

NOTIZIARIO

n.

22

2026

CONVERSIONE IN LEGGE DEL “DECRETO FISCALE”

Analisi delle principali novità

CRIPTO-ATTIVITÀ NEL MODELLO 730/2026

Riepilogo della disciplina

ACCONTO IMU 2026 ENTRO IL 16 GIUGNO

Riepilogo della disciplina

CONVERSIONE IN LEGGE DEL “DECRETO FISCALE”

Sulla Gazzetta Ufficiale n.117 del 22.05.2026, è stata pubblicata la [Legge 88/2026](#), di **conversione** del c.d. “Decreto fiscale” (D.L. 38/2026), in **vigore dal 23.05.2026** e che apporta **modifiche** alle **disposizioni tributarie di vario genere**.

In questa scheda ne analizziamo le **principali novità**.

CONVERSIONE IN LEGGE DEL “DECRETO FISCALE”	
<p>MODIFICA REGIME IVA REGIME PERMUTATIVO</p> <p>art. 1</p>	<p>Per l'applicazione delle nuove norme che regolano le operazioni permutative ai fini IVA, si fa riferimento alle operazioni eseguite in forza di contratti stipulati o rinnovati a partire dal 01.01.2026 (dunque non al momento in cui l'operazione produce i suoi effetti economici, bensì alla data del vincolo negoziale da cui essa trae origine).</p> <p>Sono tutelati i comportamenti adottati prima del 01.01.2026 e le condotte poste in essere nel periodo intermedio compreso tra l'inizio del 2026 e il 28.03.2026, purché conformi alla disciplina previgente.</p> <p>Viene esplicitamente escluso qualsiasi effetto restitutorio o correttivo con riferimento all'imposta già liquidata.</p>
<p>NON CUMULABILITÀ AGEVOLAZIONI NEO-RESIDENTI E IMPATRIATI ANTE E POST MODIFICA</p> <p>art. 2</p>	<p>Si coordina il regime fiscale applicabile ai soggetti c.d. “neo-residenti”¹ con quello degli “impatriati”. La modifica estende il riferimento normativo che escludeva il cumulo tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ l'agevolazione per i neo-residenti, ◆ il regime degli impatriati ante modifiche del “Decreto Internazionalizzazione”². <p>La nuova disposizione si applica esclusivamente nei confronti dei soggetti che trasferiscono la residenza fiscale in Italia a partire dal periodo d'imposta 2027.</p>
<p>CONTROLLO DEBITI ESERCENTI</p>	<p>In sede di conversione si è intervenuto sulla norma che aveva tolto il limite di 5.000 euro al fine di impedire i pagamenti da parte delle Pubbliche Amministrazioni a favore dei professionisti con debiti iscritti a ruolo. Pertanto –</p>

¹ che trasferiscono la propria residenza in Italia beneficiando del regime ex art. 24-bis del Tuir.

² art. 5 del D.Lgs 209/2023.

<p>ARTI E PROFESSIONI PER PAGAMENTI PA</p> <p>art. 2-ter</p>	<p>come in precedenza – le PA non saranno tenute a verificare, prima dell'erogazione delle somme dovute agli esercenti di arti e professioni come compenso per l'attività professionale svolta, se l'ammontare delle cartelle di pagamento è pari o inferiore a 5.000 euro, posto che il blocco al pagamento scatterà per debiti di importo superiore.</p>
<p>RATEIZZAZIONE TASSAZIONE AVVIAMENTO NEGATIVO</p> <p>art. 3</p>	<p>Con un intervento normativo, invariato post conversione in legge, si era intervenuto nel complesso processo di coordinamento tra disciplina fiscale e principi contabili internazionali, con specifico riferimento alle operazioni straordinarie aventi ad oggetto aziende o rami d'azienda. In particolare, il legislatore ha introdotto una disciplina espressa volta a regolare il trattamento fiscale della differenza negativa emergente in tali operazioni, incidendo tanto sul Tuir quanto sulla normativa IRAP.</p>
<p>ESENZIONE PER GLI INTERESSI DA TITOLO OBBLIGAZIONARI O CORRISPOSTI AI SISTEMI DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI</p> <p>art. 4</p>	<p>Resta in vigore la misura agevolativa nell'ambito della fiscalità degli strumenti finanziari, con specifico riguardo ai sistemi di garanzia dei depositanti³. Nel dettaglio la norma prevede l'esenzione dall'imposta sostitutiva sui redditi di capitale per gli interessi e gli altri proventi derivanti da obbligazioni e titoli similari percepiti dai sistemi di garanzia istituiti ai sensi della disciplina bancaria⁴.</p> <p>Attenzione al fatto che l'esenzione opera con riferimento ai proventi corrisposti a decorrere dal 28.03.2026 e fino al 31.12.2028 – con intervento che ha, quindi, carattere temporaneo⁵.</p>
<p>DIFFERIMENTO APPLICAZIONE CONTRIBUTO COPERTURA SPESE AMMINISTRATIVE ADEMPIMENTI DOGANALI</p>	<p>Con riferimento al contributo previsto in relazione alle spedizioni di beni di modico valore provenienti da Paesi terzi⁶, questo non trova applicazione per le spedizioni di beni importati anteriormente al 01.07.2026, introducendo così un criterio temporale. Ne deriva che tutte le operazioni perfezionate prima di tale data restano escluse dall'ambito applicativo della nuova misura –</p>

³ motivata dall'esigenza di rafforzare la capacità patrimoniale e operativa di tali organismi, in un contesto caratterizzato da potenziali incrementi dei rendimenti degli investimenti e, conseguentemente, da una maggiore rilevanza dei flussi finanziari generati.

⁴ con deroga espressa al regime ordinario previsto dal D.Lgs 239/1996, che assoggetta tali proventi a imposizione mediante un prelievo sostitutivo generalmente applicato alla fonte.

⁵ verosimilmente concepito come risposta a specifiche esigenze contingenti.

⁶ art. 1, comma 126 della Legge 199/2025.

