOMICILIO FISCALE (O SEDE LEGALE) PRESENTE IN UNO STATO ESTERO</div><div>Stato estero<div></div></div></div>		
	<div>Denominazione o Ragione sociale<div></div></div>		
	<div>Via/Piazza<div></div><div>N. civico<div></div><div>C.A.P.<div></div><div>Provincia (sigla)<div></div></div></div></div></div>		
	<div><div></div><div>DOMICILIO FISCALE (O SEDE LEGALE) PRESENTE IN ITALIA</div><div>Comune<div></div><div>Frazione<div></div><div>Località<div></div></div></div></div></div>		
DICHIARANTE DIVERSO DAL GESTORE/MEDIATORE DELLA STRUTTURA RICETTIVA	<div><div></div><div>DOMICILIO FISCALE (O SEDE LEGALE) PRESENTE IN UNO STATO ESTERO</div><div>Stato estero<div></div></div></div>		
	<div>Codice fiscale del sottoscrittore<div></div><div>Codice di carica<div></div><div>Codice fiscale società dichiarante<div></div></div></div></div>		
	<div>Cognome<div></div><div>Nome<div></div><div>Sex<div>F</div><div>M</div><div></div><div>Sequo (banca/immediato/attività)<div></div></div></div></div></div>		
	<div>Data di nascita<div>giorno<div></div><div>01</div><div>01</div><div>1971</div><div>anno</div><div>Comune (o Stato estero) di nascita<div></div><div>Provincia (sigla)<div></div></div></div></div></div>		
FIRMA DELLA DICHIARAZIONE	<div><div>X</div><div>PRESA DI RESPONSABILITÀ</div><div>FIRMA<div>ROSSI MARIO</div></div></div>		
IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA	<div>Codice fiscale intermediario<div>ABCDEFGHIJKLMN</div><div>N. iscrizione all'albo del CAF<div>OPQ</div></div></div>		
RISERVATO ALL'INTERMEDIARIO	<div>Soggetto che ha predisposto la dichiarazione<div></div></div>		
	<div>FIRMA DELL'INTERMEDIARIO<div>PAOLO BIANCO</div></div>		
	<div>Data dell'impegno<div>giorno<div>30</div><div>06</div><div>2025</div><div>anno</div></div></div>		



CODICE FISCALE

[illegible]

## TIPI DI STRUTTURE RICETTIVE

Progressiva <b>1</b>		Struttura ricettiva commerciale (barrare la relativa casella) <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> X		Codice attività della struttura (codice ATECO)
Denominazione della struttura <b>PARADISO</b>				
Codice fiscale della struttura	Partita IVA della struttura			
Via/Piazza	N. civico		C.A.P.	
<b>VIA AMERIGO VESPUCCI</b>	<b>1</b>		<b>20100</b>	
Comune	Provincia (sigla)			
<b>MILANO</b>	<b>MI</b>			
Frazione	Località			
Indirizzo di posta elettronica ordinaria PEO		Telefono		
<b>ABRACATABRA@GMAIL.COM</b>		<b>123 456789</b>		
Indirizzo di posta elettronica certificata PEC				

  

PERIODO PRIMO TRIMESTRE				
Imposta applicata a notte	Imposta ridotta applicata a notte	Numero presenze a tariffa ordinaria	Numero presenze esenti dall'imposta	Numero presenze cui spetta la riduzione
1	2	3	4	5

  

PERIODO SECONDO TRIMESTRE				
Imposta applicata a notte	Imposta ridotta applicata a notte	Numero presenze a tariffa ordinaria	Numero presenze esenti dall'imposta	Numero presenze cui spetta la riduzione
1	2	3	4	5

  

PERIODO TERZO TRIMESTRE				
Imposta applicata a notte	Imposta ridotta applicata a notte	Numero presenze a tariffa ordinaria	Numero presenze esenti dall'imposta	Numero presenze cui spetta la riduzione
1	2	3	4	5

  

PERIODO QUARTO TRIMESTRE				
Imposta applicata a notte	Imposta ridotta applicata a notte	Numero presenze a tariffa ordinaria	Numero presenze esenti dall'imposta	Numero presenze cui spetta la riduzione
1	2	3	4	5
<b>5,00</b>		<b>12</b>		

  

Estremi del/dai versamenti/a <b>BONIFICO 10 01 2025</b>
Importo annuale (cumulativo) versato al comune <b>60,00</b>



## BOX DI SINTESI OPERATIVA

**L'IMPOSTA DI SOGGIORNO**

- I Comuni turistici e i capoluoghi possono applicare un'**imposta di soggiorno**; il locatore è responsabile della riscossione dal turista e del relativo versamento secondo le scadenze comunali.
- Il versamento può avvenire tramite **bonifico, PagoPA o modello F24** (codice tributo 3936), seguendo le modalità stabilite dal Comune competente.
- Entro il **30 giugno dell'anno successivo**, il locatore (o l'intermediario abilitato) deve presentare la **dichiarazione annuale dell'imposta di soggiorno** all'Agenzia delle Entrate, indicando trimestri, importi riscossi e somme versate.
- L'omessa o infedele dichiarazione comporta **sanzioni dal 100% al 200% dell'imposta dovuta**, rendendo essenziale la corretta tenuta dei registri dei soggiorni e dei relativi versamenti.

# Cartelle esattoriali: nuove regole sulle rateazioni e novità della rottamazione *quinquies*



A cura di **Luca Recchia**

Nel corso del periodo 2024, il Governo aveva emanato una serie di decreti fiscali collegati all'attuazione della c.d. riforma fiscale. In particolare, uno di essi, aveva introdotto significative novità a decorrere dal 1° gennaio 2025 in materia di rateazione delle cartelle esattoriali.

Con l'avvicinarsi della fine dell'esercizio 2025, con la discussione e l'approvazione della legge di Bilancio 2026, è giusto verificare eventuali novità normative: sotto questo punto di vista, si confermano le norme sulle rateazioni delle cartelle esattoriali vigenti dal 1° gennaio 2025 e valevoli per tutto il periodo 2026, senza dimenticare, d'altro canto, l'introduzione di una nuova misura di "pace fiscale", denominata "rottamazione *quinquies*".



## BOX DI SINTESI OPERATIVA

### LE PRINCIPALI NOVITÀ DAL 1° GENNAIO 2025

Ambito	Novità principale	Note operative
<b>Rateazioni fino a 120.000 €</b>	Accesso tramite semplice dichiarazione di difficoltà	Piano massimo: 84 rate (2025–2026), 96 rate (2027–2028), 108 rate (dal 2029). Possibilità di rateazione sino a 120 rate mensili con presentazione di documentazione.
<b>Rateazioni oltre 120.000 €</b>	Obbligo di documentare la difficoltà economico-finanziaria	Fino a 120 rate mensili
<b>Decadenza</b>	Scatta dopo 8 rate non pagate, anche non consecutive	Non più possibile richiedere nuova rateazione sulle stesse cartelle
<b>Definizione agevolata 2026</b>	Introduzione della rottamazione <i>quinquies</i>	Stralcio sanzioni e interessi per carichi affidati nel periodo 2000–2023

Partiamo innanzitutto dalle norme vevoli per la rateazione delle cartelle esattoriali.

## LA NORMATIVA IN MATERIA DI RATEAZIONE DELLE CARTELLE ESATTORIALI – BREVE RIEPILOGO

### A) ISTANZE PRESENTATE PER IMPORTI INFERIORI O UGUALI A EURO 120.000

Presentando domanda di rateazione, anche *on line*, è possibile ottenere la dilazione del pagamento delle somme iscritte a ruolo, per importi inferiori o pari a Euro 120.000.

Si precisa che la somma in oggetto va riferita alla singola richiesta di rateazione.

*Esempio:*

Un contribuente avente un debito iscritto a ruolo per Euro 300.000, formato da n. 3 cartelle esattoriali da Euro 100.000 cadauna, può procedere a presentare n. 3 istanze di questa tipologia, in forma cioè “libera”.

Se invece lo stesso contribuente avesse un debito analogo ma formato da n. 2 cartelle esattoriali di importo pari a Euro 150.000 cadauna, non potrebbe presentare istanze di questa tipologia, ma dovrebbe documentarle come qui sotto esplicitato (si vedano i successivi paragrafi c) e d)).

Tale richiesta può essere effettuata dal contribuente, attraverso una semplice dichiarazione, con cui il contribuente stesso dichiara di versare in temporanea situazione di difficoltà economico-finanziaria. Dal canto suo, Agenzia delle entrate-Riscossione concede la rateizzazione del pagamento delle somme iscritte a ruolo, fino a un massimo di:

- **84 rate mensili**, per le richieste presentate negli anni **2025** e **2026**;
- **96 rate mensili**, per le richieste presentate negli anni **2027** e **2028**;
- **108 rate mensili**, per le richieste presentate a decorrere dal **1° gennaio 2029**.

### PROCEDURA PER EFFETTUARE LA RICHIESTA ONLINE

Per questa tipologia, è possibile ottenere la rateazione on line (senza quindi recarsi fisicamente presso gli uffici).

Per presentare istanza di rateizzazione è necessario collegarsi al portale di Agenzia entrate Riscossione con lo Spid del contribuente e seguire il seguente percorso:

- entrare nell'area riservata;
- selezionare la voce “rateizza il debito”;
- selezionare l'opzione “rateizza adesso”;
- confermare l'indirizzo mail in cui l'ente invierà piano di rateazione e bollettini di pagamento;
- selezionare le cartelle da rateizzare;
- selezionare il numero delle rate;
- confermare il piano.

### NB: Decadenza dai piani di rateazione

Si decade dai piani di rateazione con il mancato pagamento di n. 8 rate anche non consecutive. Nell'ipotesi in oggetto non è più possibile richiedere nuova rateazione sulle medesime cartelle esattoriali inserite negli stessi.

## B) ISTANZE PRESENTATE PER IMPORTI INFERIORI O UGUALI A EURO 120.000 PER I QUALI SI RICHIEDE UNA DILAZIONE MAGGIORE

Il contribuente, tramite apposita richiesta, può richiedere una dilazione maggiore rispetto alle “canoniche” 84 rate, in questo caso **documentando** la temporanea situazione di obiettiva difficoltà economico-finanziaria. Verificati i requisiti per l'accesso alla dilazione, Agenzia Entrate Riscossione può concedere la rateizzazione:

- da **85** a un massimo di **120 rate** mensili, per le richieste presentate negli anni **2025** e **2026**;
- da **97** a un massimo di **120 rate** mensili, per le richieste presentate negli anni **2027** e **2028**;
- da **109** a un massimo di **120 rate** mensili, per le richieste presentate a decorrere dal **1° gennaio 2029**.

Nel caso sia di istanza su semplice richiesta (di cui al punto 1), sia di istanza documentata, l'importo di ciascuna rata non può essere comunque inferiore a Euro 50.

**NB:** Essendo una procedura che necessita di documentazione, non è possibile procedere con la richiesta seguendo la procedura di rateazione on line come sopra evidenziato.

## C) ISTANZE PER SOMME DI IMPORTO SUPERIORE A EURO 120.000

Nel caso di istanze di somme iscritte a ruolo di importo **superiore a Euro 120.000** (valori che, ripetiamo, vanno considerati guardando le singole richieste di dilazione), il contribuente **deve documentare in ogni caso** la temporanea situazione di obiettiva difficoltà economico-finanziaria. In questo caso Agenzia delle entrate-Riscossione, verificati i requisiti per l'accesso alla dilazione di pagamento, può concedere la dilazione del pagamento delle somme iscritte a ruolo, **sino ad un massimo di 120 rate mensili**.

**NB:** Essendo una procedura che necessita di documentazione, non è possibile procedere con la richiesta seguendo la procedura di rateazione on line come sopra evidenziato.

### Tipologie di rateazione

Tipologia di istanza	Importo cartelle	Documentazione richiesta	Numero massimo di rate	Note operative
<b>Istanza semplice</b>	≤ 120.000 €	<b>No</b>	84 (2025–26) 96 (2027–28) 108 (dal 2029)	Richiedibile online
<b>Istanza documentata per dilazione maggiore</b>	≤ 120.000 €	<b>Sì</b> (indicatori ISEE / indici aziendali)	Fino a <b>120 rate</b>	Non richiedibile online
<b>Istanza documentata</b>	> 120.000 €	<b>Sì</b> obbligatoria	Fino a <b>120 rate</b>	Non richiedibile online

## D) LA TEMPORANEA SITUAZIONE DI OBIETTIVA DIFFICOLTÀ ECONOMICO-FINANZIARIA: COME VIENE RAPPRESENTATA

Precedentemente abbiamo visto come **l'obbligo di documentare la temporanea situazione di obiettiva difficoltà economico-finanziaria** sia necessario nei seguenti casi:

- per istanze di importo inferiore o uguale a Euro 120.000, per le quali viene richiesto un piano che ecceda le “canoniche” 84 rate;
- per istanze di importo superiore a Euro 120.000.

Al riguardo, l'art. 19 D.P.R. n. 602/1973, nonché il Decreto ministeriale 27/12/2024 del Viceministro dell'economia

e finanze, stabiliscono parametri, le modalità di applicazione e la documentazione necessaria con cui Agenzia delle entrate-Riscossione deve valutare la **sussistenza della temporanea situazione di obiettiva difficoltà economico-finanziaria** e determinare il numero massimo di rate concedibili.

Tali valutazioni devono essere effettuate avendo riguardo:

- all'Indicatore della Situazione Economica Equivalente (I.S.E.E.) del nucleo familiare per le persone fisiche e i titolari di ditte individuali in regimi fiscali semplificati;
- all'Indice di Liquidità e all'Indice Alfa per i soggetti diversi da persone fisiche e titolari di ditte individuali in regimi fiscali semplificati;
- all'Indice Beta per i condomini.

