Re.Co.Fi.Ma.

Sede legale: Via Andrea Costa n. 114 – 40067 Rastignano – PIANORO (BO)
Capitale sociale interamente versato €. 11.000,00= **Registro delle imprese di Bologna e C.F.** n. 02551570373 – **REA** di Bologna n.347303 – **Partita IVA** n. 01715351209
Tel. 051-6260261 **Sito** www.fiscoespress.it –**e-mail** info@fiscoespress.it

FISCO ESPRESS

NOTIZIARIO – APPROFONDIMENTI E NOVITÀ FISCALI

NOTIZIARIO

n.

39

2026

SERVIZI RELATIVI A BENI IMMOBILI – LE REGOLE IVA DA CONOSCERE
Riepilogo della disciplina
***
LAVORO FORZATO NELLE FILIERE – COSA CAMBIA IN UNIONE EUROPEA NEL 2027
Riepilogo delle novità
***
VENDITA IMMOBILI CON SUPERBONUS – ATTENZIONE ALLE PLUSVALENZE IN CASO DI COMPROPRIETÀ
Riepilogo della disciplina

NOTIZIE FLASH

STIPENDI NEL TERZO SETTORE: TETTO DEL 40% E DEROGHE DEL MINISTERO

Con l'interpello n. 5 del 16 novembre 2026, il Ministero del Lavoro precisa i **limiti retributivi del Codice del Terzo settore**.

Retribuzioni o compensi superiori del 40% a quelli dei contratti collettivi configurano una distribuzione indiretta di utili, salvo comprovate esigenze di competenze specifiche. Il rapporto tra retribuzione più alta e più bassa non può superare 1 a 8, elevabile a 1 a 12 con le stesse motivazioni. La deroga vale anche per i rapporti in corso, per trattenere risorse essenziali, ma richiede documentazione rigorosa (curriculum e delibera).

Il rapporto 1:8 si calcola sull'insieme dei dipendenti, collaboratori con posizione assicurativa inclusi. Il limite del 40% riguarda anche autonomi e collaboratori coordinati; per i professionisti il parametro sono le tariffe di ordini e collegi. Il chiarimento, nato da un quesito sugli IRCCS privati, interessa tutti gli ETS.

VISURE CATASTALI GRATIS ANCHE PER IMMOBILI NON DI PROPRIETÀ

L'Agenzia delle Entrate ha aggiornato a novembre 2026 la guida "*I servizi di consultazione catastale e ipotecaria online*". Dall'area riservata si possono **ottenere gratuitamente le visure anche di immobili non di proprietà**: attuali per soggetto, attuali e storiche per immobile, e della mappa per i terreni. Non è previsto, per ora, il rilascio della visura storica per soggetto, e sono escluse le province di Trento e Bolzano.

Per gli immobili propri sono gratuite anche planimetrie e ispezioni ipotecarie, con accesso tramite SPID, CIE o CNS. La rendita catastale si consulta senza registrazione, ma senza rilascio di visura in PDF. Il Geoportale Cartografico Catastale è libero. Sono invece a pagamento, via pagoPA, le ispezioni ipotecarie telematiche per soggetto, per immobile o per nota.

SSD, SENZA CLAUSOLA STATUTARIA NIENTE AGEVOLAZIONI FISCALI

Una società sportiva dilettantistica non può accedere al regime fiscale agevolato se **lo statuto non contiene la clausola di intrasmissibilità delle quote associative**, anche quando gli altri requisiti sono rispettati.

Lo ha stabilito la Cassazione con l'ordinanza n. 28445 del 4 novembre 2026, confermando un accertamento per l'anno 2010 su Ires, Iva e Irap. Per i giudici non si tratta di un'irregolarità formale: la previsione, con la non rivalutabilità della quota, è richiesta dall'art. 148, comma 8, lett. f), del Tuir per prevenire abusi.

La Corte ha anche negato deducibilità dei costi e detrazione Iva: senza contratto e con fatture dalle descrizioni sommarie (ad esempio un generico acconto per utenze) mancano certezza, determinabilità e prova di inerenza. La sola tracciabilità dei pagamenti non basta.

SERVIZI RELATIVI A BENI IMMOBILI - LE REGOLE IVA DA CONOSCERE

Le imprese e i professionisti che effettuano o ricevono servizi relativi a beni immobili devono prestare particolare attenzione alle regole sulla territorialità IVA, soprattutto quando le operazioni coinvolgono soggetti esteri. In questi casi, infatti, l'IVA si applica, in linea generale, nel Paese in cui si trova l'immobile, indipendentemente dalla sede del prestatore e dalla residenza del cliente. Vediamo le principali regole e gli aspetti operativi da considerare.