<p>SPEDIZIONI DI MODICO VALORE PROVENIENTI DA PAESI TERZI</p> <p>art. 5</p>	<p>indipendentemente da eventuali sviluppi successivi della spedizione o della filiera logistica.</p>
<p>DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RITENUTE SU PROVVIGIONI</p> <p>art. 6</p>	<p>È stata differita l'entrata in vigore dell'abolizione della ritenuta sulle provvigioni per rapporti di intermediazione commerciale dal 01.03.2026 al 01.05.2026.</p>
<p>MODIFICHE IPER-AMMORTAMENTO</p> <p>art. 7</p>	<p>Con riferimento alla disciplina del re-introdotta "iper-ammortamento", grazie alle modifiche della "Legge di Bilancio 2026"⁷, per gli investimenti effettuati a partire dal 01.01.2026 viene soppresso l'inciso relativo all'ambito territoriale dei beni rilevanti ai fini dell'agevolazione. In particolare, viene eliminato il riferimento ai beni prodotti all'interno dell'Unione europea o in Stati aderenti allo Spazio economico europeo, venendo meno il vincolo geografico che, nella versione previgente, circoscriveva l'accesso al beneficio a investimenti aventi quella specifica origine territoriale.</p> <p>Stando alla nuova formulazione si consente di includere nel novero dei beni agevolabili anche quelli provenienti da Paesi terzi, con un conseguente ampliamento della platea delle operazioni rilevanti.</p>
<p>REDDITO D'IMPRESA OGGETTO DI CONCORDATO</p> <p>art. 7, comma 3-bis</p>	<p>È stato stabilito che, nella determinazione del reddito d'impresa oggetto di concordato preventivo biennale (CPB), ai fini delle imposte sui redditi non rileva la maggiorazione delle quote di ammortamento e dei canoni di locazione finanziaria eventualmente spettante (il citato iper-ammortamento).</p>
<p>DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CPB</p> <p>art. 7-bis</p>	<p>Sono state introdotte nell'ambito del regime CPB, due nuove soglie di livello massimo per la proposta di reddito concordato. In particolare, la proposta non può eccedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ di più del 30% il valore del reddito dichiarato nel periodo d'imposta antecedente (opportunamente rettificato) per i contribuenti che presentano, nel periodo d'imposta antecedente a quelli cui si riferisce la proposta, un livello

⁷ art. 1, comma 427-436 della Legge 199/2025.


di **affidabilità ISA:**

- ✓ **pari o superiore a 6,**
- ✓ **inferiore a 8,**
- ◆ di **più del 35% del reddito dichiarato nel periodo d'imposta antecedente** (sempre opportunamente rettificato) per i contribuenti che presentano, nel **periodo d'imposta antecedente** a quello cui si riferisce la proposta, un **livello di affidabilità ISA:**
 - ✓ **pari o superiore a 1,**
 - ✓ **inferiore a 6.**

Pertanto, in base alla nuova formulazione, la **proposta** di reddito concordato **non può eccedere** il corrispondente **reddito dichiarato** nel **periodo d'imposta antecedente** a quelli cui si riferisce la proposta, rettificato secondo quanto disposto dagli artt. 15 e 16 del medesimo D.Lgs 13/2024 della **misura** del:

a)	10% se nel periodo d'imposta antecedente a quelli cui si riferisce la proposta i contribuenti presentano un livello di affidabilità pari a 10 (fattispecie di cui alla lettera a), già esistente)
b)	15% se nel periodo d'imposta antecedente a quelli cui si riferisce la proposta i contribuenti presentano un livello di affidabilità pari o superiore a 9 ma inferiore a 10 (fattispecie di cui alla lettera b), già esistente)
c)	25% se nel periodo d'imposta antecedente a quelli cui si riferisce la proposta i contribuenti presentano un livello di affidabilità pari o superiore a 8 ma inferiore a 9 (fattispecie di cui alla lettera c), già esistente)
d)	30% se nel periodo d'imposta antecedente a quelli cui si riferisce la proposta i contribuenti presentano un livello di affidabilità pari o superiore a 6 ma inferiore a 8 (nuova fattispecie di cui alla lettera c-bis))
e)	35% se nel periodo d'imposta antecedente a quelli cui si riferisce la proposta i contribuenti presentano un livello di affidabilità pari o superiore a 1 ma inferiore a 6 (nuova fattispecie di cui alla lettera c-ter))

Per il **2026** i **programmi informatici** di ausilio alla compilazione e alla

	<p>trasmissione dei dati dichiarati con il Modello ISA sono resi disponibili entro il 15.05.2026 (anziché entro il 15.04.2026).</p> <p>Infine, si differisce al 31.10.2026 (anziché al 30.09.2026) il termine per aderire alla proposta di concordato per il biennio 2026-2027.</p>
<p>CREDITO D'IMPOSTA 35% PER ESCLUSI AGEVOLAZIONI 5.0</p> <p>art. 8</p>	<p>Per sostenere gli investimenti innovativi delle imprese, il "Decreto fiscale" aveva previsto un nuovo credito d'imposta destinato alle imprese:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ che avevano già avviato il percorso per accedere agli incentivi, ◆ che non hanno potuto beneficiarne per esaurimento delle risorse disponibili. <p>Il meccanismo originario prevedeva la presentazione di comunicazioni preventive per la prenotazione del credito, sulla base di una procedura che subordinava il riconoscimento del beneficio alla disponibilità finanziaria: l'annuncio dell'esaurimento dei fondi avvenuto nel corso del 2025 aveva, però, determinato una situazione di incertezza per numerosi operatori. Le comunicazioni inviate sono rimaste valide, purché complete e corrette sotto il profilo documentale e collocate in un ordine cronologico rilevante ai fini di eventuali futuri scorrimenti.</p> <p>Il nuovo credito d'imposta si rivolge proprio a queste imprese, riconoscendo un beneficio nel 2026 a condizione che gli investimenti programmati risultino conformi ai requisiti tecnici previsti dalla normativa di riferimento⁸. Si tratta dunque di una misura selettiva, che valorizza il merito progettuale già verificato piuttosto che introdurre un nuovo meccanismo di accesso generalizzato.</p> <p> Sotto il profilo quantitativo il credito è determinato in misura pari al 35% dell'importo originariamente richiesto, con un incremento legato alle spese sostenute per adempiere agli obblighi di certificazione⁹.</p> <p>Ulteriore elemento di favore è rappresentato dalla neutralità fiscale del credito, che non concorre alla formazione del reddito né della base imponibile IRAP, mantenendo intatta la propria funzione incentivante senza generare effetti impositivi indiretti.</p>

⁸ si vedano i requisiti di ammissibilità previsti dal [Decreto del MIMIT del 24.07.2024](#).

⁹ in modo da consentire di riconoscere non solo l'investimento in sé, ma anche i costi sostenuti per rispettare le procedure previste, rafforzando la coerenza complessiva del sistema.