TIPOLOGIA DI CONTRIBUENTE	INDICATORE RICHIESTO
Persone fisiche	ISEE del nucleo familiare
Ditte individuali in regime semplificato	ISEE
Società / ditte in contabilità ordinaria	Indice di Liquidità e Indice Alfa
Condomini	Indice Beta

Si fa presente che la rappresentazione di questi indicatori sarà oggetto di un prossimo articolo.

## UNA CONCRETA POSSIBILITÀ: LA ROTTAMAZIONE *QUINQUIES*



### BOX DI SINTESI OPERATIVA

#### CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELLA ROTTAMAZIONE *QUINQUIES*

- Stralcio sanzioni e interessi su carichi affidati all'Agente della riscossione dal **2000 al 2023**.
- Accesso consentito solo a chi ha **presentato le dichiarazioni** (redditi / IVA / ecc.).
- Escluse le cartelle derivanti da **accertamento**.
- Ammessi i contribuenti **decaduti da precedenti rottamazioni, salvo quanto previsto nel punto di cui seguito**.
- Non ammessi i contribuenti **in regola** con la rottamazione quater al 30.09.2025.

Con la legge di Bilancio 2026 il Governo sta introducendo una forma di definizione agevolata sulle cartelle esattoriali presso Agenzia entrate Riscossione. Tale misura, è denominata **rottamazione *quinquies***. Essa consiste in uno "stralcio" delle sanzioni e interessi relativi cartelle esattoriali affidate all'Agente della Riscossione dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2023.

A differenza delle edizioni precedenti, quest'ultima (salvo modifiche in sede di approvazione della legge di bilancio 2026) è più selettiva: possono infatti aderire i contribuenti che hanno presentato la dichiarazione dei redditi/ modello Unico, per tutte le **cartelle esattoriali** affidate all'agente della riscossione (nel periodo intercorrente dal

**1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2023**) e riguardanti imposte e contributi omessi/non versati a seguito di controllo automatizzato/controllo documentale (controllo formale), fatta esclusione di quelle emesse a seguito di attività di accertamento. Come detto, rispetto l'edizione precedente, la normativa è dunque più restrittiva e guarda ai soggetti che hanno provveduto a dichiarare i rispettivi redditi a fronte dei quali non si è riusciti a effettuare i relativi versamenti di imposte nei termini previsti.

La rottamazione *quinquies* è così denominata in quanto trattasi della 5° edizione.

Si segnala quanto segue, confrontando la medesima con la edizione precedente:

- Sono **esclusi** dalla nuova pace fiscale i contribuenti che risultavano in regola con i pagamenti della rottamazione *quater* alla data del 30 settembre 2025 (non sarebbe quindi auspicabile evitare di saldare la prossima rata di novembre) mentre
- sono **ammessi** i soggetti **decaduti** da precedenti piani di definizione agevolata, così come **anche coloro che hanno sottoscritto piani di rateazione e sono tuttora regolari, ovvero sono decaduti dai suddetti piani di rateazione con Agenzia Entrate Riscossione.**

ELEMENTO	ROTTAMAZIONE QUATER	ROTTAMAZIONE QUINQUIES
Platea ammessa	Molto ampia	Più selettiva: solo tributi dichiarati e non versati
Benefici	Stralcio interessi + sanzioni	Stralcio interessi + sanzioni
Prime rate	10% + 10%	Nessuna percentuale minima iniziale
Decadenza	Mancato pagamento di <b>1 rata</b> oltre 5 giorni	Mancato pagamento di <b>2 rate</b> , anche non consecutive
Ammessi decaduti	Sì	Sì
Ammessi regolari alla data chiave	Sì	<b>No, se in regola al 30.09.2025</b>

La **domanda** di accesso alla rottamazione *quinquies* si presenta all'Agenzia delle Entrate Riscossione entro la data del **30 aprile 2026**.

Il contribuente che aderisce paga interamente la somma originariamente dovuta, senza interessi e sanzioni.

La **proposta viene notificata** entro la data del **30 giugno 2025**.

Chi è ammesso riceve un nuovo piano dei pagamenti e, per perfezionare l'adesione, deve pagare la prima o unica rata entro la data del **31 luglio 2026**.

Le successive rate scadono i giorni 30.09 e i 30.11.

Dal periodo 2027 i pagamenti vanno effettuati entro il giorno 31.01, 31.03, 31.05, 31.07, 30.09 e 30.11.

Le **54 rate bimestrali** sono distribuite su nove anni (sino alla data del 31.05) e devono avere un **importo minimo di 100 euro**. A partire dalla seconda si applica un tasso di interesse del 4%.

La **decadenza** dalla rottamazione *quinquies* si verifica in caso di mancato pagamento di due rate anche non consecutive, oppure nel caso di omesso versamento dell'ultima rata.

Alla luce di questa nuova norma, dunque, abbiamo un'altra differenza rispetto alle edizioni precedenti: ricordiamo infatti che il mancato versamento di una singola rata oltre i 5 giorni di tolleranza rendeva il versamento non tempestivo, con conseguente decadenza del contribuente dall'intero beneficio. Ciò comporta la "riemersione" delle cartelle esattoriali allo stadio originario con sanzione e interessi in forma piena e la configurazione degli eventuali versamenti effettuati sotto forma di acconti a scomputo del debito complessivo incluse sanzioni e interessi.

La nuova definizione agevolata, invece, introduce una maggiore flessibilità nei pagamenti e, soprattutto, non

richiede il versamento di percentuali iniziali sulle prime rate. Si tratta di una differenza significativa rispetto alla rottamazione *quater*, che prevedeva il pagamento anticipato del 10% + 10% delle somme dovute.

ADEMPIMENTO	SCADENZA
Domanda di accesso	<b>30.04.2026</b>
Comunicazione AdER dell'esito	<b>30.06.2026</b>
Pagamento prima rata / unica rata	<b>31.07.2026</b>
Rate 2026	30.09 – 30.11
Rate dal 2027 in poi	31.01 – 31.03 – 31.05 – 31.07 – 30.09 – 30.11
Numero totale rate	<b>54 rate bimestrali</b> in 9 anni
Importo minimo rata	<b>100 €</b>
Tasso di interesse dal 2° pagamento	<b>4%</b>

## DEBITI AMMESSI

Come si legge nel testo della Manovra (art. 23 del disegno di legge), l'agente della riscossione rende disponibili ai debitori, nell'area riservata del proprio sito internet istituzionale i dati necessari a individuare i carichi definibili. Per evitare sorprese, ecco uno **specchietto di sintesi**.

TIPOLOGIA DI DEBITO	CONDIZIONI
Imposte di tipo erariale (es. IRPEF (persone fisiche), IRES (società di capitali), IVA, imposte dirette e indirette)	Affidati all'Agenzia delle Entrate-Riscossione (AdER) tra il 1° gennaio 2000 ed il 31 dicembre 2023.
Contributi previdenziali/assistenziali (es. INPS)	Affidati all'AdER tra il 1° gennaio 2000 ed il 31 dicembre 2023.
Tributi locali affidati all'Agenzia	Ammessi se l'ente impositore aderisce alla definizione agevolata.
Cartelle già rateizzate come sopra evidenziato	Ammissibili se non rientrano in piani <i>Quater</i> ancora attivi (l'adesione può sostituire il piano in corso).

## CASI PARTICOLARI

### A. Contribuente avente cartelle esattoriali non rateizzate, né rottamate in precedenti edizioni

Un contribuente che dispone di cartelle esattoriali pendenti emesse nel periodo ricompreso nella definizione agevolata (ossia affidate all'Agenzia Entrate Riscossione nel periodo 2000-2023) e che non ha aderito a precedenti rottamazioni né ha mai chiesto la rateazione all'Agenzia Entrate Riscossione, rientra nella platea degli aventi diritto, e può quindi chiedere l'ammissione.

### B. Contribuente con cartelle già rateizzate

Un contribuente che:

- ha già rateizzato delle cartelle esattoriali, ad esempio per evitare procedure esecutive come pignoramenti di conti correnti, fermi amministrativi, ecc.;
- sta regolarmente pagando le rate previste;
- non ha carichi pendenti perché sta sanando il debito,

può comunque rientrare nella rottamazione *quinquies* approfittando del piano di rientro più lungo.



Se tutte le cartelle oggetto dei piani di rateazione risultano “rottamabili”, il contribuente che intende aderire alla definizione agevolata 2026 può valutare la sospensione dei pagamenti fino alla presentazione della domanda (entro il 30 aprile), tenendo conto delle regole sulla decadenza.

In alternativa, potrà continuare a versare le rate: gli importi già pagati verranno comunque considerati in sede di ricalcolo del nuovo debito agevolato.

#### **NB: Nota operativa: effetti della decadenza**

Nel caso in cui un contribuente rateizzi cartelle esattoriali con un piano ordinario e lo stesso faccia richiesta di essere ammesso alla nuova rottamazione *quinquies*, l'eventuale decadenza anche dalla rottamazione *quinquies* preclude la possibilità di ottenere un nuovo piano di rateazione **sulle medesime cartelle esattoriali**.

Di conseguenza, il contribuente con rateazione in corso che rientra nella rottamazione dovrà pagare il debito residuo in un'unica soluzione, nel caso di decadenza da quest'ultima.

Al contrario, il contribuente che aderisce direttamente alla rottamazione *quinquies* senza una precedente rateazione ordinaria può, nel caso di decadenza dalla rottamazione *quinquies* medesima, rientrare in un piano di rateazione ordinario comprensivo però di sanzioni e interessi allo stadio originario al netto degli eventuali importi versati con le rate della rottamazione.

#### **C. Cartelle inserite in rottamazione *quater***

Ci sono poi regole specifiche per coloro che hanno aderito alle precedenti rottamazioni.

I contribuenti che stanno corrispondendo **le rate della rottamazione *quater*** non hanno la possibilità di passare alla *quinquies*, approfittando del più vantaggioso piano di dilazione, nell'ipotesi in cui gli stessi siano in regola con i versamenti della stessa alla data del 30 settembre 2025.

**Coloro che invece non sono in regola con i suddetti versamenti e quindi sono decaduti antecedentemente** la suddetta data (30.09.2025), possono rientrare nella rottamazione *quinquies*.

# Eliminazione barriere architettoniche: bonus fiscali applicabili ed esempi di calcolo



A cura di **Cristoforo Florio**

L'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici ha visto crescere negli anni l'attenzione del Legislatore italiano, il quale – sotto diversi fronti – ha attribuito un rilievo sempre maggiore al raggiungimento dell'obiettivo della piena eliminazione degli ostacoli negli immobili che possano limitare la loro accessibilità, visitabilità e adattabilità. Oltre alla Legge n. 13/89 (legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche) ed al relativo D.M. n. 236/89 (attua-tivo del suddetto provvedimento normativo mediante una serie di specifiche indicazioni tecniche e dimensionali per garantire l'accessibilità degli edifici e degli spazi privati), la legislazione vigente prevede una serie di benefici fiscali spettanti a fronte dell'eliminazione di dette barriere architettoniche, che saranno oggetto di analisi nel presente contributo, con l'ausilio di alcuni esempi numerici.

## LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Sul piano normativo, ai contribuenti che effettuano interventi di eliminazione di barriere architettoniche, rispettosi delle prescrizioni di cui al D.M. n. 236/89, la vigente legislazione prevede l'attribuzione di varie tipologie di detrazioni fiscali, diverse sia per presupposti soggettivi sia oggettivi.

In particolare, i bonus fiscali per l'eliminazione delle barriere architettoniche sono attualmente individuabili nelle seguenti disposizioni di legge:

- a) **la detrazione IRPEF 50% / 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio**, di cui alla lettera e) dell'articolo 16-bis, comma 1, del d.P.R. n. 917/86 (di seguito, "TUIR");
- b) **la detrazione IRPEF/IRES 75%** di cui all'articolo 119-ter del D.L. n. 34/2020;
- c) **la detrazione IRPEF/IRES Superbonus 65%**, di cui ai commi 2 e 4 dell'articolo 119 del D.L. n. 34/2020.

**La normativa richiamata nella lettera a) dell'elenco di cui sopra è "a regime", ossia inserita permanentemente nel Testo Unico delle Imposte sui Redditi.** In quanto tale, essa non necessita di specifiche proroghe per essere applicata nel corso degli anni. In relazione a tale disposizione, le modifiche che si susseguono negli anni riguardano esclusivamente le diverse misure di detrazione fiscale di volta in volta applicabili (36%, 50%, ecc.) e i plafond di spesa massima ammessa al beneficio fiscale (48.000 euro, 96.000 euro, ecc.) ma non il mantenimento in vita del bonus in discussione, in quanto ormai stabilmente inserito nel sistema tributario italiano.

Diversamente dicasi, invece, per **le disposizioni di cui alle precedenti lettere b) e c)** le quali, salvo proroghe normative, **saranno in vigore solo fino al 31 dicembre 2025.**

Infine, è opportuno ricordare che le tre tipologie di agevolazione fiscale sopra citate sono attualmente fruibili sotto forma di **detrazione fiscale da applicare nella dichiarazione annuale dei redditi (730 o Modello Redditi)**. Ciò vuol dire che **il bonus potrà essere concretamente recuperato dal contribuente solo a condizione che questi presenti un'imposta lorda annua sufficientemente capiente rispetto all'ammontare della quota annuale di detrazione fiscale**. Per una migliore comprensione di quanto detto si consideri il seguente esempio:

#### ESEMPIO PRATICO

Tizio sostiene, nel corso del 2025, spese per interventi di eliminazione di barriere architettoniche sulla propria abitazione principale, per un importo pari a € 7.000 (IVA inclusa), maturando una detrazione del 50% (€ 3.500) da ripartire in 10 rate annuali di pari importo (€ 350).

Tuttavia, dopo aver applicato le varie detrazioni fiscali nella dichiarazione annuale dei redditi, Tizio risulta avere una imposta lorda residua per l'anno 2025 pari a € 300.