SERVIZI RELATIVI A BENI IMMOBILI - LE REGOLE IVA DA CONOSCERE	
QUALI PRESTAZIONI SONO INTERESSATE?	La disciplina contenuta nell'art. 7-quater, comma 1, lettera a), del DPR 633/1972 e nel Regolamento UE 282/2011, riguarda i servizi direttamente collegati a uno specifico immobile. Tra le prestazioni interessate rientrano, ad esempio: ♦ lavori di costruzione, ristrutturazione e manutenzione di immobili; ♦ servizi di progettazione riferiti a un terreno o fabbricato specifico; ♦ perizie e valutazioni immobiliari; ♦ intermediazione nella vendita e locazione di immobili; ♦ gestione immobiliare per conto del proprietario; ♦ servizi legali direttamente connessi al trasferimento della proprietà; ♦ installazione e manutenzione di impianti stabilmente incorporati negli edifici; ♦ servizi di pulizia, sorveglianza e sicurezza degli immobili. **Attenzione:** non tutti i servizi che presentano un collegamento con un immobile rientrano automaticamente nella disciplina speciale. Ad esempio, una consulenza generica in materia immobiliare, una progettazione non riferita a un terreno specifico oppure la gestione di un portafoglio di investimenti immobiliari possono seguire le regole ordinarie di territorialità IVA.
COME SI APPLICA L'IVA?	Il trattamento fiscale dipende principalmente dal luogo in cui è situato l'immobile.

SITUAZIONE	TRATTAMENTO IVA
Impresa italiana che esegue lavori su un immobile in Italia	Operazione territorialmente rilevante in Italia, con applicazione dell'IVA salvo esenzioni o reverse charge
Impresa italiana che esegue lavori su un immobile in Francia	Operazione fuori campo IVA italiana; occorre verificare gli obblighi IVA francesi
Professionista italiano che progetta un edificio da costruire in Germania	Operazione territorialmente rilevante in Germania
Impresa estera che effettua lavori su un immobile in Italia per un'impresa italiana	IVA assolta dal committente italiano mediante reverse charge, quando ricorrono i presupposti
Impresa italiana che presta servizi su un immobile situato fuori dall'UE	Operazione fuori campo IVA italiana, con verifica degli eventuali obblighi nello Stato estero

Per gli immobili situati all'estero è, quindi, necessario verificare preventivamente la normativa del Paese interessato, anche per stabilire se occorra identificarsi ai fini IVA oppure se sia applicabile il reverse charge.

ATTENZIONE AL NOLEGGIO DI ATTREZZATURE PER I CANTIERI

Una particolare attenzione è richiesta alle imprese che noleggiano macchinari e attrezzature utilizzati nei lavori edili. Occorre distinguere due situazioni:

- **Semplice noleggio di attrezzature:** si applicano, di norma, le regole generali di territorialità IVA.
- **Fornitura di attrezzature con personale che esegue i lavori:** se il fornitore assume la responsabilità dell'esecuzione dell'opera, la prestazione può essere qualificata come servizio immobiliare.

È quindi importante che i contratti indichino chiaramente chi dirige i lavori e chi risponde del risultato.

FATTURAZIONE E ADEMPIMENTI	La corretta qualificazione del servizio incide anche sugli adempimenti fiscali. In particolare, occorre ricordare che: ♦ per i servizi immobiliari territorialmente rilevanti in Italia resi da prestatori esteri a soggetti passivi stabiliti in Italia, l'imposta è generalmente assolta dal committente mediante inversione contabile, con integrazione o autofattura elettronica TD17; ♦ per i servizi relativi a immobili situati in altri Stati UE devono essere verificate le disposizioni locali in materia di fatturazione e assolvimento dell'imposta; ♦ le prestazioni immobiliari disciplinate dall'art. 7-quater non devono essere inserite negli elenchi Intrastat servizi; ♦ per le operazioni con l'estero devono essere valutati gli obblighi di trasmissione dei dati tramite il Sistema di Interscambio.
LE NOVITÀ IN ARRIVO	La disciplina sarà interessata da due importanti aggiornamenti normativi: ♦ **Dal 1° gennaio 2027:** secondo quanto previsto dal D.Lgs. 10/2026, la disciplina della territorialità IVA dei servizi immobiliari confluirà nel nuovo Testo Unico IVA, all'art. 18, comma 1, lettera a), senza modifiche sostanziali al criterio di territorialità. ♦ **Dal 1° luglio 2028:** la Direttiva UE 2025/516 prevede nuove regole europee sull'inversione contabile, rendendola obbligatoria in determinate operazioni effettuate da prestatori non stabiliti né identificati ai fini IVA nello Stato dell'immobile.
COSA DEVONO FARE IMPRESE E PROFESSIONISTI?	Prima di emettere o registrare una fattura relativa a servizi immobiliari, è opportuno: 1. Verificare in quale Paese si trova l'immobile. 2. Accertare che il servizio sia direttamente collegato a quello specifico immobile. 3. Individuare il corretto trattamento IVA e il soggetto tenuto al versamento dell'imposta. 4. Verificare eventuali obblighi fiscali nello Stato estero. 5. Conservare contratti e documentazione a supporto del trattamento IVA adottato.