**CREDITO
D'IMPOSTA PER
L'ACQUISTO DI
GASOLIO E
BENZINA A
FAVORE DELLE
IMPRESE
AGRICOLE**

art. 8-ter

È stato **riconosciuto** un contributo straordinario, in favore delle **imprese agricole**, sotto forma di **credito d'imposta**:

- ◆ nel **limite di 30.000.000** di euro per l'**anno 2026**;
- ◆ **fino al 20%** della **spesa** sostenuta per l'**acquisto** del **carburante** effettuato nel mese di **marzo** dell'anno **2026**, comprovato con le relative fatture d'acquisto, al netto dell'IVA.

L'agevolazione è **utilizzabile**, **entro il 31.12.2026**, **esclusivamente** in **compensazione** c.d. "**orizzontale**"¹⁰.

Inoltre, si precisa ulteriormente che il **provento** riconducibile al credito d'imposta:

1)	non concorre alla formazione del reddito dell'impresa
2)	non concorre alla formazione della base imponibile dell' IRAP
3)	non rileva ai fini del rapporto di deducibilità degli interessi passivi dal reddito d'impresa ¹¹
4)	non rileva ai fini del rapporto di deducibilità delle spese e degli altri componenti negativi , diversi dagli interessi passivi, che si riferiscono indistintamente a ricavi e proventi computabili e a quelli non computabili nel reddito imponibile ¹²



Si riconosce la **cumulabilità** del **credito d'imposta** con altre **agevolazioni** che abbiano ad oggetto i **medesimi costi**; in ogni caso tale cumulo, tenuto conto anche della non concorrenza alla formazione delle basi imponibili (ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP), **non** deve portare al **superamento** del **costo sostenuto**.

**SOSTEGNO
ALL'INTERNAZIONA
LIZZAZIONE DELLE
IMPRESE ITALIANE**

È stato introdotto un **incentivo** a favore delle **imprese** che abbiano **subito**:

- ◆ un **impatto negativo** a causa del **rincaro** dei **costi energetici**,
- ◆ una **diminuzione** del **fatturato** o dei flussi di cassa,

¹⁰ ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs 241/1997.


¹¹ di cui all'art. 61 del TUIR, ossia il rapporto tra l'ammontare dei ricavi e altri proventi che concorrono a formare il reddito d'impresa - o che non vi concorrono in quanto esclusi - e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi.

¹² di cui all'art. 109, comma 5 del TUIR, ossia il rapporto tra l'ammontare dei ricavi e altri proventi che concorrono a formare il reddito d'impresa - o che non vi concorrono in quanto esclusi - e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi.

<p>PER IL RINCARO DEI COSTI ENERGETICI O DALLE CONSEGUENZE DEL CONFLITTO NEL GOLFO PERSICO</p> <p>art. 8-quater</p>	<p>in relazione al conflitto nell'area del Golfo Persico.</p> <p>La misura consiste in un contributo a fondo perduto fino al 20% (30% per le PMI) dell'intervento complessivo concesso a favore delle imprese italiane che operano sui mercati esteri – anche al di fuori dell'UE – secondo la disciplina dei finanziamenti agevolati¹³.</p> <p>A tal fine devono riscontrarsi le seguenti condizioni:</p> <table border="1" data-bbox="411 703 1406 1003"> <tr> <td data-bbox="411 703 480 757">a)</td> <td data-bbox="486 703 1406 757">le domande devono essere presentate entro il 31.12.2026.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 766 480 860">b)</td> <td data-bbox="486 766 1406 860">le domande devono riguardare il sostegno ad iniziative volte alla transizione digitale o ecologica</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 869 480 1003">c)</td> <td data-bbox="486 869 1406 1003">le imprese richiedenti devono aver subito un impatto negativo a causa del rincaro dei costi energetici o una diminuzione del fatturato o dei flussi di cassa in relazione al conflitto nell'area del Golfo Persico</td> </tr> </table>	a)	le domande devono essere presentate entro il 31.12.2026 .	b)	le domande devono riguardare il sostegno ad iniziative volte alla transizione digitale o ecologica	c)	le imprese richiedenti devono aver subito un impatto negativo a causa del rincaro dei costi energetici o una diminuzione del fatturato o dei flussi di cassa in relazione al conflitto nell'area del Golfo Persico
a)	le domande devono essere presentate entro il 31.12.2026 .						
b)	le domande devono riguardare il sostegno ad iniziative volte alla transizione digitale o ecologica						
c)	le imprese richiedenti devono aver subito un impatto negativo a causa del rincaro dei costi energetici o una diminuzione del fatturato o dei flussi di cassa in relazione al conflitto nell'area del Golfo Persico						
<p>SOGLIE ESENZIONE RITENUTA SU PREMI ATLETI DILETTANTI</p> <p>art. 9</p>	<p>Viene previsto che, per un arco temporale limitato – dal 28.03.2026 e fino al 31.12.2026 – le somme erogate agli atleti dilettanti non siano sogette a ritenuta alla fonte¹⁴, a condizione che l'importo complessivo attribuito dal medesimo sostituto d'imposta allo stesso percettore non superi la soglia di 300 euro. Attenzione al fatto che la norma non prevede un'esenzione parziale ma stabilisce che, in caso di superamento del citato limite, l'intero ammontare delle somme erogate viene assoggettato a ritenuta.</p>						
<p>DECADENZA DALLA ROTTAMAZIONE-QUINQUES</p> <p>art. 10, comma 2-bis</p>	<p>Si è intervenuti sulla disciplina della perdita dei benefici della "rottamazione-quinques" prevedendo che essa si verifichi, nel caso di pagamento dell'unica o dell'ultima rata di quelle nelle quali il debitore ha scelto di dilazionare il pagamento, solo nel caso in cui il versamento tardivo sia superiore a 5 giorni.</p> <p>Pertanto, con la modifica in esame la perdita dei benefici della definizione agevolata non si verifica qualora il contribuente versi quanto dovuto entro 5 giorni dalla data di scadenza dell'unica rata scelta dal debitore per effettuare il pagamento ovvero dell'ultima rata di quelle nelle quali il debitore ha scelto di dilazionare il pagamento.</p>						


¹³ di cui al c.d. "Fondo 394".

¹⁴ ex art. 36, comma 6-quater del D.Lgs 36/2021.