In questo caso, la quota di detrazione per interventi di eliminazione di barriere architettoniche per l'anno 2025 (€ 350) abatterà l'imposta lorda residua per l'anno 2025 (€ 300), azzerandola, ma la restante differenza di € 50 sarà perduta e non sarà più fiscalmente recuperabile, fermo restando il diritto di Tizio portare in detrazione le rate negli anni successivi, sempre a condizione che vi sia la predetta capienza fiscale.

Per completezza si rileva che, in relazione alle spese per interventi di recupero edilizio sostenute a partire dal 1° gennaio 2025, l'articolo 16-ter del TUIR ha previsto l'introduzione di un tetto massimo alla detrazione fiscale concretamente fruibile, parametrato al reddito complessivo del contribuente e al numero di figli fiscalmente a carico nello stesso nucleo familiare<sup>1</sup>.



#### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- La normativa sulle detrazioni fiscali per interventi di abbattimento delle barriere architettoniche è attualmente contenuta in tre diverse disposizioni di legge, di cui una è a regime e non necessita di proroghe mentre le altre due sono in scadenza al 31 dicembre 2025, salvo proroghe
- Allo stato attuale tutte le tipologie di detrazioni fiscali in questione sono fruibili esclusivamente in dichiarazione dei redditi

<sup>1</sup> In particolare, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025, salvo le eccezioni specificatamente previste dall'articolo 16-ter, comma 4, del d.P.R. n. 917/86, per i soggetti con un reddito complessivo superiore a € 75.000, il nuovo limite massimo di spesa (che si aggiunge a quello stabilito da ciascuna norma agevolativa) è determinato moltiplicando l'importo "base" di spesa detraibile per un coefficiente in relazione al numero di figli fiscalmente a carico presenti nel nucleo familiare del contribuente (rilevano anche i figli nati fuori del matrimonio riconosciuti, adottivi, affidati o affiliati, che sono fiscalmente a carico). L'importo "base" è pari a:

- € 14.000, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a € 75.000, ma non superiore a € 100.000;
- € 8.000, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a € 100.000.

Considerata l'irrelevanza dell'eventuale coniuge, o di altri familiari, fiscalmente a carico, il coefficiente da utilizzare che va moltiplicato al limite di € 14.000 o € 8.000 è pari a:

- 0,50, se nel nucleo familiare non ci sono figli fiscalmente a carico ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del d.P.R. n. 917/86;
- 0,70, se nel nucleo familiare è presente un figlio fiscalmente a carico;
- 0,85, se nel nucleo familiare sono presenti due figli fiscalmente a carico;
- 1, se nel nucleo familiare sono presenti più di due figli fiscalmente a carico o almeno un figlio disabile fiscalmente a carico.

## LA DETRAZIONE IRPEF 50% / 36% PER GLI INTERVENTI DI ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

### a. I soggetti beneficiari

Come regola generale, possono usufruire dell'agevolazione in oggetto tutti i soggetti IRPEF residenti e non residenti in Italia.

Per un approfondimento sui soggetti beneficiari si rimanda a quanto illustrato nell'articolo presente sul numero di ottobre 2025 della presente rivista.

### b. Il collegamento giuridico con l'immobile

Affinché i soggetti indicati al precedente paragrafo a. possano usufruire dell'agevolazione fiscale IRPEF per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, essi devono presentare un "collegamento giuridico" con l'immobile in relazione al quale l'intervento è eseguito e le relative spese sono sostenute.

Per un approfondimento sulle forme di "collegamento giuridico" con l'immobile si rimanda a quanto illustrato nell'articolo presente sul numero di ottobre 2025 della presente rivista.

### c. Le tipologie di interventi agevolati

Gli interventi agevolabili con il bonus in questione sono tutti quelli finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi e/o la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'articolo 3 della Legge n. 104/92.

#### ESEMPIO PRATICO

Si tratta, ad esempio, dei seguenti tipi di intervento:

- sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti);
- rifacimento o adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori);
- rifacimento di scale ed ascensori;
- inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici;
- installazione di un ascensore in un condominio, anche se i lavori non sono stati deliberati dall'assemblea ma sono stati autorizzati dal Comune;
- installazione di montacarichi;
- realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, dell'articolo 3 della Legge n. 104/92.

#### NOTA BENE

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nelle circolari n. 13/2019 e n. 19/2020, la detrazione spetta anche se l'intervento finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche è effettuato in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nel condominio oggetto di lavori.

Come per la generalità degli interventi ammessi al bonus fiscale del recupero edilizio, sono agevolabili anche le spese accessorie all'intervento (per una elencazione di tali spese si rimanda a quanto illustrato nell'articolo presente sul numero di ottobre 2025 della presente rivista).

**d. Tipologie di immobili agevolati**

Trattandosi di una detrazione fiscale facente parte della normativa di cui all'articolo 16-bis del TUIR, il bonus fiscale in questione spetta con riferimento agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche eseguiti su edifici già esistenti, aventi natura abitativa o prevalentemente abitativa e relative pertinenze.

**e. Le aliquote di detrazione fiscale**

A partire dal 1° gennaio 2025, viene previsto che - in relazione alle spese documentate relative agli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027 - spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al:

- 36% delle spese sostenute nell'anno 2025; e
- 30% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027;

fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

Secondo la normativa attualmente vigente, inoltre, le predette aliquote di detrazione IRPEF, nel rispetto del medesimo massimale di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare, sono elevate:

- al 50%, per le spese sostenute nell'anno 2025; e
- al 36%, per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027;

nel caso in cui dette spese siano sostenute per interventi edilizi:

- 1) dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare;
- 2) a condizione che detta unità sia adibita ad abitazione principale da parte dei soggetti di cui al precedente punto 1).

**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE ALIQUOTE DI DETRAZIONE IRPEF PER INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO**

Anno di sostenimento della spesa	Aliquota di detrazione spettante	Plafond di spesa massima ammessa
2025	36% (50% in caso di abitazione principale)	€ 96.000
2026	30% (36% in caso di abitazione principale)	€ 96.000
2027	30% (36% in caso di abitazione principale)	€ 96.000
2028	30%	€ 48.000

Per quanto concerne la nozione tributaria di "abitazione principale", si rimanda a quanto illustrato nell'articolo presente sul numero di ottobre 2025 della presente rivista.

**f. Il plafond di spesa massima ammissibile alla detrazione fiscale**

La detrazione del 50% / 36% / 30% per interventi di rimozione delle barriere architettoniche spetta fino ad un ammontare complessivo di spesa di € 96.000 per unità immobiliare, indipendentemente dal numero dei comproprietari e/o dei titolari di diritti reali su detta unità.

Come sopra anticipato, in caso di comproprietà o titolarità di più diritti sull'unità immobiliare oggetto dell'intervento, il limite di spesa massima non cambia, essendo riferito alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi di recupero e deve essere suddiviso tra i soggetti aventi diritto alla detrazione che sostengono le relative spese.

**NOTA BENE**

In caso di comproprietà o contitolarità, il limite di spesa massima e la relativa detrazione fiscale vanno suddivisi in proporzione alle spese sostenute dagli aventi diritto, qualora l'onere delle stesse non sia stato sopportato in uguale misura.

Qualora le quote di sostenimento delle spese non coincidano con quelle di possesso, sarà necessario annotare la percentuale di ripartizione delle spese nella fattura. Tale annotazione deve essere effettuata fin dal primo anno di fruizione del beneficio ed è esclusa la possibilità di modificare, nei periodi d'imposta successivi, la ripartizione della spesa sostenuta:

**ESEMPIO PRATICO**

Caio e Tizio sono proprietari, ciascuno al 50%, di un'immobile "seconda casa", relativamente al quale sostengono – nel corso dell'anno 2025 – spese per lavori di eliminazione delle barriere architettoniche pari a € 20.000 (IVA inclusa). In tale ipotesi, Caio e Tizio maturano, ciascuno, una detrazione fiscale per interventi di recupero edilizio pari al 36% da calcolarsi sulla spesa di € 20.000 (€ 3.600 + € 3.600), da recuperare in 10 rate annuali di pari importo (€ 360 + € 360) nell'ambito delle loro dichiarazioni dei redditi personali (730 o Modello Redditi).

Ai fini del corretto calcolo del plafond di spesa massima va inoltre ricordato che, se i lavori di eliminazione delle barriere architettoniche consistono nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione (€ 96.000) si tiene conto anche delle spese sostenute nei medesimi anni. In altri termini, il plafond di spesa massima va calcolato tenendo conto di tutte le spese sostenute in relazione al singolo intervento sull'unità immobiliare, indipendentemente dal numero di anni in cui tali spese sono state sostenute:

**ESEMPIO PRATICO**

Sempronio avvia dei lavori di eliminazione delle barriere architettoniche nella sua "abitazione principale" di proprietà, sostenendo - nel corso dell'anno 2025 - una spesa pari a € 70.000 (IVA inclusa). Detto intervento prosegue anche nel 2026, sostenendo ulteriori spese pari a € 30.000 (IVA inclusa). In tale ipotesi, le spese sostenute nel 2025 rilevano integralmente mentre quelle sostenute nel 2026 rilevano solo per € 26.000, determinato come differenza tra € 96.000 (plafond di spesa massima) ed € 70.000 (spese già agevolate con la detrazione IRPEF per interventi di eliminazione di barriere architettoniche).

Da ultimo va ricordato che il tetto massimo di rilevanza della spesa (€ 96.000 / € 48.000) deve essere riferito ad ogni distinto intervento agevolato compiuto su ogni singola unità immobiliare residenziale, comprensiva delle relative pertinenze, ancorché in comproprietà o contitolarità di diritti. In particolare, va evidenziato che il plafond di spesa massima si riferisce alle spese sostenute per ciascun intervento (anche pluriennale) e non trova applicazione se gli interventi sono tra di loro autonomi (ossia non consistono in una mera prosecuzione di altri già iniziati o realizzati), fermo restando che, se sono effettuati nel medesimo anno, deve essere comunque rispettato il limite annuale di spesa ammissibile. Per una migliore comprensione si considerino i seguenti esempi:

**ESEMPIO PRATICO**

Tizio esegue sul medesimo immobile due interventi autonomi: ristrutturazione edilizia ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Se le spese per tali interventi sono sostenute tutte in un unico anno (ad es., il 2025), il limite massimo di spesa su cui sarà calcolata la detrazione rimarrà pari a € 96.000.

Diversamente, invece, qualora sul medesimo immobile siano sostenute spese per ristrutturazione edilizia nel 2025 e spese per l'eliminazione delle barriere architettoniche nel 2026. In tale caso, infatti, per entrambi gli interventi sarà possibile beneficiare della detrazione IRPEF entro il limite massimo di spesa pari a € 96.000.

È infine opportuno evidenziare che, affinché l'intervento possa essere considerato autonomamente detraibile rispetto a quelli eseguiti in anni precedenti sulla medesima unità immobiliare, esso deve essere anche autonomamente certificato dalla documentazione richiesta dalla normativa vigente (ad es., deve avere una propria denuncia di inizio attività e di collaudo dell'opera o una propria dichiarazione di fine lavori e non essere la variante di un precedente intervento). Qualora, invece, si tratti di lavori per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo, l'Agenzia delle Entrate ha ammesso la possibilità di avvalersi di un'apposita autocertificazione.

**NOTA BENE**

Secondo quanto chiarito dall'Amministrazione finanziaria, l'articolo 16-*bis* del TUIR non prevede che debba trascorrere un periodo di tempo minimo tra i diversi interventi di recupero del patrimonio edilizio per poter beneficiare nuovamente delle detrazioni fiscali relativamente al medesimo immobile.

Da ultimo, si ricorda che, in caso di fruizione della detrazione per spese relative all'eliminazione delle barriere architettoniche, non si può fruire contemporaneamente anche della detrazione IRPEF del 19% per le spese sanitarie riguardanti i mezzi necessari al sollevamento del disabile. Tale ultima detrazione spetterà, eventualmente, sulla quota di spesa eccedente il limite di € 96.000 previsto dall'articolo 16-*bis* del TUIR.

**BOX DI SINTESI OPERATIVA**

- La detrazione fiscale del 50%/36% per abbattimento delle barriere architettoniche riguarda esclusivamente i soggetti IRPEF e gli interventi su immobili abitativi
- Spetta su un plafond di spesa massima pari a € 96.000 per unità immobiliare
- Richiede sempre un collegamento giuridico con l'immobile (proprietà, comodato, locazione, ecc.)

## LA DETRAZIONE IRPEF/IRES 75% PER GLI INTERVENTI DI ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

La detrazione prevista dall'articolo 119-ter del D.L. n. 34/2020 agevola dal punto di vista fiscale gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzati sia dai soggetti IRPEF sia da quelli IRES, elevando l'aliquota della detrazione fiscale al 75% in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025, con una ripartizione temporale del beneficio in 10 quote annuali di pari importo (5 quote in caso di spese sostenute fino al 2023).

### **a. I soggetti beneficiari**

Come già anticipato, il c.d. "bonus barriere 75%" consiste in una detrazione fiscale spettante sia ai soggetti IRPEF sia a quelli IRES, come confermato anche dalle istruzioni ministeriali per la compilazione dei modelli dichiarativi. Più precisamente, l'agevolazione in questione spetta:

- alle persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- agli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- alle società semplici;
- alle associazioni tra professionisti;
- ai soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

### **b. Il collegamento giuridico con l'immobile**

Similarmente a quanto previsto per il bonus barriere architettoniche trattato in precedenza, anche il bonus 75% compete ai detentori (non proprietari) degli immobili sui quali vengono effettuati gli interventi, a condizione che:

- detti soggetti sostengano le spese relative agli interventi (per la cui esecuzione è comunque richiesto il consenso del proprietario); e
- gli immobili oggetto degli interventi siano detenuti in base ad un contratto di locazione regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

### **c. Le tipologie di interventi agevolati**

Gli interventi agevolabili di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche devono rispettare i requisiti previsti dal D.M. n. 236/89.