	Un'errata individuazione della territorialità IVA può comportare l'applicazione indebita dell'imposta in Italia e il mancato assolvimento degli obblighi fiscali all'estero.

LAVORO FORZATO NELLE FILIERE - COSA CAMBIA IN UNIONE EUROPEA DAL 2027

Dal 14 dicembre 2027 sarà applicabile il divieto europeo di commercializzare ed esportare prodotti realizzati, anche solo in parte, attraverso il lavoro forzato. La normativa interessa le imprese che producono, importano o distribuiscono beni e rende importante conoscere la propria catena di fornitura.

LAVORO FORZATO NELLE FILIERE - COSA CAMBIA IN UNIONE EUROPEA DAL 2027	
CHE COSA PREVEDE LA NORMATIVA	Il Regolamento (UE) 2024/3015 vieta agli operatori economici di **immettere o mettere a disposizione sul mercato dell'Unione europea prodotti ottenuti con il lavoro forzato**, nonché di esportare tali prodotti dall'UE. Il divieto **riguarda qualsiasi prodotto** per il quale sia stato **impiegato lavoro forzato in una delle fasi** di estrazione, raccolta, produzione o trasformazione, comprese le lavorazioni relative a parti e componenti. La normativa non si limita quindi ai prodotti provenienti da determinati Paesi, ma si applica indipendentemente dall'origine dei beni, dal settore economico e dal luogo in cui è stato impiegato il lavoro forzato.
QUALI IMPRESE SONO INTERESSATE	Le nuove disposizioni riguardano gli operatori economici che: ♦ immettono o mettono a disposizione prodotti sul mercato europeo, ♦ li esportano. Rientrano quindi nell'ambito della normativa, in relazione alle rispettive attività, produttori, importatori, distributori e commercianti. Il regolamento **si applica anche alle piccole e medie imprese**, senza prevedere un'esenzione generale in base alle dimensioni aziendali. Sono **interessate anche le vendite online e le altre forme di vendita a distanza** quando l'offerta è rivolta agli utilizzatori finali dell'Unione europea.
CHE COSA SI INTENDE PER LAVORO FORZATO	La normativa richiama la definizione della Convenzione n. 29 dell'Organizzazione internazionale del lavoro (OIL). Per lavoro forzato si intende **un lavoro o servizio richiesto a una persona sotto la minaccia di una**

	punizione e per il quale la persona non si è offerta volontariamente. La definizione comprende anche il lavoro minorile forzato. Tra gli elementi che possono indicare situazioni di lavoro forzato rientrano, ad esempio: ♦ limitazioni alla libertà di movimento, ♦ minacce, ♦ trattenimento dei documenti d'identità, ♦ forme di coercizione nei confronti dei lavoratori.
QUALI CONTROLLI SONO PREVISTI	Il regolamento prevede un **sistema di indagini basato sulla valutazione del rischio di impiego di lavoro forzato** nella realizzazione dei prodotti. Le verifiche sono affidate alle **autorità competenti degli Stati membri oppure alla Commissione europea.** In particolare, le autorità nazionali conducono le indagini quando il presunto lavoro forzato si verifica nel territorio dell'Unione, mentre la Commissione è responsabile delle indagini relative a situazioni che si verificano al di fuori dell'UE. Nella fase preliminare, **le autorità possono chiedere agli operatori economici informazioni** sulle attività eventualmente svolte per individuare, prevenire o contrastare il rischio di lavoro forzato. Gli operatori interpellati dispongono, secondo la procedura prevista dal regolamento, di 30 giorni lavorativi per fornire le informazioni richieste.
LE IMPRESE DEVONO INTRODURRE NUOVI ADEMPIMENTI?	È importante **distinguere il divieto di commercializzazione dagli obblighi di controllo della filiera**. Il Regolamento (UE) 2024/3015 non introduce nuovi obblighi generalizzati di due diligence, ossia di verifica e gestione dei rischi nella catena di approvvigionamento, ulteriori rispetto a quelli eventualmente già previsti da altre normative europee o nazionali. Le imprese non sono quindi automaticamente obbligate, in forza di questo solo regolamento, ad adottare specifiche certificazioni, effettuare audit periodici o predisporre nuove procedure documentali. Resta però **fermo il divieto di commercializzare o esportare prodotti ottenuti con lavoro forzato**. Le attività di verifica dei fornitori e di tracciabilità