	<p>Ciò implica che la norma sul lieve ritardo non vale per le rate da versare durante la rottamazione (dalla seconda alla penultima).</p>						
<p>ESTENSIONE DELLA ROTTAMAZIONE-QUINQUES AI CARICHI DEGLI ENTI TERRITORIALI</p> <p>art. 10-quinquies</p>	<p>Viene estesa la “rottamazione-quinques” ai carichi degli enti territoriali che ne prevedano l'applicazione nell'esercizio della propria e autonoma autonomia impositiva, disciplinandone modalità e termini. L'ordinaria disciplina sulla rottamazione delle cartelle esattoriali¹⁵ si applicherà quindi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ a tutti i debiti, tributari e non, ◆ risultanti dai carichi affidati dal 01.01.2000 al 31.12.2023 agli agenti della riscossione dalle regioni e dagli enti locali che, nell'esercizio della propria e autonoma potestà impositiva, ne abbiano previsto, con le forme prescritte dalla legislazione vigente per l'adozione dei propri atti, l'applicazione alle proprie entrate. <p> Sono, però, esclusi i debiti derivanti da pronunce di condanna della Corte dei conti.</p> <p>Si individuano, di seguito, i termini della procedura:</p> <table border="1" data-bbox="411 1182 1406 1798"> <tr> <td data-bbox="411 1182 480 1328">a)</td> <td data-bbox="480 1182 1406 1328">a decorrere dal 15.09.2026, l'agente della riscossione rende disponibili ai debitori, nell'area riservata del proprio sito internet istituzionale, i dati necessari a individuare i carichi definibili</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1328 480 1570">b)</td> <td data-bbox="480 1328 1406 1570">tra il 16.09.2026 e il 31.12.2026, il debitore rende la dichiarazione con cui manifesta all'agente della riscossione la sua volontà di procedere alla definizione¹⁶, con le modalità esclusivamente telematiche che lo stesso agente pubblica nel proprio sito internet entro il 15.09.2026. Tale dichiarazione può essere integrata entro la data del 31.10.2026</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1570 480 1798">c)</td> <td data-bbox="480 1570 1406 1798">il pagamento delle somme dovute per la definizione è effettuato in unica soluzione entro il 31.01.2027 o nel numero massimo di cinquantaquattro rate bimestrali, di pari ammontare, con scadenza il 31 gennaio, il 31 marzo, il 31 maggio, il 31 luglio, il 30 settembre e il 30 novembre di ciascun anno a decorrere dal 2027. In caso di pagamento rateale si applicano gli interessi al</td> </tr> </table>	a)	a decorrere dal 15.09.2026, l'agente della riscossione rende disponibili ai debitori, nell'area riservata del proprio sito internet istituzionale, i dati necessari a individuare i carichi definibili	b)	tra il 16.09.2026 e il 31.12.2026, il debitore rende la dichiarazione con cui manifesta all'agente della riscossione la sua volontà di procedere alla definizione ¹⁶ , con le modalità esclusivamente telematiche che lo stesso agente pubblica nel proprio sito internet entro il 15.09.2026. Tale dichiarazione può essere integrata entro la data del 31.10.2026	c)	il pagamento delle somme dovute per la definizione è effettuato in unica soluzione entro il 31.01.2027 o nel numero massimo di cinquantaquattro rate bimestrali, di pari ammontare, con scadenza il 31 gennaio, il 31 marzo, il 31 maggio, il 31 luglio, il 30 settembre e il 30 novembre di ciascun anno a decorrere dal 2027. In caso di pagamento rateale si applicano gli interessi al
a)	a decorrere dal 15.09.2026, l'agente della riscossione rende disponibili ai debitori, nell'area riservata del proprio sito internet istituzionale, i dati necessari a individuare i carichi definibili						
b)	tra il 16.09.2026 e il 31.12.2026, il debitore rende la dichiarazione con cui manifesta all'agente della riscossione la sua volontà di procedere alla definizione ¹⁶ , con le modalità esclusivamente telematiche che lo stesso agente pubblica nel proprio sito internet entro il 15.09.2026. Tale dichiarazione può essere integrata entro la data del 31.10.2026						
c)	il pagamento delle somme dovute per la definizione è effettuato in unica soluzione entro il 31.01.2027 o nel numero massimo di cinquantaquattro rate bimestrali, di pari ammontare, con scadenza il 31 gennaio, il 31 marzo, il 31 maggio, il 31 luglio, il 30 settembre e il 30 novembre di ciascun anno a decorrere dal 2027. In caso di pagamento rateale si applicano gli interessi al						

¹⁵ prevista dall'art. 1, commi da 82 a 101 della Legge 199/2025.

¹⁶ di cui all'art. 1, comma 86 della Legge 199/2025.

		tasso del 3% annuo a decorrere dal 01.02.2027
	d)	entro il 31.12.2026 l'agente della riscossione invia la comunicazione ai debitori con cui individua l'ammontare complessivo delle somme dovute ai fini della definizione, nonché quello delle singole rate, che non può essere inferiore a 100 euro, e la data di scadenza di ciascuna di esse ¹⁷
	e)	la revoca automatica delle dilazioni sospese a seguito della presentazione della domanda ¹⁸ si determina alla data del 31.01.2027
	f)	<p>per le sanzioni amministrative, comprese quelle per violazioni del codice della strada¹⁹, diverse da quelle irrogate per violazioni tributarie, la definizione agevolata si applica limitatamente agli interessi, comunque denominati, compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ la maggiorazione²⁰ di 1/10 per ogni semestre a decorrere da quello in cui la sanzione è divenuta esigibile e fino a quello in cui il ruolo è trasmesso all'esattore, ◆ l'applicazione²¹, a partire dalla data della notifica della cartella e fino alla data del pagamento, degli interessi di mora al tasso determinato annualmente con decreto del Ministero delle finanze con riguardo alla media dei tassi bancari attivi, <p>e alle somme maturate a titolo di aggio dei diritti del concessionario a copertura dei costi del servizio di riscossione²²</p>
		I provvedimenti adottati dagli enti creditori sono pubblicati nel sito internet istituzionale degli stessi enti e comunicati entro il 30.06.2026 .
		Sul regime fiscale dei redditi derivanti da partecipazioni , viene meno il sistema di condizioni che subordinava l' accesso ai principali regimi agevolativi quali:

¹⁷ art. 1, comma 92 della Legge 199/2025.

¹⁸ di cui all'art. 1, comma 94, lettera a) della Legge 199/2025, secondo cui alla data del 31.07.2026 le dilazioni sospese ai sensi del comma 91, lettera b) sono automaticamente revocate e non possono essere accordate nuove dilazioni ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 602/1973 (il quale prevede la facoltà per l'Agenzia delle entrate-Riscossione di concedere la ripartizione del pagamento delle somme iscritte a ruolo).

¹⁹ di cui al D.Lgs 285/1992.