Inoltre, fino alla data del 29 dicembre 2023, la detrazione in esame spettava per tutti gli interventi "direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti", compresi, ad esempio, quelli di sostituzione degli infissi (purché aventi le adeguate caratteristiche ex D.M. n. 236/89), di sistemazione della pavimentazione e di adeguamento dell'impianto elettrico nonché di sostituzione dei sanitari.

Invece, a decorrere dal 30 dicembre 2023, gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche sugli edifici già esistenti, affinché siano agevolabili con la detrazione fiscale del 75%, devono riguardare esclusivamente:

- scale;
- rampe;
- ascensori;
- servoscala;
- piattaforme elevatrici.

Inoltre, sempre dal 30 dicembre 2023, la detrazione del 75% non spetta più per le spese per interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche.



niche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese per lo smaltimento e la bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

#### NOTA BENE

Per espressa previsione di legge, a partire dal 30 dicembre 2023, il rispetto dei requisiti del D.M. n. 236/89 deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.

#### d. *Tipologie di immobili agevolati*

In base a quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 17/2023, la detrazione fiscale del 75% spetta solo in relazione agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche eseguiti su edifici già esistenti, a prescindere dalla loro categoria catastale. In altri termini e come per la gran parte delle detrazioni fiscali per interventi edilizi, l'agevolazione spetta solo quando l'intervento viene eseguito in relazione ad immobili esistenti, dovendosi escludere le operazioni di "nuova costruzione".

#### NOTA BENE

Secondo quanto chiarito dall'Amministrazione finanziaria, la detrazione fiscale 75% non spetta nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici, anche se rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380/2001.

Inoltre, il bonus in esame compete:

- ai titolari di reddito d'impresa per gli immobili posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali";
- a prescindere dalla categoria catastale dell'immobile, a nulla rilevando che l'edificio oggetto degli interventi non sia prevalentemente residenziale.

#### NOTA BENE

Secondo quanto chiarito dall'Amministrazione finanziaria, il bonus barriere 75% spetta anche nei confronti di un'associazione di promozione sociale (APS) per un lavoro su un immobile in categoria C/4, che consiste nel rifacimento degli impianti igienico sanitari, elettrici, citofonici e in interventi mirati a garantire l'accessibilità alla sala polivalente a persone con ridotta mobilità.

#### e. *Il plafond di spesa massima ammissibile alla detrazione fiscale*

In base al dettato normativo, la detrazione fiscale del 75% delle spese sostenute è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- 50.000 euro per gli interventi negli edifici unifamiliari (villette e simili) o per quelli nelle singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio se è composto da 2 a 8 unità immobiliari, per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio;
- 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio se è composto da più di 8 unità immobiliari, per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio.

Quando gli interventi hanno per oggetto parti comuni di edifici, la determinazione dei tetti massimi di spesa segue una logica “per scaglioni” (similmente a quanto accade nel Superbonus). Per una migliore comprensione, si consideri il seguente esempio:

#### ESEMPIO PRATICO

In caso di intervento di rimozione delle barriere architettoniche eseguito su di un edificio condominiale, per un edificio composto – ad esempio – da 16 unità immobiliari, il bonus barriere 75% compete entro un importo massimo di spesa pari a 560.000 euro ( $40.000 \times 8 + 30.000 \times 8$ ), con una detrazione complessiva pari a 420.000 euro da ripartire tra i vari condomini.

#### f. Ripartizione temporale della detrazione del 75%

Le spese per interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, sostenute a partire dal periodo d'imposta in corso al 29.5.2024, sono detraibili in un periodo di 10 anni, con 10 rate di uguale importo. Diversamente dicasi, invece, per le spese sostenute nel periodo intercorrente tra il 1° gennaio 2022 ed il 31 dicembre 2023, per le quali la detrazione del 75% è fruibile in 5 rate annuali di uguale importo.

#### g. Intrasferibilità del bonus barriere 75%

A differenza delle altre detrazioni fiscali spettanti per interventi edilizi, per il bonus barriere al 75% **la detrazione resta sempre in capo a chi ha sostenuto la spesa e non può essere trasferita ad altri.**

In particolare:

- **Se il contribuente muore**, l'eventuale detrazione non ancora utilizzata **non passa agli eredi.**
- **Se l'immobile viene venduto**, la detrazione **non passa al nuovo proprietario**: chi ha pagato i lavori **continua a utilizzarla** fino all'esaurimento delle quote.



#### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- La detrazione fiscale del 75% per abbattimento delle barriere architettoniche riguarda tutti i soggetti e agevola gli interventi eseguiti su qualsiasi tipologia di immobile
- Spetta su un plafond di spesa massima variabile
- Premia solo specifici interventi di rimozione delle barriere architettoniche
- In caso di morte del contribuente o di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile oggetto di lavori, la detrazione fiscale del 75% non si trasferisce agli eredi/al nuovo proprietario

## LA DETRAZIONE IRPEF/IRES 65% SUPERBONUS

L'agevolazione prevede, a fronte dell'effettuazione degli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche esaminati in precedenza, un aumento dell'aliquota di detrazione fiscale al 65% (in luogo del 50%/36%) su un ammontare massimo di spese agevolate pari a 96.000 euro, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- il soggetto che sostiene le spese agevolate sia condominio, persona fisica, IACP ed “enti equivalenti”, cooperative edilizie a proprietà indivisa; ONLUS, Odv e APS, società e associazioni sportive dilettantistiche;
- gli interventi abbiano per oggetto unità immobiliari a destinazione abitativa, oppure parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa, salvo che il soggetto che sostiene le spese sia una ONLUS, una ODV o APS, oppure una società o associazione sportiva dilettantistica;
- gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche siano “effettuati congiuntamente” agli interventi “trainanti” di efficienza energetica (previsti al comma 1 dell’articolo 119 del D.L. n. 34/2020) e/o agli interventi “trainanti” di riduzione del rischio sismico (previsti al comma 4 dell’articolo 119 del D.L. n. 34/2020).

Nell’ambito di tale agevolazione fiscale, detti interventi:

- possono essere realizzati sia sulle parti comuni degli edifici che sulle singole unità immobiliari residenziali;
- rientrano tra le opere ammesse al superbonus a condizione che rispettino le caratteristiche tecniche previste dal D.M. n. 236/89;
- spettano anche se i predetti interventi sono effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni (la presenza di over 65 nell’edificio è irrilevante).

In relazione al plafond di spesa massima ammessa nell’ambito degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche ammesse al Superbonus 65% va precisato che il limite massimo di spesa è di 96.000 euro per ogni unità abitativa comprensiva delle sue pertinenze, anche se accatastate separatamente.

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici, le relative spese, essendo oggetto di un’autonoma previsione agevolativa, vanno considerate, dal condomino o dall’unico proprietario dell’intero edificio (fino a 4), in modo autonomo ai fini dell’individuazione del limite di spesa ammesso alla detrazione.

#### ESEMPIO PRATICO

Qualora sia installato in un condominio un ascensore e un condòmino effettui interventi di eliminazione delle barriere architettoniche nella sua abitazione, quest’ultimo potrà fruire del Superbonus per l’intervento sulla propria abitazione nel limite di spesa di 96.000 euro e per l’intervento sulle parti comuni del condominio per la quota a lui imputata nell’ulteriore limite di 96.000 euro.

Pertanto, secondo i chiarimenti forniti dall’Amministrazione finanziaria, nel predetto limite occorre tener conto anche delle eventuali ulteriori spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, ivi inclusi gli interventi antisismici realizzati sul medesimo immobile anche in anni precedenti. Tale vincolo non opera, invece, in caso di interventi autonomi (cioè, di non mera prosecuzione), fermo restando che, per gli interventi autonomi effettuati nel medesimo anno sullo stesso immobile, deve essere comunque rispettato il limite annuale di spesa ammissibile.

#### NOTA BENE

Occorre prestare particolare attenzione all’ipotesi in cui l’intervento di abbattimento delle barriere architettoniche risulti “trainato” da un intervento antisismico: in tale caso il limite di 96.000 euro va complessivamente considerato tenendo conto anche delle spese sostenute per tale intervento antisismico.

Riassumendo, qualora l’intervento di abbattimento delle barriere architettoniche sia “trainato”:

- da un intervento “trainante” finalizzato all’efficientamento energetico, sono ammesse al superbonus le spese nel limite di 96.000 euro e tale limite di spesa si somma a quello previsto per ciascuno degli interventi “trainanti” dell’articolo 119 del D.L. n. 34/2020;

- da un intervento “trainante” antisismico, il limite di 96.000 euro andrà complessivamente considerato tenendo conto anche delle spese sostenute per tale intervento antisismico.



### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- La detrazione fiscale del Superbonus 65% per abbattimento delle barriere architettoniche riguarda solo specifici soggetti e agevola gli interventi eseguiti su immobili abitativi
- Spetta su un plafond di spesa massima di € 96.000 per unità immobiliare
- Prevede che l'intervento di rimozione delle barriere sia posto in essere congiuntamente con un intervento “trainante” di tipo energetico e/o sismico

## LE MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLE SPESE AGEVOLATE

Il pagamento delle spese detraibili per tutte le tipologie di bonus esaminate nel presente articolo deve essere disposto mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti:

- la causale del versamento (per le spese sostenute dall'1.1.2012 va indicato il riferimento all'articolo 16-bis del TUIR);
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il codice fiscale o il numero di partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

### NOTA BENE

Se il bonifico agevolato è stato eseguito indicando correttamente gli elementi essenziali richiesti dalla norma, non si perde il diritto al bonus fiscale se il beneficiario della detrazione, il cui codice fiscale è stato indicato, non è lo stesso soggetto che esegue il bonifico.

Vi sono inoltre alcune spese che possono essere pagate con modalità diverse dal bonifico bancario o postale le spese relative:

- gli oneri di urbanizzazione;
- l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- la tassa per l'occupazione del suolo pubblico – TOSAP.

### NOTA BENE

Per i bonifici effettuati da conti correnti cointestati, la detrazione può essere fruita sull'intero importo delle spese da uno solo dei due cointestatari, purché venga annotato sul documento di spesa (fattura) il nominativo del contribuente che ha sostenuto la spesa.

Laddove i pagamenti delle spese non fossero conformi alle prescrizioni regolamentari, come regola generale, la detrazione fiscale non spetta. Tuttavia, il beneficio fiscale continua a spettare anche se:

- per errore è stato utilizzato un bonifico diverso da quello “agevolato” o “parlante”;
- non sono stati indicati tutti i dati richiesti e, di conseguenza, gli intermediari finanziari non hanno potuto operare la ritenuta d’acconto prevista attualmente nella misura dell’11% dall’articolo 25 del D.L. n. 78/2010;
- non è stato possibile ripetere il bonifico,
- a condizione che il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto notorietà rilasciata dall’impresa, con la quale quest’ultima attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito d’impresa.

#### NOTA BENE

Per il bonus barriere 75%, per i soggetti che hanno reddito d’impresa, il pagamento deve sempre avvenire tramite bonifico “parlante”.



#### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- La regola generale prevede il pagamento delle spese mediante il bonifico bancario/postale “speciale”
- Alcuni oneri possono essere pagati con modalità diverse
- Nel bonus barriere 75% è previsto l’obbligo di pagamento con il bonifico “speciale” anche per i soggetti che producono reddito d’impresa

### GLI ALTRI ADEMPIMENTI COMUNI AI BONUS PER ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Al fine di usufruire della detrazione fiscale per tutti gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche si segnalano, inoltre, i seguenti adempimenti da rispettare, onde non incorrere nella decadenza dall’agevolazione:

- per i lavori edili avviati dal 28/05/2022, di importo complessivo superiore a € 70.000, la detrazione spetta se nell’atto di affidamento dei lavori / contratto di appalto è indicato che i lavori edili sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale. L’indicazione del CCNL applicato deve essere fornita anche nelle fatture, fermo restando che la sua eventuale assenza non determina il disconoscimento della detrazione, purché sia stata fornita nell’atto di affidamento / contratto di appalto ed il contribuente sia in possesso della dichiarazione sostitutiva dell’impresa che attesta il contratto collettivo utilizzato;
- ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali per interventi su immobili, dall’1/7/2023 le imprese a cui vengono affidati i lavori edilizi per importi superiori a € 516.000 devono obbligatoriamente aver ottenuto la certificazione SOA;
- è necessario inviare preventivamente una comunicazione all’ASL nei casi in cui lo impongono le norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D. Lgs. n. 81/2008;
- occorre indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell’immobile e, se i lavori sono

effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.



#### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- Per i lavori di importo superiore a € 70.000 occorrono le indicazioni del CCNL applicato
- Per i lavori di importo superiore a € 516.000 occorre che l'impresa affidataria dei lavori abbia la certificazione SOA
- In alcuni casi, la detrazione fiscale è condizionata alla tempestiva comunicazione preventiva all'ASL
- La dichiarazione dei redditi deve riportare i dati catastali degli immobili oggetto di lavori

# Gli adempimenti connessi alla chiusura della partita Iva individuale



A cura di **Federico Dal Bosco**

Con l'avvicinarsi della fine dell'anno, spesso alcuni imprenditori individuali, che hanno già maturato la scelta di cessare la propria partita Iva, valutano insieme ai propri consulenti di terminare le procedure di chiusura con effetto entro il 31/12 per evitare di iniziare l'anno nuovo con la propria posizione ancora aperta.

Ripercorriamo di seguito le principali valutazioni ed adempimenti da porre in essere in questa ultima fase di vita dell'attività.

## LA POSSIBILE CONVENIENZA DI CESSARE L'ATTIVITÀ ENTRO L'ANNO

Qualora un imprenditore sia deciso a chiudere la propria partita Iva, se non ci sono motivazioni che ne impongono la sua permanenza anche per un ulteriore periodo (ad esempio la necessità di concludere un accordo/contratto in essere, oppure una trattativa in corso per cedere l'attività a terzi per la quale si profilano tempi lunghi), solitamente gli si consiglia di provvedere **entro la fine dell'anno**.