	possono rappresentare strumenti utili per prevenire i rischi e fornire informazioni alle autorità in caso di controllo.
CHE COSA È OPPORTUNO VERIFICARE NELLA PROPRIA AZIENDA	In vista dell'applicazione del divieto, le imprese possono valutare **l'opportunità di effettuare una ricognizione dei propri prodotti e delle relative catene di approvvigionamento**, prestando attenzione soprattutto alle forniture per le quali esistono elementi di rischio. Sul piano pratico, può essere utile **verificare quali informazioni siano disponibili sull'origine dei prodotti, sui fornitori e sulle eventuali lavorazioni** affidate a soggetti esterni. **Contratti, fatture, documenti di trasporto e informazioni sulla provenienza dei beni possono contribuire a ricostruire la filiera**. In presenza di rischi specifici, le imprese possono valutare ulteriori verifiche, anche attraverso richieste di informazioni ai fornitori. Si tratta di **misure preventive** da adattare alle caratteristiche dell'attività aziendale, e non di una lista di adempimenti obbligatori introdotti indistintamente per tutte le imprese dal nuovo regolamento.
CHE COSA SUCCEDE IN CASO DI VIOLAZIONE	Qualora un'indagine accerti che un prodotto è stato ottenuto con lavoro forzato, l'autorità competente può adottare una decisione che ne **vieta l'immissione o la messa a disposizione sul mercato europeo e l'esportazione.** Il provvedimento prevede inoltre il **ritiro dei prodotti interessati dal mercato e,** secondo le modalità stabilite dal regolamento, **il loro smaltimento.** Sono previste **disposizioni specifiche per alcuni casi**, tra cui la possibilità di sostituire una parte del prodotto ottenuta con lavoro forzato, quando ciò sia consentito dalle condizioni previste dalla normativa. Gli Stati membri devono inoltre stabilire sanzioni applicabili agli operatori economici che non rispettano le decisioni adottate dalle autorità ai sensi del regolamento.
	Il Regolamento (UE) 2024/3015 è entrato in vigore il 13 dicembre 2024, ma il divieto di commercializzazione ed esportazione si applicherà **dal 14 dicembre 2027**.

DA QUANDO SI APPLICANO LE NUOVE REGOLE	Le imprese dispongono quindi di un periodo per esaminare le proprie catene di fornitura e valutare eventuali interventi organizzativi, senza confondere le misure di prevenzione consigliate con nuovi obblighi generalizzati non previsti dalla normativa.
COSA RICORDARE	Per le imprese che commercializzano beni, la novità principale è il divieto di mettere sul mercato europeo o esportare prodotti realizzati con lavoro forzato, anche quando il problema riguarda soltanto una fase della produzione o un fornitore estero. Conoscere l'origine dei prodotti, disporre di informazioni attendibili sui fornitori e individuare eventuali situazioni di rischio può aiutare a prepararsi all'applicazione della normativa.

VENDITA DI IMMOBILI CON SUPERBONUS - ATTENZIONE ALLE PLUSVALENZE IN CASO DI COMPROPRIETÀ

Chi vende un immobile ristrutturato con il Superbonus potrebbe dover pagare un'imposta sulla plusvalenza realizzata, anche se non ha sostenuto personalmente le spese dei lavori. L'Agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello n. 158 del 10 agosto 2026, ha fornito chiarimenti sul trattamento fiscale della vendita di immobili in comproprietà, distinguendo le quote ereditate da quelle acquistate a titolo oneroso. In questa scheda riepiloghiamo la disciplina.