²⁰ ex art. 27, comma 6 della Legge 689/1981.

²¹ di cui all'art. 30, comma 1 del D.P.R. 602/1973.

²² ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs 112/1999.

<p>RIPRISTINO REGIME ESCLUSIONE DIVIDENDI E PEX</p> <p>art. 11</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ l'esclusione parziale dei dividendi dal reddito d'impresa, ◆ l'applicazione della participation exemption (PEX), <p>al rispetto di soglie minime di partecipazione o di valore dell'investimento.</p> <p>La portata retroattiva della modifica comporta che le condizioni precedentemente previste non trovino più applicazione sin dall'origine, con conseguente riallineamento del sistema ai principi tradizionali che prescindevano da requisiti dimensionali della partecipazione.</p> <p>Sotto il profilo sostanziale, ciò implica che i dividendi percepiti nell'ambito dell'attività d'impresa continuano a beneficiare dell'esclusione parziale dal reddito imponibile secondo le percentuali già note, senza che sia più necessario verificare la consistenza della partecipazione detenuta. Analogha semplificazione si riflette sul regime delle plusvalenze, per le quali viene meno il filtro legato alla soglia minima – con conseguente applicazione delle regole ordinarie indipendentemente dalla dimensione dell'investimento.</p>
<p>IMPOSTA DI BOLLO SUI CONTI CORRENTI INTESTATI A SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE</p> <p>art. 12</p>	<p>Sulla misura dell'imposta di bollo applicabile sui conti correnti riferiti a soggetti diversi dalle persone fisiche, che passa da euro 100 a euro 118.</p>
<p>MODIFICHE ALLA NORMATIVA SUI PAGAMENTI ELETTRONICI</p> <p>art. 15-bis</p>	<p>In materia di obbligo di accettazione dei pagamenti elettronici da parte dei soggetti che effettuano attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali, si sostituisce il riferimento alle sole carte prepagate con il "moneta elettronica"²³, individuata come il valore monetario memorizzato elettronicamente, ivi inclusa la memorizzazione magnetica, rappresentato da un credito nei confronti dell'emittente, emesso per effettuare operazioni di pagamento e accettato da soggetti diversi dall'emittente.</p>

²³ recata dal Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (TUB).



In tale categoria rientrano, **oltre** alle tradizionali **carte prepagate**, anche gli **ulteriori strumenti** di **moneta elettronica** emessi dagli istituti di moneta elettronica (**IMEL**).

CRIPTO-ATTIVITÀ NEL MODELLO 730/2026

Per i proventi finanziari da cripto-attività, con riferimento ai redditi 2025, non opera più la franchigia di 2.000 euro prevista in precedenza, mentre viene riproposta la possibilità di optare la rideterminazione del valore delle cripto-attività possedute alla data dell'01.01.2025 ai fini della determinazione delle predette plusvalenze.


CRIPTO-ATTIVITÀ NEL MODELLO 730/2026

PREMESSA

In sede di dichiarazione dei redditi, il **possesso di cripto-attività** comporta **riflessi** significativi sulla **compilazione** del **modello 730/2026**. L'obbligo dichiarativo riguarda **tutti coloro che possiedono criptovalute, indipendentemente** dall'averle **comprate, vendute e mantenute** su **exchange italiani o esteri**. Nel caso in cui le piattaforme in uso **non forniscano automaticamente i dati necessari per la compilazione**, si riporta di seguito una check-list di riepilogo delle principali informazioni richieste:

CHECK LIST (per ciascuna cripto-attività)

Informazione richiesta	Modalità di calcolo
Prezzo di acquisto	Prezzo pagato al momento dell'acquisto , se effettuato nel corso del 2025. Il costo o valore di acquisto è documentato con elementi certi e precisi a cura del contribuente; in mancanza, il costo è pari a zero
Valore di mercato al 1° gennaio	Valore di mercato al 1° gennaio dell'anno oggetto della dichiarazione
Prezzo di vendita	In caso di cessione nel 2025, documentazione attestante il prezzo di vendita . Per multiple transazioni di vendita della stessa criptovaluta, utilizzare il prezzo dell'ultima transazione effettuata nel 2025


	<p>Valutazione di fine anno</p>	<p>Annotare il prezzo di mercato al 31.12.2025 (se la crypto era ancora in portafoglio)</p>						
	<p>Calcolo del valore totale</p>	<p>Annotare il prezzo di vendita o valore di mercato al 31.12.2025 per le diverse quantità di ogni crypto-attività</p>						
	<p>Valore Portafoglio</p>	<p>Somma di tutti i valori delle crypto-attività</p>						
<p>IL CALCOLO DELLA PLUSVALENZA IMPONIBILE</p>	<p>Dal 01.01.2023 costituiscono redditi diversi le plusvalenze realizzate e gli altri proventi percepiti attraverso operazioni che abbiano ad oggetto crypto-attività, nel caso di rimborso, cessione a titolo oneroso, permuta, o detenzione (ad esempio i proventi conseguiti a seguito di vincolo temporale di criptovaluta). Si noti che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ le plusvalenze sono determinate in base alla differenza tra il corrispettivo percepito, o il valore normale delle attività permutate, e il costo o valore di acquisto delle stesse; ◆ le plusvalenze sono abbattute delle eventuali minusvalenze relative alle crypto-attività; ◆ i redditi delle crypto-attività sono determinati in relazione a quanto percepito, senza alcuna deduzione. <p> Per le plusvalenze realizzate dal 01.01.2025 la "Legge di Bilancio 2025"²⁴ ha eliminato la franchigia di 2.000 euro prevista in precedenza. La predetta soglia di 2.000 euro doveva essere considerata complessivamente nel medesimo periodo d'imposta.</p> <p>Si noti che il costo o valore di acquisto, da documentarsi a cura del contribuente, si basa su "elementi certi e precisi". In loro assenza, il costo è pari a 0.</p> <table border="1" data-bbox="427 1630 1431 1809"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="427 1630 1431 1691">CHIARIMENTI CIRCOLARE N. 30/E/2023</th> </tr> <tr> <th data-bbox="427 1691 1225 1751">Operazione</th> <th data-bbox="1225 1691 1431 1751">Regime fiscale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="427 1751 1225 1809">Scambio tra valute virtuali</td> <td data-bbox="1225 1751 1431 1809">Esente</td> </tr> </tbody> </table>		CHIARIMENTI CIRCOLARE N. 30/E/2023		Operazione	Regime fiscale	Scambio tra valute virtuali	Esente
CHIARIMENTI CIRCOLARE N. 30/E/2023								
Operazione	Regime fiscale							
Scambio tra valute virtuali	Esente							

²⁴ art. 1, comma 25, lettera a) della Legge 207/2024.