Questo per evitare che si ritrovi, l'anno successivo, a dover espletare tutta una serie di adempimenti obbligatori, di carattere per lo più fiscali e burocratici, solo per il fatto di aver avuto anche un solo giorno di partita Iva ancora aperta. Si pensi ad esempio che un imprenditore, anche per un solo giorno di partita Iva aperta nel corso dell'anno, è poi tenuto:

- a redigere e presentare obbligatoriamente la dichiarazione dei redditi per tale anno, in particolare il Modello Redditi (ex Unico),
- in questo modo gli sarà oltretutto preclusa la possibilità di ricorrere al modello 730 (che consente un recupero decisamente più veloce di un eventuale credito fiscale);
- a redigere e presentare obbligatoriamente (se non è nel regime forfetario ex Legge n.190/2014) anche il relativo modello Iva;
- a pagare il diritto annuale del Registro Imprese;
- ad adempiere ad eventuali obbligazioni, anche pecuniarie, in tema di Inps e Inail.

Ecco quindi che risulta obiettivamente strategico ed opportuno, in questa fase finale dell'anno, accelerare le valutazioni in tema di una possibile cessazione della partita Iva, ove se ne ravvisano le condizioni e la volontà dell'imprenditore.

**BOX DI SINTESI OPERATIVA**

In presenza di un imprenditore che ha già deciso di cessare a breve la propria partita Iva, risulta strategico ed utile cercare di procedere alla chiusura della stessa entro il 31/12, sollevando quindi l'imprenditore da adempimenti e costi che scatterebbero con l'anno nuovo.

**LA COMUNICAZIONE DI CESSAZIONE DELLA PARTITA IVA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Per chiudere la partita Iva i professionisti o gli imprenditori individuali devono presentare all'Agenzia delle Entrate il **modello AA9/12**.

La normativa prevede che tale modello debba essere presentato **entro 30 giorni** dall'evento di cessazione. Si tratta di un'importante apertura dal punto di vista temporale, in quanto, in questo modo, il contribuente può prendersi i primi 30 giorni dell'anno per poter effettuare la chiusura con data 31/12.

Per i contribuenti iscritti al Registro delle imprese devono presentare il citato modello AA9/12 nell'ambito di una pratica Comunicazione Unica (**ComUnica**) per via telematica; con tale comunicazione si ottiene la cancellazione dal Registro delle imprese ed ha effetto ai fini previdenziali (ossia cancellazione dall'Inps) ed assistenziali (cancellazione dall'Inail).

È bene precisare che cessazione della partita Iva è sicuramente l'evento principale quando si parla di cessazione di un'attività, ma non è l'unico che un imprenditore individuale dovrà porre in essere: sarà necessario comunicare la fine dell'attività anche a **tutti gli altri enti interessati** e coinvolti, quali *in primis*, come detto, il Registro delle Imprese stesso, la gestione Inps alla quale si è iscritti per la chiusura della propria matricola e l'Inail per la chiusura invece della propria posizione assicurativa.

Per i contribuenti invece non iscritti al Registro delle imprese, quali i Professionisti, il modello deve essere presentato per via telematica direttamente dal contribuente o tramite i soggetti incaricati della trasmissione telematica; altrimenti è possibile procedere con consegna diretta in duplice esemplare (anche a mezzo di persona appositamente delegata) a un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate, oppure in unico esemplare a mezzo servizio postale e mediante raccomandata, allegando fotocopia di un documento d'identità del dichiarante, da inviare a un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

La compilazione del modulo prevede:

- nel quadro A, l'indicazione del **numero di partita Iva** da cessare;
- sempre nel quadro A, la specifica della **data di effetto** della cessazione della partita Iva, che, come detto, può essere anche retrodatata sino a 30 giorni rispetto alla data di presentazione del modello
- e da ultimo, nei quadri rimanenti, la compilazione dei dati circa il soggetto presentatore e la data di presentazione.



AA9/12



**DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ,  
VARIAZIONE DATI O CESSAZIONE ATTIVITÀ AI FINI IVA**  
 (IMPRESE INDIVIDUALI E LAVORATORI AUTONOMI)

CODICE FISCALE

Pagina n.   

QUADRO A TIPO DI DICHIARAZIONE	1 INIZIO ATTIVITÀ	DATA INIZIO
2 VARIAZIONE DATI	L PARTITA IVA	DATA VARIAZIONE
3 CESSAZIONE ATTIVITÀ	PARTITA IVA	DATA CESSAZIONE
4 RICHIESTA DUPLICATO DEL CERTIFICATO DI PARTITA IVA	PARTITA IVA	

QUADRO B

Si precisa che a differenza di altri adempimenti fiscali per i quali si sono individuate misure sanzionatorie in caso di omissioni, in questo caso non esistono sanzioni per la mancata comunicazione della chiusura della partita Iva, a seguito di quanto previsto dal D.L. n. 193/16.

Prima di questa modifica normativa era prevista una sanzione variabile tra i 516,00 euro e i 2.000 euro.



### BOX DI SINTESI OPERATIVA

Operativamente:

- si cessa la partita Iva attraverso la compilazione e trasmissione del modello AA9/12;
- per gli iscritti al Registro delle imprese il modello AA9/12 è presentato nella pratica ComUnica indirizzata al Registro stesso
- possibile la retrodatazione sino a 30 giorni precedenti.

## VALUTAZIONI CONNESSE ALLA CESSAZIONE DELLA PARTITA IVA

L'imprenditore pronto a cessare la propria partita Iva è chiamato preventivamente a porre in essere determinate valutazioni, delle quali se ne citano tre decisamente rilevanti.

### 1) Fatturazione delle ultime prestazioni effettuate

Al fine di poter adempiere agli obblighi Iva, in particolare l'assolvimento dell'imposta, prima di chiudere la propria posizione Iva si deve avere cura di verificare di aver provveduto a fatturare le ultime prestazioni di servizi svolte. Attraverso la fatturazione, prima della cessazione, si ha modo di poter regolarizzare la propria posizione dal punto di vista di questa imposta indiretta anche in assenza del relativo incasso.

Dal punto di vista delle imposte dirette ipotizzando un imprenditore individuale in regime **semplificato per cassa** (art. 18, D.P.R. n. 600/1973), anche con eventuale **opzione ex comma 5**, il problema dell'incasso non ancora avvenuto alla data di chiusura non si pone, in quanto alla cessazione dell'attività il regime di cassa subisce un'eccezione: tutti i componenti positivi e negativi non ancora rilevati (cioè ricavi non incassati e costi non pagati) devono essere comunque imputati all'ultimo periodo d'imposta.

Lo stabilisce l'articolo 66, comma 3, TUIR: "In caso di cessazione dell'attività, i componenti positivi e negativi di reddito concorrono a formare il reddito dell'ultimo periodo d'imposta, anche se non ancora percepiti o corrisposti."

### *Esempio*

*Un artigiano in semplificato per cassa chiude la partita IVA il 31 dicembre 2025.*

*Terminerà una sua prestazione di servizi a inizio dicembre 2025 per un importo da fattura di 2.000,00 Euro più Iva, che sarà sicuramente incassata non prima del 2026;*

*→ il nostro artigiano dovrà provvedere ad emettere la fattura di complessivi 2.440 euro entro il 31.12.25, assolvendo gli adempimenti Iva (in particolare i 440,00 euro di Iva concorreranno nell'ultima liquidazione periodica);*

*→ dovrà poi dichiarare il ricavo di 2.000,00 Euro nel reddito d'impresa 2025 (periodo d'imposta finale), anche se l'incasso avverrà nel 2026.*

Lo stesso dicasi anche con l'eventuale opzione ex articolo 18 comma 5: la fattura emessa, con tale regime, esplica i suoi effetti reddituali a prescindere dal suo incasso.

Da ultimo, anche nel regime **ordinario** (art. 109 TUIR), l'eventuale fattura emessa prima del suo incasso e prima di procedere alla cessazione della partita Iva, non costituisce una problematica: ricavi e costi si imputano per competenza economica, non per cassa; in tal caso i ricavi si considerano conseguiti nel periodo in cui le prestazioni sono effettuate o i beni ceduti, indipendentemente dall'incasso.

## **2) Fuoriuscita dei beni rimasti in azienda**

L'imprenditore che cessa l'attività deve preventivamente gestire le merci e i beni strumentali (quali autoveicoli, arredamenti, macchinari, impianti ecc.) presenti in azienda, in quanto devono essere obbligatoriamente fatti "fuoriuscire" dalla contabilità.

La prima modalità con quale ottenere questa fuoriuscita è **la vendita, con relativa fattura, a terzi**; in questo modo l'impresa ottiene inoltre il vantaggio di monetizzare beni ormai non più destinati a essere impiegati nell'azienda cessante. Ecco, quindi, che il nostro imprenditore sarà pronto a valutare eventuali vendite promozionali (si pensi ai casi di "svendita per cessata attività") oppure vendite a stock di beni e merci in giacenza.

In alternativa, è percorribile anche la strada della **distruzione** e smaltimento di tali beni, secondo una procedura specifica di corretta dismissione (segnalazione preventiva agli enti, redazione del verbale di distruzione o dell'autodichiarazione) oppure, l'eventuale **donazione** ad associazioni ed enti di beneficenza, sempre secondo la procedura prevista.

Da ultimo, ed è una situazione non infrequente, qualora quanto sopra descritto non sia sufficiente a poter liberare la sua impresa dai beni di cui è ancora titolare in prossimità della cessazione, l'imprenditore deve ricorrere all'**autofattura per autoconsumo**, che si rende necessaria per far fuoriuscire i beni aziendali verso la sfera privata del titolare.

Dovrà quindi emettere una fattura elettronica (identificata dal codice TD27) da sé stesso "imprenditore" dotato di partita Iva a sé stesso soggetto privato, privo di partita Iva ma con solo codice fiscale, descrivendo i beni ceduti dal punto di vista della quantità e soprattutto procedendo a una loro valorizzazione in fattura.

In particolare, mancando una vera vendita a un terzo, nell'autofattura si indica il "valore normale" dei beni al momento della cessione, ossia il prezzo di acquisto del bene, o in mancanza il costo, determinato in riferimento al

momento di effettuazione dell'operazione, applicando poi in aumento l'Iva calcolata secondo le relative aliquote. Attraverso questa autofattura si viene a creare una **piena simmetria** rispetto alla fase dell'acquisto dei beni e delle merci, momenti nei quali l'imprenditore ha beneficiato della detrazione della relativa Iva, che ora invece viene ad essere in parte restituita mediante la fattura emessa a sé stesso come privato.

Imprescindibile, in questa fase, sarà preventivamente:

- la redazione di un **inventario di fine attività**, nel quale dettagliare tipologie di merci e prodotti in giacenza, quantità e relativa valorizzazione;
- la **disamina puntuale del libro cespiti** circa i beni strumentali ancora in essere in azienda, con connessa valorizzazione e rilevazione del valore residuo ammortizzabile

Molto importante e delicato è il momento della valorizzazione dei beni ceduti nell'autofattura: considerato che da tale valore discendono conseguenze a livello di Iva ed anche dal punto di vista delle imposte dirette (si pensi ai ricavi conseguenti alla vendita delle merci, oppure ad eventuali plusvalenze o minusvalenze relativamente ai cespiti), qualora l'imprenditore non si ritenga di essere in grado di procedere alla corretta quantificazione, sarà opportuno richiedere un parere a un perito esperto nel settore.

### 3) Tempistica della fatturazione attiva e passiva connessa alla data di effetto della cessazione.

Dal punto di vista della fatturazione, è bene poi precisare che, soprattutto nel caso in cui la pratica di chiusura sia presentata non nel giorno di cessazione ma nei 30 giorni successivi, **l'emissione delle fatture** deve avvenire prima della data di effetto della cessazione della partita Iva.

Ipotizziamo il caso di un imprenditore che cessa la propria partita Iva con data effetto del 31/12/2025, ma che scelga di provvedere con il suo consulente a comunicare la chiusura nei 30 giorni successivi, ad esempio in data 14/01/2026. Sebbene quindi nell'intervallo 01/01/2026-14/01/2026 la partita Iva non sia ancora cessata formalmente (il modello AA9/12 non è ancora stato presentato), non si possono emettere fatture con data rientrante in questo lasso di tempo, in quanto sarebbero emesse da un soggetto che risulterà poi (a breve) cessato con data antecedente. A livello invece di **fatturazione passiva**, considerato che una volta cessata la partita Iva non è più possibile portare in detrazione l'Iva connessa a tutte le operazioni documentate con una fattura ricevuta dopo la data di chiusura, è bene che il futuro imprenditore cessato provveda, nei limiti del possibile, a cercare di "anticipare", presso i suoi fornitori, l'emissione e la ricezione delle fatture di acquisto che lo riguardano.



#### BOX DI SINTESI OPERATIVA

Prima di procedere alla chiusura, è opportuno:

- effettuare una verifica della fatturazione attiva, in particolare verificare che prima della data di cessazione siano state emesse tutte le fatture relative a cessioni merci/prestazioni di servizi (indipendentemente dal regime adottato)
- redigere un inventario ante chiusura delle merci in giacenze, e l'analisi dei cespiti che non saranno ceduti a terzi, in quanto dovranno essere donati, dismessi o autofatturati prima della chiusura partita Iva
- anticipare, ove possibile, la fatturazione passiva, considerato che l'Iva delle fatture di acquisto ricevute dopo la data di chiusura partita Iva non potrà essere più detratta

# Comunicazione del domicilio digitale/PEC degli amministratori: nuovo termine al 31 dicembre 2025



A cura della **Redazione**

Il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha prorogato al 31 dicembre 2025 il termine per la comunicazione al Registro delle Imprese del domicilio digitale/PEC degli amministratori e dei liquidatori di società. L'obbligo, introdotto dalla Legge di Bilancio 2025, riguarda tutte le società già iscritte alla data del 1° gennaio 2025 e si applica ai nuovi incarichi sin dall'iscrizione. È importante che gli studi professionali organizzino tempestivamente le verifiche per evitare sospensioni delle pratiche societarie.