<table>
<tr><th colspan="2">VENDITA DI IMMOBILI CON SUPERBONUS - ATTENZIONE ALLE PLUSVALENZE IN CASO DI COMPROPRIETÀ</th></tr>
<tr><td>QUANDO LA VENDITA GENERA UNA PLUSVALENZA TASSABILE?</td><td>Dal 1° gennaio 2024 è prevista una specifica ipotesi di tassazione delle plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili sui quali sono stati effettuati interventi agevolati con il Superbonus, conclusi da non più di dieci anni. La disposizione può trovare applicazione anche quando:
l'immobile è stato acquistato molti anni prima della vendita;
i lavori hanno riguardato soltanto le parti comuni del condominio;
le spese sono state sostenute da un soggetto diverso dal proprietario che vende;
il Superbonus è stato utilizzato attraverso la detrazione fiscale, lo sconto in fattura o la cessione del credito.
La normativa prevede alcune esclusioni, tra cui quelle relative agli immobili acquisiti per successione e a quelli adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni precedenti la vendita, oppure per la maggior parte del periodo di possesso se inferiore.</td></tr>
<tr><td>COSA SUCCEDE SE L'IMMOBILE È IN COMPROPRIETÀ?</td><td>Un aspetto importante riguarda gli immobili posseduti da più persone, soprattutto nell'ambito familiare. L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, quando un immobile è stato acquisito in parte per successione e in parte</td></tr>
</table>

	a titolo oneroso, **l'esclusione dalla tassazione riguarda soltanto la quota ereditata**. La plusvalenza riferibile alle quote acquistate a titolo oneroso può invece essere soggetta a tassazione, se ricorrono le condizioni previste dalla legge. È, quindi, necessario distinguere le diverse quote di proprietà e le modalità con cui ciascuna è stata acquisita.
SE I LAVORI SONO PAGATI DA UN SOLO COMPROPRIETARIO?	Può accadere che un immobile appartenga a più familiari, ma che soltanto uno di loro abbia sostenuto le spese per gli interventi agevolati con il Superbonus. In questo caso, secondo l'Agenzia delle Entrate, **i comproprietari che non hanno sostenuto le spese non possono utilizzarle per aumentare il costo fiscalmente riconosciuto delle proprie quote** e, di conseguenza, ridurre l'eventuale plusvalenza imponibile. Il fatto che i lavori abbiano aumentato il valore dell'intero immobile non consente, quindi, di attribuire fiscalmente quelle spese anche agli altri proprietari.
COME SI CALCOLA LA PLUSVALENZA?	In linea generale, la plusvalenza è data dalla differenza tra il corrispettivo della vendita e il costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile, comprensivo degli eventuali costi inerenti ammessi dalla normativa. Per le spese relative agli interventi Superbonus sono previste regole particolari.

PERIODO TRASCORSO DALLA CONCLUSIONE DEI LAVORI	TRATTAMENTO DELLE SPESE SUPERBONUS
Fino a 5 anni	Le spese non concorrono ad aumentare il costo fiscale se è stato utilizzato il

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td>Superbonus al 110% mediante cessione del credito o sconto in fattura.</td></tr>
<tr><td>Oltre 5 anni e fino a 10 anni</td><td>Alle stesse condizioni, le spese possono essere considerate nella misura del 50%.</td></tr>
</table>

Queste limitazioni non operano nello stesso modo per le spese agevolate con percentuali inferiori al 110% o per quelle relative al Superbonus utilizzato direttamente in dichiarazione.

Resta comunque necessario che le spese siano state effettivamente sostenute dal contribuente che vende l'immobile.</td></tr>
<tr><td>E SE NON SI HANNO PIÙ I DOCUMENTI DI ACQUISTO?</td><td>Un ulteriore chiarimento riguarda i casi in cui non sia più disponibile la documentazione relativa al prezzo di acquisto o al costo di costruzione dell'immobile. L'Agenzia delle Entrate, richiamando la risposta a interpello n. 86 del 27 marzo 2026, ha riconosciuto la possibilità di fare riferimento a una perizia giurata redatta da un professionista abilitato per determinare il costo fiscale, secondo le condizioni previste.</td></tr>
<tr><td>COSA FARE PRIMA DI VENDERE?</td><td>Prima di procedere alla vendita di un immobile interessato dal Superbonus è opportuno verificare:
♦ la data di conclusione degli interventi agevolati;
♦ le modalità di acquisizione dell'immobile e delle eventuali quote;
♦ chi ha effettivamente sostenuto le spese dei lavori;
♦ la percentuale di Superbonus utilizzata e le modalità di fruizione dell'agevolazione;
♦ la disponibilità dei documenti necessari per determinare l'eventuale plusvalenza.</td></tr>
</table>

Giuseppe Iannibelli