	<table border="1"> <tr> <td>Scambio tra NFT</td> <td>Esente</td> </tr> <tr> <td>Utilizzo di una cripto-attività per l'acquisto di un bene o servizio</td> <td>Tassato</td> </tr> <tr> <td>Utilizzo di una valuta virtuale per l'acquisto di un NFT</td> <td>Tassato</td> </tr> <tr> <td>Crypto currency utilizzata per acquistare un non fungible token</td> <td>Tassato</td> </tr> <tr> <td>Conversione di una valuta virtuale in euro, o in altre valute FIAT</td> <td>Tassato</td> </tr> </table> <p>Sulla plusvalenza imponibile determinata come sopra si applica un'imposta sostitutiva con aliquota variabile a seconda del momento del realizzo:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ANNO</th> <th>ALIQUTA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fino al 31.12.2025</td> <td>26%</td> </tr> <tr> <td>Dal 01.01.2026</td> <td>33%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quest'anno, il modello 730/2026 è stato appositamente modificato per coordinare i due regimi impositivi relativi a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ plusvalenze relative a cessioni antecedenti il 01.01.2025 il cui corrispettivo viene incassato nel 2025; ◆ plusvalenze relative a cessioni avvenute dal 01.01.2025: per le quali non opera la franchigia di 2.000 euro. 	Scambio tra NFT	Esente	Utilizzo di una cripto-attività per l'acquisto di un bene o servizio	Tassato	Utilizzo di una valuta virtuale per l'acquisto di un NFT	Tassato	Crypto currency utilizzata per acquistare un non fungible token	Tassato	Conversione di una valuta virtuale in euro, o in altre valute FIAT	Tassato	ANNO	ALIQUTA	Fino al 31.12.2025	26%	Dal 01.01.2026	33%
Scambio tra NFT	Esente																
Utilizzo di una cripto-attività per l'acquisto di un bene o servizio	Tassato																
Utilizzo di una valuta virtuale per l'acquisto di un NFT	Tassato																
Crypto currency utilizzata per acquistare un non fungible token	Tassato																
Conversione di una valuta virtuale in euro, o in altre valute FIAT	Tassato																
ANNO	ALIQUTA																
Fino al 31.12.2025	26%																
Dal 01.01.2026	33%																
RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE CRIPTO-ATTIVITÀ	<p>Per effetto delle previsioni introdotte dalla "Legge di Bilancio 2025"²⁵:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ agli effetti della determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze su cripto-attività²⁶ possedute alla data dell'01.01.2025; ◆ può essere assunto, in luogo del costo o del valore di acquisto; ◆ il valore a tale data, determinato ai sensi dell'art. 9 del TUIR; ◆ a condizione che il predetto valore sia assoggettato a un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 18%. 																

²⁵ art. 1, commi 26-29 della Legge 207/2024.

²⁶ di cui alla lettera c-sexies) del comma 1 dell'art. 67 del TUIR.

	<p>La novella norma ripropone nella sostanza il regime già introdotto con la “Legge di Bilancio 2023”, elevando tuttavia l'aliquota dell'imposta sostitutiva dal 14% al 18%.</p> <p> L'imposta sostitutiva andava versata entro il 30.11.2025, in una o più rate, fino ad un massimo di 3. Fermo restando che, sulle rate successive alla prima, si applica un tasso di interesse del 3% annuo, da versarsi contestualmente alla rata.</p>
IL MONITORAGGIO FISCALE	Infine, la “Legge di Bilancio 2023” ha confermato il consolidato orientamento di prassi sostenuto dall' Agenzia delle Entrate secondo cui è esteso alle cripto-attività il monitoraggio delle attività finanziarie.

ACCONTO IMU 2026 ENTRO IL 16 GIUGNO

Il 16.06.2026 scade il termine di versamento dell'acconto IMU per il 2026.

Il **D.M. 06.11.2025**²⁷ è intervenuto sulla disciplina delle **aliquote IMU**, ridefinendo le **condizioni** che consentono ai Comuni di **differenziare** il **prelievo**.

Di seguito, riepiloghiamo la disciplina generale di tale imposta così come le più recenti novità che la interessano, anche ai fini reddituali.

ACCONTO IMU 2026 ENTRO IL 16 GIUGNO	
SOGGETTI PASSIVI	<p>Il presupposto dell'IMU è il possesso dell'immobile situato in Italia a titolo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ proprietà, ◆ altro diritto reale: <ul style="list-style-type: none"> ✓ usufrutto, ✓ uso, ✓ abitazione, ✓ enfiteusi, ✓ superficie. <p>Vi sono, poi, i seguenti casi particolari, nei quali viene comunque integrata la soggettività passiva ai fini IMU:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>è soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce, altresì, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto</p> </div> <p>L'imposta è dovuta anche dai soggetti non residenti, mentre gli immobili situati fuori dal territorio dello Stato, posseduti da residenti in Italia, sono esclusi dalla sfera applicativa dell'IMU.</p>

²⁷ che ha integrato il precedente D.M. 06.09.2024, in attuazione dell'art. 1, comma 756 della Legge 160/2019.

	<p>In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria: in questo caso, nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.</p>
<p>TASSAZIONE DELLE ABITAZIONI PRINCIPALI</p>	<p>Le abitazioni principali e le relative pertinenze sono esenti IMU. A seguito di quanto stabilito con la sentenza n.209 del 13.10.2022 della Corte Costituzionale, se i coniugi hanno stabilito dimora abituale e residenza in immobili diversi, situati nello stesso o in diversi Comuni, le agevolazioni per l'abitazione principale si applicano per entrambi gli immobili.</p> <p>Anche le pertinenze²⁸ dell'abitazione principale godono delle relative agevolazioni: ciò, però, nel limite di una unità pertinenziale per ciascuna categoria, anche se dette pertinenze sono iscritte in catasto unitamente all'unità principale. Per questo motivo l'ulteriore pertinenza della stessa categoria catastale (rispetto alla prima) dovrà essere assoggettata ad IMU.</p> <p>Diversamente da quanto riportato in precedenza, l'IMU è dovuta per gli immobili c.d. "di lusso" adibiti ad abitazione principale, ossia per quelli rientranti nelle categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ A/1 – abitazioni di tipo signorile; ◆ A/8 – abitazioni in ville; ◆ A/9 – castelli, palazzi di pregio storico o artistico. <p>A questi ultimi immobili si applicano un'aliquota ridotta e la specifica detrazione prevista dalla legge (200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione).</p>
<p>ABITAZIONE PRINCIPALE</p>	<p>Vi sono dei casi in cui l'immobile è equiparato ad abitazione principale, motivo per cui non deve pagare l'IMU. Alcuni di tali casi sono previsti dalla legge, altri possono essere disposti dal singolo Comune (e quindi vanno verificati caso per caso):</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>PREVISTA DAL COMUNE</p> </div>

²⁸ sono pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente le unità immobiliari classificate nelle categorie C/2, C/6, C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria. Quindi nel caso di due pertinenze, entrambe di categoria C/6, ad esempio, solo una potrà essere assimilata all'abitazione principale.