## PREMESSA E AMBITO SOGGETTIVO

A partire dal **1° gennaio 2025**, l'obbligo di comunicare al Registro delle Imprese il **domicilio digitale (PEC)** — già previsto per società e imprese individuali — è stato esteso anche agli **amministratori e liquidatori** delle società. Sono interessate:

- le **società di capitali**, le **cooperative** e le **società di persone** che esercitano attività d'impresa;
- le **reti d'impresa** con soggettività giuridica.

Sono invece esclusi:

- le **società semplici** che non svolgono attività agricola;
- i **consorzi** (anche con attività esterna);
- le **società consortili**;
- le **società di mutuo soccorso**.

## LE REGOLE OPERATIVE

L'obbligo consiste nell'iscrizione presso il Registro delle Imprese di un **indirizzo PEC personale** per ciascun amministratore o liquidatore.

Le principali regole da rispettare sono:

- ogni amministratore deve avere una **PEC individuale**, anche se opera in un organo collegiale;
- la **PEC non può coincidere** con quella della società;
- è ammesso l'uso di **una sola PEC per più incarichi** in società diverse;
- si può indicare una **PEC già attiva**, anche se utilizzata come libero professionista.

## I TERMINI PER LA COMUNICAZIONE

- **Nuove società (costituite dal 1° gennaio 2025):** la PEC deve essere indicata al momento dell'iscrizione della società nel Registro delle Imprese.
- **Società già iscritte al 1° gennaio 2025:** gli amministratori e liquidatori in carica devono comunicare la propria PEC **entro il 31 dicembre 2025** (termine aggiornato con nota MIMIT n. 127654 del 25 giugno 2025).

## MODALITÀ DI COMUNICAZIONE

L'adempimento si effettua tramite il portale **DIRE** o altra piattaforma abilitata, seguendo questi passaggi:

1. Accesso con le proprie credenziali.
2. Selezione della voce “**Variazione**” e inserimento dei dati della società.
3. Scelta dell'opzione “**Adempimenti registro imprese/REA – Organi sociali e persone con cariche o qualifiche**”.
4. Selezione di “**Variazione domicilio/residenza e anagrafica persone**”.
5. Inserimento della PEC personale nella sezione “**E-mail certificata (PEC)**”.
6. Ripetizione della procedura per ciascun amministratore o liquidatore.
7. Firma digitale e invio della pratica alla Camera di Commercio competente.

L'adempimento è **esente da imposta di bollo** e da **diritti di segreteria**, se la comunicazione riguarda solo la PEC.

## SANZIONI IN CASO DI INADEMPIMENTO

In assenza della comunicazione:

- la Camera di Commercio può **sospendere la pratica** (es. nomina o variazione cariche) e assegnare fino a **30 giorni** per regolarizzarsi;
- in caso di inadempienza, sono previste **sanzioni amministrative** da **€ 103 a € 1.032 per amministratore**.



## BOX DI SINTESI OPERATIVA

## TABELLA RIEPILOGATIVA PER COLLABORATORI DI STUDIO

ATTIVITÀ	SOGGETTI COINVOLTI	SCADENZA	STRUMENTO DA UTILIZZARE	NOTE OPERATIVE
Verificare la presenza di una PEC personale per ciascun amministratore/liquidatore	Tutte le società iscritte al Registro Imprese	Entro <b>31 dicembre 2025</b>	Registro Imprese/ Portale DIRE	La PEC deve essere personale, non quella societaria
Attivare la PEC per amministratori sprovisti	Collaboratori dello studio	Prima della pratica di comunicazione	Gestore PEC accreditato	Preferire PEC univoca e stabile nel tempo
Effettuare la comunicazione della PEC al Registro Imprese	Professionista incaricato	Entro <b>31 dicembre 2025</b>	Portale DIRE / Pratica telematica	Se si tratta solo di comunicazione PEC → bollo esente
Aggiornare l'agenda scadenze dello studio	Tutti i collaboratori	Immediato	Agenda interna / gestionale	Inserire promemoria entro novembre 2025
Monitorare eventuali sospensioni o irregolarità	Referente pratiche societarie	Continuativo	Registro Imprese	In caso di sospensione, regolarizzare entro 30 giorni

## CONCLUSIONE

Il differimento al 31 dicembre 2025 offre un margine operativo più ampio, ma è consigliabile completare la comunicazione entro l'autunno 2025 per evitare congestioni nelle Camere di Commercio e sospensioni delle pratiche. Gli studi professionali dovrebbero integrare l'adempimento nelle proprie procedure di aggiornamento societario.


**OBBLIGO COMUNICAZIONE PEC DEGLI AMMINISTRATORI** [Scopri il servizio](#)

# Controlli di fine anno su perdite su crediti



A cura di **Massimo Gamberoni**

Con l'avvicinarsi della fine dell'esercizio, rappresenta una buona prassi anticipare le attività propedeutiche alla chiusura del bilancio. Tra queste, di importante rilievo, vi è la verifica dei crediti e la conseguente valutazione delle poste di bilancio in base al grado di esigibilità e in base al presumibile valore di realizzo, tenendo conto del fattore temporale.

## PREMESSA

L'iscrizione di **perdite** su crediti in bilancio o l'**accantonamento** al **fondo** svalutazione crediti per perdite presunte non può prescindere da una corretta valutazione dei **crediti** presenti in **bilancio** alla **fine dell'esercizio**. Tali crediti devono rappresentare validi diritti in relazione ai ricavi derivanti da operazioni di gestione caratteristica a breve termine. Nelle imprese mercantili, industriali e di servizi tale diritto deriva, nella maggioranza dei casi, dalla **vendita** di **prodotti** e **servizi**. Ai fini della valutazione, i crediti verso clienti devono essere iscritti in bilancio al netto della svalutazione eventualmente effettuata per ridurli al presunto valore di realizzo.

I crediti rappresentano pertanto le **partite aperte** verso la **clientela**, sorte a fronte della cessione di beni o della prestazione di servizi per operazioni già fatturate dall'impresa e vengono normalmente iscritti nella voce C II 1 dell'attivo circolante dello stato patrimoniale. La **riduzione** di **valore** di tali crediti avviene mediante una **imputazione** a **conto economico**. Come vedremo nel seguito, gli aspetti che si devono prendere in considerazione fanno riferimento ai **principi contabili** da un lato e alla **fiscalità** dall'altro. L'altro punto di discriminare è la distinzione tra una perdita **certa** e una anche solo **presunta**.



## BOX DI SINTESI OPERATIVA

- L'iscrizione o la svalutazione dei crediti richiede una corretta valutazione delle posizioni esistenti a fine esercizio.
- I crediti devono rappresentare diritti validi derivanti da vendite di beni o servizi e sono rilevati al netto delle eventuali svalutazioni.
- Essi figurano tra le partite aperte verso clienti, iscritte nell'attivo circolante dello stato patrimoniale. La riduzione del loro valore è imputata a conto economico, secondo principi contabili e la normativa fiscale.

## INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DEI CREDITI

Come accennato, i **crediti verso clienti** sono iscritti secondo il **valore presumibile di realizzo**, corrispondente alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito per stimare le perdite per inesigibilità legate ai crediti esposti in bilancio. Essi sono iscritti al netto degli sconti commerciali. Gli sconti cassa sono, invece, rilevati al momento del pagamento.

Il valore nominale è rettificato in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

Occorre fare molta attenzione al momento di effettuazione: i **ricavi** per **vendite** dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, mentre i **ricavi** di natura finanziaria e quelli derivanti da **prestazioni di servizi** sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

### DETTAGLIO CREDITI VERSO CLIENTI

• Clienti	• Effetti attivi al S.b.f.
• Clienti factorizzati	• Effetti insoluti e protestati
• Clienti per fatture da emettere	• Ricevute bancarie attive
• (Clienti per note di accredito da emettere)	• Ricevute bancarie all'incasso
• Crediti verso clienti per interessi di mora	• Ricevute bancarie al S.b.f.
• Clienti in sofferenza	• Ricevute bancarie insolute
• Effetti in sofferenza	• Banca c/transitorio
• Effetti attivi	• (Fondo svalutazione crediti)
• Effetti all'incasso	• (Fondo svalutazione crediti tassato)
• Effetti attivi allo sconto	• (Fondo svalutazione crediti per interessi di mora)



### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- I crediti verso clienti sono rilevati al valore presumibile di realizzo, al netto del fondo svalutazione e degli sconti commerciali. Gli sconti cassa si registrano invece solo al momento del pagamento.
- Il valore nominale dei crediti è rettificato in caso di resi o abbuoni concordati.
- I ricavi in caso di cessione di beni si realizzano con il trasferimento della proprietà oppure in base alla competenza se si tratta di servizi.

## LA SVALUTAZIONE DEI CREDITI E LE PERDITE SU CREDITI

La svalutazione dei crediti comprende sia gli accantonamenti che le svalutazioni dei crediti commerciali compresi nell'attivo circolante. Si noti che gli stessi criteri si applicano anche alle disponibilità liquide, ad esempio nel caso delle valute estere. In questa procedura vengono individuate le **quote di accantonamento** per svalutazione del valore nominale dei crediti a breve termine a fronte di rischi di **inesigibilità** degli stessi. La svalutazione si riferisce ad una operazione di verifica di una **presunta inesigibilità** del credito che culmina con un accanto-



namento per perdita **presunta** che trova collocazione nella voce B.10.d) del Conto economico; al contrario le perdite realizzate su crediti che sono definitivamente accertate, devono essere invece iscritte nella voce B.14. Secondo le disposizioni civilistiche e i **principi contabili**, i crediti verso clienti devono essere iscritti secondo il **presumibile valore di realizzo** e i crediti di dubbia esigibilità sono sottoposti a svalutazione specifica iscrivendo apposito fondo rischi su crediti. Secondo tale criterio, i crediti di sicura esigibilità vanno iscritti al valore nominale. Per i crediti di dubbia esigibilità è invece prevista una svalutazione specifica.

Al contrario, le **disposizioni fiscali** prescrivono che per le perdite presunte:

- la deduzione dell'accantonamento previsto dall'art. 106 Tuir non è ammessa fiscalmente quando l'ammontare complessivo del fondo ha raggiunto il 5% del valore nominale dei crediti risultanti in bilancio alla fine dell'esercizio;
- l'eccedenza rispetto al limite fiscalmente ammesso concorre alla formazione del reddito come variazione in aumento e sulla differenza devono essere calcolate le imposte differite.

Il **raccordo** tra la normativa **fiscale** e quella **contabile** prevede che per le perdite su crediti realizzate **venga utilizzato preliminarmente** il fondo accantonato e, per la parte che eccede l'importo del credito già coperto dall'accantonamento, le perdite realizzate (transazione, prescrizione, ecc.) vengano imputate direttamente a conto economico.



#### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- La svalutazione dei crediti comprende accantonamenti e rettifiche sui crediti commerciali e si applica anche alle disponibilità liquide in valuta.
- I crediti devono essere iscritti al presumibile valore di realizzo, con svalutazione specifica per quelli di dubbia esigibilità tramite apposito fondo rischi.
- Le perdite definitivamente accertate vanno alla voce B.14, mentre le perdite presunte confluiscono in B.10.d).
- Fiscalmente, l'accantonamento è deducibile solo fino al 5% del valore nominale dei crediti. L'eventuale eccedenza è indeducibile e genera imposte differite.
- Il raccordo prevede che le perdite realizzate utilizzino prima il fondo e l'eventuale eccedenza sia imputata direttamente a conto economico.

Vediamo ora schematicamente nella sintesi operativa che segue, quali sono le disposizioni civilistiche e quelle fiscali.

TRATTAMENTO CIVILISTICO	<b>Criteri di valutazione</b>	I crediti verso clienti devono essere rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del presumibile valore di realizzazione.		(Art. 2426, c. 1, p. 8 C.C.)
	<b>Riduzioni civilistiche del valore</b>	Il valore dei crediti può essere ridotto, per l'effettuazione di svalutazioni imputate a C.E., alla seguente voce "svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide"		(voce B-10-d).
	<b>Metodi di svalutazione</b>	Fondo svalutazione crediti	<b>Crediti svalutati prudenzialmente</b> La svalutazione contabile è accolta in un fondo svalutazione da portare a riduzione dei crediti iscritti nell'attivo dello S.P. I crediti continuano ad essere iscritti al loro valore nominale, anche se rettificati dal fondo svalutazione.	
		Riduzione diretta dei crediti	<b>Perdite definitive</b> La svalutazione incide direttamente su ogni singolo credito, riducendo il valore nominale.	
		Rettifiche fiscali	La nota integrativa fornirà notizie in merito alle rettifiche di valori aventi giustificazioni solo fiscali e alla loro influenza sul bilancio. (Art. 2427, n. 14 C.C.)	
TRATTAMENTO FISCALE	<b>Misura consentita</b>	Le svalutazioni dei crediti risultanti in bilancio, per l'importo non coperto da garanzia assicurativa, sono deducibili in ciascun esercizio nel limite dello 0,50% del valore nominale o di acquisizione dei crediti stessi		Art. 106, cc. 1 e 2
	<b>Limite massimo</b>	La deduzione non è più ammessa fiscalmente quando l'ammontare complessivo delle svalutazioni e degli accantonamenti ha raggiunto il 5% del valore nominale o di acquisizione dei crediti risultanti in bilancio alla fine dell'esercizio.		D.P.R. 917/1986
	<b>Deducibilità</b>	Le perdite su crediti sono deducibili se risultano da elementi certi e precisi, e in ogni caso se il debitore è assoggettato a procedure concorsuali o ha concluso un accordo di ristrutturazione dei debiti omologato.		Art. 101, cc. 5 D.P.R. 917/1986
	<b>Eccedenza</b>	Se in un esercizio l'ammontare complessivo delle svalutazioni e degli accantonamenti dedotti eccede il 5% del valore nominale o di acquisizione dei crediti, l'eccedenza concorre a formare il reddito dell'esercizio stesso (come sopravvenienza attiva tassabile).		