	<p>1 unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero o sanitari, purché non locata</p> <p style="text-align: center;">EQUIPARAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE PREVISTA DALLA LEGGE</p> <p>1 unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, incluse quelle destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica</p> <p>2 fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex D.M. 22.04.2008</p> <p>unico immobile, iscritto o iscrivibile in Catasto come unica unità immobiliare, non concesso in locazione, posseduto dal personale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare; <p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile; ◆ del Corpo nazionale dei Vigili del fuoco; ◆ appartenente alla carriera prefettizia; <p>per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica</p>	
ESENZIONI	<p>Oltre alle casistiche viste in precedenza sono esenti dall'IMU i seguenti beni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali; ◆ fabbricati classificati o classificabili nel gruppo catastale E (stazioni, ponti, fari eccetera); 	


²⁹ come previsto dall'art. 1, comma 48 della Legge 178/2020.

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ fabbricati destinati ad usi culturali³⁰ come musei, biblioteche, archivi eccetera; ◆ fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto; ◆ fabbricati di proprietà della Santa Sede; ◆ fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia; ◆ immobili di enti non commerciali, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività: <ul style="list-style-type: none"> ✓ assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, ✓ dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, alla catechesi e all'educazione cristiana³¹. 									
<p>IMMOBILI DI ENTI NON COMMERCIALI</p>	<p>Con la "Legge di Bilancio 2024"³² è stata dettata una norma interpretativa in materia di esenzione IMU per gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività:</p> <table border="1" data-bbox="670 1115 1203 1608"> <tr><td>assistenziali</td></tr> <tr><td>previdenziali</td></tr> <tr><td>sanitarie</td></tr> <tr><td>di ricerca scientifica</td></tr> <tr><td>didattiche</td></tr> <tr><td>ricettive</td></tr> <tr><td>culturali</td></tr> <tr><td>ricreative e sportive</td></tr> <tr><td>di religione o di culto</td></tr> </table> <p>svolte da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ enti pubblici e privati diversi dalle società; ◆ trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività 	assistenziali	previdenziali	sanitarie	di ricerca scientifica	didattiche	ricettive	culturali	ricreative e sportive	di religione o di culto
assistenziali										
previdenziali										
sanitarie										
di ricerca scientifica										
didattiche										
ricettive										
culturali										
ricreative e sportive										
di religione o di culto										

³⁰ ex art. 5-bis del D.P.R. 601/1973.

³¹ art. 16, comma 1, lettera a) della Legge 222/1985.

³² art 1, comma 71 della Legge 213/2023.

	<p>commerciale;</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) residenti nel territorio dello Stato. <p>purché destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività richiamate.</p>														
TERRENI AGRICOLI	<p>Per quanto riguarda i terreni agricoli, (terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato) sono esenti quelli:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3 del D.Lgs 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione; ♦ situati in area di montagna o collina, secondo i criteri stabiliti con C.M. 9/1993; ♦ a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale, a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, indipendentemente da ubicazione e possesso; ♦ ubicati nelle isole minori (Allegato A annesso alla Legge 448/2001) 														
BASE IMPONIBILE	<p>La base imponibile IMU si calcola assumendo come valore dell'immobile la rendita catastale risultante all'inizio del periodo, rivalutata del 5%, e moltiplicandolo con i seguenti moltiplicatori:</p> <table border="1" data-bbox="427 1335 1441 1727"> <thead> <tr> <th>CATEGORIA CATASTALE</th> <th>MOLTIPLICATORE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GRUPPO A (ESCLUSO A/10)</td> <td rowspan="2">160</td> </tr> <tr> <td>CATEGORIE C/2, C/6 E C/7</td> </tr> <tr> <td>GRUPPO B</td> <td rowspan="2">140</td> </tr> <tr> <td>CATEGORIE C/3, C/4 E C/5</td> </tr> <tr> <td>CATEGORIE A/10 E D/5</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>GRUPPO D (ESCLUSO D/5)</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>CATEGORIA C/1</td> <td>55</td> </tr> </tbody> </table> <p> Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti:</p>	CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE	GRUPPO A (ESCLUSO A/10)	160	CATEGORIE C/2, C/6 E C/7	GRUPPO B	140	CATEGORIE C/3, C/4 E C/5	CATEGORIE A/10 E D/5	80	GRUPPO D (ESCLUSO D/5)	65	CATEGORIA C/1	55
CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE														
GRUPPO A (ESCLUSO A/10)	160														
CATEGORIE C/2, C/6 E C/7															
GRUPPO B	140														
CATEGORIE C/3, C/4 E C/5															
CATEGORIE A/10 E D/5	80														
GRUPPO D (ESCLUSO D/5)	65														
CATEGORIA C/1	55														

- ◆ **dalla data di ultimazione** dei lavori,
- ◆ se antecedente, dalla **data di utilizzo**.

Per le aree fabbricabili, invece, si deve considerare **il valore venale in comune commercio del terreno alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione**, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici (che può anche essere successiva), considerando i seguenti parametri.

- ◆ **la zona territoriale di ubicazione;**
- ◆ **l'indice di edificabilità;**
- ◆ **la destinazione d'uso** consentita;
- ◆ **gli oneri** per eventuali lavori di **adattamento del terreno necessari per la costruzione;**
- ◆ i **prezzi medi** rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In caso di:

- ◆ **utilizzo edificatorio** dell'area;
- ◆ **demolizione** di fabbricato;
- ◆ interventi di:
 - ✓ **restauro e risanamento conservativo**,
 - ✓ **ristrutturazione** edilizia,
 - ✓ **nuova costruzione**³³;

la base imponibile è costituita dal **valore dell'area**, la quale è considerata **fabbricabile**, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Si ricorda che **l'IMU si applica anche ai fabbricati rurali ad uso strumentale e ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, c.d. "beni merce"**: per tali immobili è prevista l'aliquota base dello 0,1% che il singolo Comune può diminuire fino all'azzeramento.