## IL TRATTAMENTO FISCALE APPLICABILE ALLE IPOTESI DI DEDUCIBILITÀ FISCALE DELLE PERDITE SU CREDITI

Secondo il Tuir gli elementi **certi e precisi**, necessari ai fini della deducibilità della perdita su crediti, si considerano realizzati nel caso di perdite relative a crediti:

1. di **modesta entità** e per i quali sia decorso un periodo di **sei mesi** dalla scadenza del pagamento;
2. il cui diritto alla riscossione è **prescritto**;
3. per i quali il debitore ha concluso un **accordo di ristrutturazione** dei debiti;
4. che risultano cancellati dal bilancio di un soggetto IAS *adopter* in dipendenza di eventi estintivi.

Tali disposizioni, contenute negli articoli 101, comma 5, e 106 del Tuir, trovano la loro ratio nell'esigenza di introdurre maggiori **condizioni di certezza** nella determinazione del reddito imponibile, in un ambito caratterizzato da forti elementi di **opinabilità**.

In particolare:

- l'articolo 101, comma 5, indica i requisiti di natura probatoria al ricorrere dei quali le **perdite sono deducibili, senza limiti**;
- l'articolo 106 stabilisce una **misura forfettaria** di deducibilità degli oneri derivanti dalla inesigibilità dei crediti che, se pur probabile, si presenta ancora come **"potenziale"**.



### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- Il TUIR stabilisce che una perdita su crediti è deducibile quando sussistono elementi certi e precisi, come crediti di modesta entità scaduti da oltre sei mesi, crediti prescritti, ristrutturati o cancellati.
- Gli articoli 101 e 106 mirano a garantire maggiore certezza nella determinazione del reddito imponibile. L'art. 101 consente la deduzione analitica delle perdite "definitive", mentre l'art. 106 prevede una deduzione forfettaria per inesigibilità "potenziale".
- Coesistono quindi un meccanismo analitico e uno forfettario.
- La perdita è considerata definitivamente inesigibile quando è provata, il debitore è in procedure concorsuali o non vi è possibilità di recupero futuro.

In sostanza si prevedono due meccanismi di deducibilità differenti a seconda del grado di certezza del componente negativo:

- **analitico** in caso di inesigibilità **"definitiva"**;
- **forfettario** in caso di inesigibilità **"potenziale"**.

Situazioni di inesigibilità definitiva:

1. perdite risultanti da elementi **certi e precisi**;
2. perdite nel caso in cui il debitore è assoggettato a **procedure concorsuali**, ad accordi di ristrutturazione o a piani attestati di risanamento;
3. perdite nel caso in cui si possa **escludere** l'eventualità che in futuro il creditore riesca a **realizzare**, in tutto o in parte, la partita creditoria.

**Perdite su crediti derivanti da processo valutativo**

Anche in questa situazione si ritiene fondamentale il concetto di “**definitività della perdita**”.

Tale situazione può senz'altro essere verificata in presenza di un decreto accertante lo stato di **fuga**, di **latitanza** o di **irreperibilità** del **debitore**, ovvero in caso di denuncia di furto d'identità da parte del debitore o nell'ipotesi di **persistente assenza** del debitore.

Al di fuori delle predette ipotesi, possono considerarsi come sufficienti **elementi di prova** ai fini della deducibilità della perdita, tutti i documenti attestanti **l'esito negativo** di **azioni esecutive** attivate dal creditore (ad esempio, il verbale di **pignoramento** negativo).

Un altro utile elemento di prova, a corredo di ripetuti tentativi di recupero senza esito, può essere rappresentato dalla **documentazione** idonea a dimostrare che il debitore si trovi nell'impossibilità di adempiere per un'oggettiva situazione di illiquidità finanziaria ed incapacienza patrimoniale e che, pertanto, è **sconsigliata l'instaurazione** di procedure esecutive.

Al riguardo, possono essere tenute in considerazione le **lettere di legali** incaricati della riscossione del credito o le relazioni negative rilasciate dalle agenzie di recupero crediti.

Infine, anche la **lieve entità** dei crediti può consigliare le aziende a non intraprendere azioni di recupero che comporterebbero il **sostenimento** di **ulteriori costi**. In tali casi, in particolare, **l'antieconomicità** della prosecuzione nella riscossione del credito deve considerarsi verificata ogni volta in cui i costi per l'attivazione delle **procedure di recupero** risultino uguali o maggiori all'importo del credito da recuperare.

In conclusione, una volta dimostrata l'antieconomicità dell'azione di recupero secondo i criteri sopra specificati, risulta sufficiente, ai fini della deducibilità della perdita, la semplice evidenza che il creditore si sia attivato per il recupero del credito (ad es. raccomandate A/R di sollecito).

**Perdite su crediti derivanti da atti realizzativi**

Gli atti realizzativi idonei a produrre una perdita assoggettabile all'articolo 101, comma 5, del Tuir siano i seguenti:

- **cessione del credito** che comporta la fuoriuscita, a titolo definitivo, del credito dalla sfera giuridica, patrimoniale ed economica del creditore (ad es. cessione a banche o altri intermediari finanziari vigilati);
- **transazione con il debitore** che comporta la riduzione definitiva del debito o degli interessi originariamente stabiliti quando motivata dalle difficoltà finanziarie del debitore stesso (quando il creditore e il debitore non sono parte dello stesso gruppo e la difficoltà finanziaria del debitore risulta documentata);
- **atto di rinuncia al credito** (si è in presenza dell'estinzione giuridica del credito ma la perdita matura in un contesto di unilateralità e può pertanto rappresentare un atto di liberalità indeducibile ai fini fiscali; di conseguenza, la perdita può essere riconosciuta solo se la stessa risulti inerente all'attività d'impresa).

Infine, oltre alle ipotesi di atti realizzativi, si considerano verificati i requisiti anche in presenza di tutti gli eventi che determinano la perdita di qualsiasi diritto giuridico, patrimoniale ed economico sul credito, come ad esempio il caso di decesso del debitore in assenza di eredi o qualora gli eredi abbiano rinunciato all'eredità.

**PERDITE SU CREDITI DI MODESTA ENTITÀ**

Gli elementi certi e precisi sussistono in ogni caso quando il credito sia di **modesta entità** e sia decorso un periodo di **sei mesi** dalla scadenza di pagamento del credito stesso. Il credito si considera di modesta entità quando ammonta ad un importo **non superiore a 5.000 euro** per le imprese di più **rilevante dimensione** e **non superiore a 2.500 euro** per le **altre imprese**.”

La modesta entità va individuata considerando il valore nominale del credito e prescindendo da eventuali svalutazioni effettuate in sede contabile e fiscale.

Resta inteso che qualora il credito sia stato riscosso parzialmente dall'impresa creditrice, la verifica della modesta entità deve essere condotta assumendo il valore nominale del credito al netto degli importi incassati.

Ciò premesso, occorre rilevare come **l'individuazione della modesta entità** del credito assume connotati particolari nel caso in cui esistano **più posizioni creditorie nei confronti del medesimo soggetto debitore**. Al riguardo, considerato il tenore letterale della norma - che fa riferimento al credito di modesta entità - si ritiene che la **verifica del limite quantitativo** (2.500 euro o 5.000 euro se l'impresa è di più rilevanti dimensioni) debba essere effettuata in relazione al **singolo credito** corrispondente ad ogni obbligazione posta in essere dalle controparti, indipendentemente dalla circostanza che, in relazione al medesimo debitore, sussistano al termine del periodo d'imposta più posizioni **creditorie**.

Nel caso in cui le partite creditorie si riferiscono al medesimo **rapporto contrattuale** (come, ad esempio, nei **contratti di somministrazione** o nei premi ricorrenti di una polizza assicurativa), infatti, appare ragionevole ritenere che la modesta entità debba essere verificata **prendendo** a riferimento il **saldo complessivo** dei crediti scaduti da almeno sei mesi al termine del periodo d'imposta riconducibile allo stesso debitore e al medesimo rapporto contrattuale.

NB: le imprese di più **rilevanti dimensioni** - nei confronti delle quali la modesta entità del credito è quantificata in misura non superiore a 5.000 euro - sono quelle che conseguono un volume d'affari o **ricavi non inferiori a cento milioni di euro**.



#### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- La norma prevede che un credito presenti elementi certi e precisi quando è di modesta entità e siano trascorsi almeno sei mesi dalla sua scadenza.
- È considerato di modesta entità se non supera 5.000 euro per imprese con ricavi o volume d'affari pari o superiori a 100 milioni, oppure se non supera 2.500 euro per le altre imprese.
- La valutazione si basa sul valore nominale del credito, al netto degli importi eventualmente riscossi.
- In presenza di più crediti verso lo stesso debitore, la verifica va fatta su ciascun singolo credito, salvo che essi non derivino dallo stesso rapporto contrattuale. In tal caso, il limite va applicato al saldo complessivo dei crediti scaduti da oltre sei mesi.

## PROCEDURA OPERATIVA

Si propone nel seguito un approccio coordinato delle attività da porre in essere in prossimità della chiusura dell'esercizio in relazione all'argomento che qui ci occupa.

### CONTROLLO DEI CREDITI PRESENTI IN BILANCIO E VERIFICA DI TUTTE LE POSIZIONI IN SOFFERENZA O DUBBIE

Il soggetto preposto provvede a redigere l'elenco di tutti i crediti (si veda tabella "DETTAGLIO CREDITI VERSO CLIENTI") andando ad indicare per ognuno **l'anzianità** e il **valore** ed evidenziando le situazioni di **dubbia esigibilità** o **certa inesigibilità**. Per l'individuazione dell'anzianità è possibile adottare uno scadenziario che rifletta l'*aging* delle poste creditorie. Tale situazione si rende particolarmente utile quando siamo in presenza di un numero elevato di clienti con numerose poste di credito (ad esempio società di somministrazione di energia e gas).

#### Approfondimento: l'*Aging* dei crediti come strategia per il recupero e come criterio per la svalutazione

Premesso che l'attività di **credit management** è divenuta indispensabile per il controllo ed il mantenimento della liquidità, l'*aging* dei crediti è una metodologia contabile particolarmente utile nell'identificazione precoce dei crediti a rischio. Oltre a consentire alle aziende di attuare strategie di recupero mirate e tempestive, permette di valutare le singole poste di credito ed individuare rapidamente i crediti di modesta entità e scaduti.

Nello specifico, l'*aging* dei crediti consiste in un processo contabile adottato per **classificare i crediti commerciali basandosi sul loro periodo di scadenza (scadenziario)**. Tramite tale metodo si suddividono i crediti in fasce temporali ottenendo così una mappa dettagliata della situazione creditizia. Risulta più immediato identificare i debiti che possono **evolvere in sofferenze** e, grazie a questa tecnica, si può monitorare con maggiore efficacia la salute finanziaria e accelerare le azioni di recupero per i crediti più a rischio.

Le aziende strutturate utilizzano generalmente questa analisi per stratificare i crediti e decidere le strategie di recupero più appropriate per ciascuna fascia di rischio; le categorie più comuni sono:

1. 0-30 giorni, debiti considerati sicuri;
2. 31-60 giorni, debiti che richiedono attenzione e monitoraggio;
3. oltre 60 giorni, debiti ad alto rischio che necessitano di azioni immediate e decisive.

Fermo restando che le fasce possono variare in base al comparto economico di appartenenza, nell'ambito della terza fascia si individuano i crediti scaduti da oltre 6 mesi. Tale condizione, come accennato in precedenza, unita alla modesta entità, individua agevolmente quei crediti che possono essere stralciati dal bilancio.

In questa fase di valutazione l'impresa deve **verificare** la presenza di indicatori che facciano ritenere probabile la perdita di valore del credito.

A titolo esemplificativo, e non esaustivo, si ritengono **indicatori di perdita di valore**:

- significative difficoltà del debitore;
- violazioni del contratto;
- concessioni che il creditore non avrebbe altrimenti preso in considerazione;
- sussistenza di probabilità che il debitore dichiari fallimento o attivi altre procedure disciplinate dalla legge fallimentare;
- dati oggettivi che indichino condizioni economiche sfavorevoli a livello nazionale o locale, nonché nel settore economico di appartenenza del debitore.

La verifica dell'esistenza degli indicatori di perdita di valore può avvenire in 3 modi diversi, a seconda della composizione delle voci dei crediti:

- a) **verifica per ogni singolo credito:** in presenza di un numero limitato di crediti;
- b) **verifica effettuata a livello di portafoglio crediti:** in presenza di crediti numerosi e individualmente non significativi (i crediti sono raggruppati sulla base di caratteristiche di rischio di credito simili, che rappresentano la capacità dei debitori di corrispondere gli importi dovuti secondo le condizioni contrattuali; a queste classi di crediti si possono applicare formule per la determinazione delle riduzioni di valore come ad esempio, una percentuale dei crediti rappresentativa delle perdite medie storicamente rilevate);
- c) **verifica mista singolo credito/portafoglio clienti:** in presenza sia di crediti numerosi, ma con alcuni di questi individualmente significativi, la verifica dell'esistenza degli indicatori di perdita di valore è effettuata a livello di singolo credito per i crediti individualmente significativi, mentre può essere effettuata a livello di portafoglio per i restanti crediti.



### BOX DI SINTESI OPERATIVA

- Il controllo dei crediti richiede la redazione di un elenco con anzianità, valore e posizioni dubbie o inesigibili, utile soprattutto in presenza di molti clienti.
- L'impresa deve individuare eventuali indicatori di perdita di valore, come difficoltà del debitore, violazioni contrattuali o condizioni economiche sfavorevoli del debitore.
- La valutazione può essere svolta sul singolo credito, sull'intero portafoglio o con metodo misto.
- Nel caso di portafogli numerosi, i crediti vengono raggruppati per caratteristiche di rischio simili e possono essere applicate percentuali basate su perdite storiche.
- La verifica analitica si usa invece per i crediti individualmente significativi.

### STRALCIO DELLE POSIZIONI CHE SI POSSONO CHIUDERE UTILIZZANDO PRELIMINARMENTE IL FONDO

Una volta individuate tutte le poste che possono essere stralciate in applicazione delle norme tributarie, l'impresa procede all'eliminazione dei crediti mediante l'utilizzo in via preliminare del Fondo Svalutazione crediti **fiscalmente** ammesso. Solo dopo aver completamente utilizzato il fondo accantonato, è possibile procedere all'imputazione direttamente a perdita delle poste inesigibili.

### ACCANTONAMENTO AL FONDO FISCALE

Completata la fase di eliminazione delle poste inesigibili, l'impresa può procedere all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per perdite potenziali.

Si deve pertanto riprendere l'elenco dei crediti in bilancio e depurarlo delle poste che non debbono essere conteggiate del conteggio totale (esempio i crediti coperti da garanzia assicurativa), così da ottenere al base di calcolo definitiva.

**TRATTAMENTO DELLE VARIE TIPOLOGIE DI CREDITO AL FINE DEL CALCOLO DEL PLAFOND  
PER LA DEDUCIBILITÀ DELL'ACCANTONAMENTO**

Crediti rientranti	Crediti esclusi
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crediti da cessione di beni o servizi alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa.</li> <li>• Crediti da cessione di azioni e strumenti finanziari assimilati, non immobilizzazioni finanziarie e non Pex.</li> <li>• Crediti da cessione di obbligazioni e titoli di serie non immobilizzati.</li> <li>• Crediti da operazioni di finanziamento a società controllate o collegate, se la società erogante ha come oggetto dell'attività l'assunzione di partecipazioni ed il finanziamento delle società partecipate (R.M. 12.03.1976, n. 197).</li> <li>• Ratei attivi da interessi attivi per operazioni di finanziamento (C.M. 1.08.1987, n. 19).</li> <li>• Crediti per pegni ed ipoteche, purché la garanzia non comporti un costo per il creditore (R.M. 30.12.1993, n. 701).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crediti assistiti da garanzia assicurativa (art. 106, c. 1, Tuir).</li> <li>• Crediti da cessione di beni patrimoniali e strumentali, prestiti (C.M. 23.01.1976, n. 1)</li> <li>• Crediti da depositi bancari (C.M. 23.01.1976, n. 1).</li> <li>• Crediti generici e cambiari ceduti allo sconto o in factoring con clausola pro soluto o pro solvendo (R.M. 20.07.1995, n. 225/E - C.M. 28.11.1987, n. 24 - C.M. 1.08.1987, n. 19).</li> <li>• Crediti da interessi attivi esenti (C.M. 21.10.1997, n. 271/E).</li> <li>• Risconti passivi di interessi attivi da operazioni di finanziamento (C.M. 1.08.1997, n. 19).</li> <li>• Crediti nei confronti della pubblica amministrazione (Risoluz. Ag. Entrate 23.01.2009, n. 16/E).</li> </ul>

È bene precisare che il **conteggio dello 0,50%** deve essere fatto sul **valore lordo** di iscrizione dei crediti, senza tener conto dell'ammontare del corrispondente fondo svalutazione crediti che accoglie gli "accantonamenti" annuali. I crediti mantengono il loro valore nominale di iscrizione in bilancio e il fondo svalutazione crediti rappresenta una posta rettificativa dei medesimi che, invece di essere iscritta nel passivo dello Stato Patrimoniale, viene esposta, per motivi contabili, in riduzione della corrispondente voce dell'attivo.

**Limite massimo:** La deduzione non è più ammessa fiscalmente quando l'ammontare complessivo delle svalutazioni e degli accantonamenti ha raggiunto il 5% del valore nominale o di acquisizione dei crediti risultanti in bilancio alla fine dell'esercizio.

**Eccedenza:** Se in un esercizio l'ammontare complessivo delle svalutazioni e degli accantonamenti dedotti eccede il 5% del valore nominale o di acquisizione dei crediti, l'eccedenza concorre a formare il reddito dell'esercizio stesso.


**BOX DI SINTESI OPERATIVA**

- L'impresa, dopo aver eliminato i crediti inesigibili, può effettuare l'accantonamento al fondo svalutazione crediti per coprire le perdite potenziali.
- Si rielabora la base di calcolo, determinando l'elenco dei crediti ad esclusione di quelli non rilevanti e quelli assicurati.
- Lo 0,50% si applica sul valore lordo dei crediti, senza considerare il fondo già esistente.
- Il fondo svalutazione è una posta rettificativa dell'attivo e riduce i crediti senza modificarne il valore nominale in bilancio.



## ACCANTONAMENTO AL FONDO TASSATO

L'impresa può pertanto, in applicazione dei principi contabili e osservando i criteri di prudenza, accantonare ulteriori somme a copertura di presunte perdite su crediti, eccedenti l'accantonamento fiscalmente ammesso. Tale ulteriore accantonamento verrà ripreso in sede di calcolo delle imposte e opportunamente tassato. Lo stesso fondo tassato verrà "liberato" al momento del verificarsi definitivo della perdita.

## ESEMPIO NUMERICO E ASPETTI CONTABILI

La società ZETA Spa presenta la seguente situazione crediti al 31.12.n

TABULATO ANALISI CREDITI V/CLIENTI ESERCIZIO "N"					
Cod. Co.ge	Denominazione	Importo	Non scaduto	Scaduto	Considerazioni esigibilità
1	Alfa	10.000	X		Fallimento febbraio n+1
2	Beta	5.000	X		
3	Gamma	35.000		X	Il legale ci informa che è recuperabile con transazione al 50% non ancora chiusa
4	Epsilon	12.000	X		
5	Omega	38.000	X		
<b>Totale</b>		<b>100.000</b>			

Il credito verso Alfa, da informazioni assunte dal legale, è irrecuperabile al 100% ed essendo la sentenza dichiarativa di fallimento intervenuta nell'esercizio n+1, l'accantonamento del credito nell'esercizio n non sarà deducibile se non nell'ambito della capienza dello 0,50% di cui all'art. 106 Tuir.

Il credito verso Gamma deve essere anch'esso svalutato al 50%, malgrado la transazione non sia stata ancora perfezionata in quanto tale importo è quello di presumibile realizzo alla data di bilancio. Anche tale credito non risulta deducibile fiscalmente nell'esercizio n per carenza degli elementi certi e precisi di cui all'art. 101 Tuir, se non nei limiti di cui al citato art. 106 Tuir.

CALCOLO ACCANTONAMENTO AL FONDO SVALUTAZIONE CREDITI ESERCIZIO N (PRESUMIAMO A ZERO ALL'1.01.N)				
Cod. Co.ge	Denominazione	Importo nominale	Fondo svalutazione	Valore presumibile realizzo
1	Alfa	10.000	10.000	---
2	Beta	5.000	---	5.000
3	Gamma	35.000	17.500	17.500
4	Epsilon	12.000		12.000
5	Omega	38.000		38.000
<b>Totale</b>		<b>100.000</b>	<b>27.500</b>	<b>72.500</b>

Il calcolo sarà quindi il seguente:

**Calcolo quota deducibile fiscalmente esercizio "n"**

Monte crediti	100.000
Acc. "Fiscale" (0,50%)	500
Acc. "Civilistico"	27.000
Totale accantonamento	27.500

Tuttavia, sull'accantonamento al fondo svalutazione va calcolata la fiscalità differita

**Quota accantonamento al fondo tassato € 27.000**

**Aliquota IRES 24%**

**Crediti per imposte anticipate € 6.480**

Le scritture contabili saranno quindi le seguenti:

		31/12/n			
		<i>diversi</i>	a	<i>diversi</i>	
EB 10 d		ACCANTONAMENTO FONDO SVAL.			27.000
		CREDITI "TASSATO"			
EB 10 d		ACCANTONAMENTO FONDO SVAL.			500
		CREDITI "FISCALE"			
PC II 5-ter		CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE			6.480
	PC II 1		a	FONDO SVALUTAZIONE CREDITI "TASSATO"	27.000
	PC II 1		a	FONDO SVALUTAZIONE CREDITI "FISCALE"	500
	E 20		a	IMPOSTE ANTICIPATE	6.480
		Accantonamento Fondo svalutazione crediti			
					33.980

Nel corso dell'esercizio "n+1" è intervenuto il fallimento di Alfa (perdita definitiva per 10.000€) e si è chiusa la transazione con Gamma (perdita al 50% pari a 17.500€ su 35.000€). Relativamente ad Alfa, la società Zeta non dovrà effettuare alcuna rilevazione, poiché ha già accantonato al fondo nell'esercizio "n" il relativo credito che provvederà a recuperare fiscalmente nell'esercizio "n+1", mediante lo storno della quota di credito per imposte anticipate; nel caso del cliente Gamma occorre invece stralciare il 50% del credito a cui si è rinunciato. Ai fini fiscali occorre utilizzare prima il fondo fiscale e, solo dopo l'azzeramento dello stesso, il fondo tassato che dà diritto alla variazione in diminuzione in dichiarazione dei redditi.

La scrittura contabile sarà quindi la seguente:

		30/09/n+1			
		<i>diversi</i>	<i>a</i>	<i>diversi</i>	
P C II 1		FONDO SVALUTAZIONE CREDITI "TASSATO"			17.000
P C II 1		FONDO SVALUTAZIONE CREDITI "FISCALE"			500
P C IV 1		BANCA C/CORRENTE			17.500
E 20		IMPOSTE ANTICIPATE			4.080
	P C II 1		a	CLIENTE GAMMA	35.000
	P C II 5-ter		a	CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	4.080
		Incasso credito cliente Gamma			
					39.080

Al 31/12/n+1 la situazione crediti di ZETA è la seguente:

TABULATO ANALISI CREDITI V/CLIENTI ESERCIZIO "N+1"					
Cod. Co.ge	Denominazione	Importo	Non scaduto	Scaduto	Considerazioni esigibilità
1	Alfa	10.000		X	Fallimento febbraio n+1
2	Beta	7.000	X		
3	Gamma	0		X	Transazione chiusa al 50% a fine settembre
4	Epsilon	8.000	X		
5	Omega	46.000	X		
<b>Totale</b>		<b>71.000</b>			

Il fondo svalutazione crediti, nel corso dell'esercizio "n+1", ha subito le seguenti movimentazioni:

Fondo svalutazione crediti	Dare	Avere	Saldo
01/01/n+1		27.500	27.500
30/09/n+1	17.500		10.000
31/12/n+1			10.000

Dall'analisi della situazione dei crediti verso clienti emerge che, a fronte di un rischio di inesigibilità di 10.000€, è presente un fondo svalutazione crediti di pari importo; pertanto non dovrà essere operato alcun accantonamento. Al 31/12/n+1, nella determinazione delle imposte la società porterà in diminuzione il credito verso il cliente fallito Alfa; conseguentemente dovrà utilizzare il credito per imposte anticipate. La scrittura sarà la seguente:

		31/12/n+1			
E 20	P C II 5-ter	IMPOSTE ANTICIPATE		CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	
		Utilizzo credito per imposte anticipate			2.400

## PERIODICITÀ E DISTRIBUZIONE

“Il Collaboratore di Studio” è una rivista on line a cadenza mensile

È prevista la vendita esclusivamente in abbonamento

Eventuali numeri non pervenuti devono essere reclamati via mail al servizio clienti non appena ricevuto il numero successivo

## PREZZO DELL'ABBONAMENTO

Prezzo dell'abbonamento annuale per l'anno 2026: Euro 130 + IVA

## DIRETTORE RESPONSABILE

Andrea Meneghello

## COMITATO SCIENTIFICO

Federico Dal Bosco – Dottore Commercialista

Francesca Iula – Dottore Commercialista

Luca Malaman – Dottore, Ragioniere Commercialista

Andrea Meneghello – Ragioniere Commercialista

Emanuele Pisati – Dottore, Ragioniere Commercialista

Pierfranco Santini – Dottore Commercialista

Luca Recchia – Dottore Commercialista

Luca Signorini – Ragioniere Commercialista

## HANNO COLLABORATO A QUESTO NUMERO

Federico Dal Bosco, Cristoforo Florio, Massimo Gamberoni, Luca Malaman, Luca Recchia, Gerardo Sarcina, Vincenzo Verrusio

Chiuso in redazione il 17 novembre 2025

## SERVIZIO CLIENTI

Per la redazione/distribuzione/abbonamento/rinnovi:

tel. 02 84892710

e-mail [riviste@professionecommercialista.com](mailto:riviste@professionecommercialista.com)

## PROGETTO GRAFICA E IMPAGINAZIONE

A Comunicazione Srl – [www.acomunicazione.com](http://www.acomunicazione.com)

*La rivista è registrata presso il Tribunale di Verona - n. 2.086 R.S.*

*Tutti i contenuti della rivista sono soggetti a copyright.*

*Qualsiasi riproduzione, divulgazione e/o utilizzo anche parziale, non autorizzati espressamente da Namirial S.p.A. sono vietati. Ogni violazione sarà perseguita a norma di legge. Si declina ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relative all'elaborazione dei contenuti presenti nella rivista. Pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, Namirial S.p.A. non risponde di danni derivanti dall'uso dei dati e delle informazioni ivi contenute.*

© 2025 Namirial S.p.A. - Via Caduti sul Lavoro n. 4, 60019 Senigallia (An) - Italia – Local Business Unit di Assago (MI) Centro Direzionale Milanofiori - Strada 1 – Palazzo F6 20057 Assago (MI)