³³ art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), D.P.R. n. 380/2001.



A decorrere dal 2022 (quindi **anche per il 2026**) per i c.d. **"beni merce"** delle **imprese di costruzione** è prevista l'**esenzione**. Questo però a **condizione**³⁴ che venga espressa, nella **dichiarazione IMU**, l'esistenza dei **requisiti** stabiliti dalla legge a tal fine³⁵.

Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, occorre **rivalutare il reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione del 25% e poi moltiplicarlo per 135**.

CATEGORIA CATASTALE	MOLTIPLICATORE
TERRENI AGRICOLI	135

La **base imponibile** è ridotta al **50%** per:

- ◆ **gli immobili di interesse storico artistico;**
- ◆ **i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni;
- ◆ **gli immobili concessi in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado.**

L'agevolazione si applica alle unità immobiliari, escluse quelle "di lusso" (A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori-figli) **che la utilizzano come abitazione principale** a condizione che:

- ✓ il contratto sia registrato;
- ✓ il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente, nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è sito l'immobile concesso in comodato.

La riduzione IMU è ammessa anche qualora il comodante possieda nel **medesimo Comune** un **altro immobile** adibito a **propria abitazione principale** – ad eccezione delle citate unità abitative "di lusso". Il beneficio si estende, in


³⁴ espressamente prevista dall'art. 1, comma 769 della Legge 160/2019.

³⁵ i beni devono risultare destinati alla vendita e non devono essere in ogni caso locati (art. 1, comma 751 della Legge 160/2019).

	<p>caso di morte del comodatario, al coniuge superstite di quest'ultimo in presenza di figli minori.</p> <p>Da ultimo, per le abitazioni locate a canone concordato³⁶, l'imposta è ridotta al 75%.</p>
<p>ALIQUOTE IMU</p>	<p>Le aliquote IMU possono essere così sintetizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ una ordinaria (generalità dei casi), pari allo 0,86%; i Comuni possono aumentarla fino all'1,06% o diminuirla fino all'azzeramento. È possibile aumentare ulteriormente l'aliquota al ricorrere di determinate condizioni; ◆ una ridotta (abitazione principale di lusso e relative pertinenze), pari allo 0,5%; i Comuni possono aumentarla dello 0,1% oppure diminuirla fino all'azzeramento. <div style="text-align: center; margin: 20px 0;"> <pre> graph LR A[ALIQUOTE IMU] --> B["Ridotta (abitazioni principali di lusso)"] A --> C["Ordinaria (generalità dei casi)"] B --> D[0,5%] C --> E[0,86%] </pre> </div> <p>Sono previste poi delle aliquote diverse in alcuni casi particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 0,1% per i fabbricati rurali ad uso strumentale. I comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento; ◆ 0,1% per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, non locati (c.d. immobili merce). I comuni possono <ul style="list-style-type: none"> ✓ aumentarla allo 0,25%; ✓ ridurla fino all'azzeramento; ◆ 0,76% per i terreni agricoli. I comuni possono aumentarla fino all'1,06% o diminuirla fino ad azzerarla;

³⁶ di cui alla Legge 431/1998.

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 0,86%, di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato, per immobili ad uso produttivo appartenenti al gruppo catastale D. I comuni possono aumentare l'aliquota fino all'1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76%. Da notare che, per i fabbricati non iscritti in catasto, e sprovvisti di rendita, classificabili nel suddetto gruppo D, che nello stesso tempo risultino: <ul style="list-style-type: none"> ✓ interamente posseduti dalle imprese, ✓ distintamente contabilizzati nei loro bilanci, la base imponibile IMU è determinata applicando i coefficienti di adeguamento approvati annualmente con apposito Decreto (per l'anno 2026 si veda il D.M. 06.03.2026). <p>In ogni caso, considerato l'ampio raggio d'azione riservato ai Comuni, è indispensabile verificare quanto deliberato dal Comune e pubblicato sul sito Internet del MEF.</p> <p>Va, poi, considerato che, qualora il Comune competente non proceda con una nuova delibera delle aliquote IMU caricandola sul sito del MEF entro il 14 ottobre, si appliceranno le aliquote base previste dalla legge (invece di quelle dell'anno precedente, come sempre avvenuto).</p>
CALCOLO IMU	<p>Ai fini del calcolo dell'IMU occorre considerare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ base imponibile (quindi valore rivalutato dell'immobile); ◆ aliquota prevista. <p>Tale importo, da cui va scomputata l'eventuale detrazione prevista per abitazione principale e pertinenze di lusso, va proporzionato ai mesi ed alla percentuale di possesso dell'immobile.</p> <p>A tal fine, il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero.</p> <p>Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.</p> <p>L'IMU deve essere versata generalmente in due rate di pari importo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ la prima (di acconto) entro il 16 giugno, in base all'aliquota e alla detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Per il 2026, l'acconto è, pertanto, pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU nel 2025;

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ la seconda (a saldo) entro il 16 dicembre, sulla base delle delibere comunali pubblicate, come visto, sul sito del MEF entro il 28 ottobre di ciascun anno di imposta – 2026 in questo caso – salvo quanto si è visto essere previsto per il caso di mancata pubblicazione nei termini; ◆ oppure in un'unica soluzione entro il 16 giugno.
<p>DEDUCIBILITÀ IMU</p>	<p>È possibile dedurre integralmente dal reddito d'impresa e professionale l'IMU versata per gli immobili strumentali. La deducibilità riguarda solamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ gli immobili strumentali, intendendosi come tali quelli: <ul style="list-style-type: none"> ○ strumentali per natura, rientranti nelle categorie catastali A10, B, C, D ed E, ○ strumentali per destinazione, ossia gli Immobili diversi da quelli strumentali per natura, ma che sono utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività; ◆ gli importi effettivamente versati da parte dei soggetti passivi, sulla base, quindi, del principio di cassa (come da normativa in tema di imposte sui redditi³⁷); ◆ i redditi d'impresa/professionali, circostanza che in ogni caso non evita di dover apportare le variazioni (sia in aumento che in diminuzione) per quanto stanziato a bilancio a tale titolo. <p> È importante ricordare che, ai fini IRAP, quanto adempiuto per l'IMU resta totalmente indeducibile.</p>

Giuseppe Iannibelli

³⁷ art. 99 del Tuir.