STUDIO BELOTTI ASSOCIATI
CONSULENZA AZIENDALE & TRIBUTARIA
25036 Palazzolo s/Oglio (Bs) - Piazza Zamara, 27 - Tel. 030-7301655 - Telefax 030-7401463
25121 Brescia - Via Solferino, 32/A – Tel. 030-41385 – Telefax 030-45802

1985 - 2025

Prof. Dr. Roberto Belotti
Commercialista
Revisore legale
Revisore della sostenibilità
Università Cattolica S. Cuore

Dr. Simone Quarantini
Commercialista
Revisore legale

Dr.ssa Monica Pedercini
Commercialista
Revisore legale

Dr. Paolo Garbellini
Commercialista
Revisore legale

Dr.ssa Francesca Garbellini
Dottore in economia

Dr.ssa Manuela Salamone
Dottore in economia

Preg. mi Clienti

Loro Sedi

Circolare flash n. 42

Oggetto: La Finanziaria 2027 (Bozza)

PREMESSA

Il disegno di legge della Finanziaria 2027 (AC 3174) contiene una serie di novità fiscali (in vigore dall'1.1.2027) di seguito esaminate. Il testo del disegno di legge deve essere approvato entro la fine del mese di dicembre.

DETRAZIONI INTERVENTI EDILIZI / RISPARMIO ENERGETICO – Art. 4

Nell'ambito del disegno di legge della Finanziaria 2027 (AC 3174), l'art. 4 apporta alcune modifiche alle disposizioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di risparmio / riqualificazione energetica / di riduzione del rischio sismico nonché per il c.d. "Bonus arredo" di cui agli artt. 14 e 16, DL n. 63/2013 (trasfusi negli artt. 371, 372 e 373, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR). Trattandosi di *"disposizioni in materia di IRPEF aventi una durata limitata",* le stesse sono inserite nel nuovo Capo 01 del Titolo I della Parte IV del Nuovo TUIR, con i nuovi artt. 360-bis, 360-ter e 360-quater.

ALIQUOTE AL 50% - 36% ANCHE PER IL 2027

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio nonché per quelli rientranti nel c.d. "Ecobonus" e nel c.d. "Sismabonus", la Legge n. 207/2024 (Finanziaria 2025) prevede(va), per le **spese sostenute nel 2025**, il riconoscimento della relativa detrazione nella misura del:

- **50%** per le sole spese sostenute dal **titolare del diritto di proprietà / diritto reale di godimento** sull'**abitazione principale**;
- **36%** negli altri casi.

Contestualmente, la stessa Finanziaria 2025 prevede(va) la riduzione delle predette percentuali, rispettivamente, al 36% e 30%, per le spese sostenute nel 2026 e 2027. Tale previsione è stata "rivista"

dalla Finanziaria 2026 che ha confermato le predette aliquote del **50% e del 36% anche per il 2026**, differendo l'applicazione del 36% e 30% alle spese 2027.
Ora, con i citati nuovi artt. 360-bis, 360-ter e 360-quater, è disposto **anche per le spese sostenute nel 2027** l'applicazione delle **aliquote del 50% ovvero del 36%**, in base al soggetto che sostiene la spesa (proprietario / titolare di un diritto reale di godimento ovvero "altro") e all'immobile oggetto degli interventi (abitazione principale o altro), **per tutti gli interventi agevolati** in esame.

SPESA MASSIMA AGEVOLABILE PER INTERVENTI C.D. "ECOBONUS"

Come sopra riportato, anche per le spese di risparmio / riqualificazione energetica rientranti nel c.d. "**Ecobonus**" sostenute nel **2025, 2026 e 2027**, la percentuale di detrazione spettante è stata fissata al 36% - 50%, anziché nelle diverse percentuali precedentemente previste in base alla tipologia di intervento effettuato. Per le spese in esame, **fino al 2026** l'individuazione della **spesa massima agevolabile** è rimasta **differenziata in base all'intervento**.
Ora, il citato nuovo art. 360-ter prevede l'**eliminazione dei diversi limiti di spesa** per le singole tipologie di intervento e l'introduzione di:

- **un unico limite complessivo di spesa** agevolabile di **€ 96.000 per unità immobiliare**;
- un **limite di spesa pari a € 40.000 moltiplicato per il numero di unità** che compongono l'edificio per gli **interventi sulle parti comuni condominiali**.

C.D. "BONUS ARREDO"

È riconosciuto **anche per le spese sostenute nel 2027** il c.d. "Bonus arredo" a condizione che siano stati effettuati interventi di recupero edilizio per i quali il contribuente fruisce della relativa detrazione iniziati a decorrere dall'1.1.2026. A tal fine:

- è confermata la spesa massima agevolabile di **€ 5.000** e la misura della detrazione al **50%**;
- è **modificato l'ambito oggettivo** della detrazione, in quanto sono ricomprese **soltanto le spese sostenute per l'acquisto di mobili** destinati all'arredo dell'immobile "ristrutturato".

NB Non risultano più ricomprese le spese per l'acquisto di elettrodomestici, per i quali è previsto il rifinanziamento dello specifico fondo per il contributo c.d. "Bonus elettrodomestici" previsto dalla Finanziaria 2025, con modalità e termini da definire da parte del MiMiT.

MODIFICHE REGIME C.D. "CEDOLARE SECCA" – Art. 5

L'art. 3, D.Lgs. n. 23/2011, trasfuso negli artt. da 203 a 206, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR, prevede la possibilità di assoggettare a "cedolare secca" (anziché a IRPEF) i redditi fondiari derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo da parte di locatori persone fisiche "private", ossia che non agiscono nell'esercizio di un'attività d'impresa / lavoro autonomo.
Nell'ambito del disegno di legge della Finanziaria 2027 (AC 3174), con la modifica delle predette disposizioni, l'art. 5 prevede:

- l'**estensione dell'applicazione della cedolare secca** al reddito derivante dalla **locazione di alcuni immobili commerciali**, con una disposizione analoga alla c.d. "cedolare secca commerciale" introdotta in passato dalla Finanziaria 2019;
- l'**ulteriore riduzione dell'aliquota** applicabile ai canoni derivanti da **contratti di locazione a canone concordato** (attualmente assoggettati all'aliquota del 10%).

Cedolare secca "commerciale" – Art. 5, comma 1

Il comma 1 del citato art. 5 introduce il nuovo art. 360-quinquies ai sensi del quale la **cedolare secca** è **applicabile anche ai canoni** di locazione relativi a **contratti stipulati nel 2027** aventi ad oggetto **unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1** e relative pertinenze, con una superficie complessiva, escluse le pertinenze, **non superiore a 200 mq**.

L'imposta sostitutiva va applicata con l'aliquota del **21%** ovvero del **10%** se l'unità immobiliare è ubicata in un Comune capoluogo di Città Metropolitana.

AMBITO SOGGETTIVO

Per quanto riguarda l'ambito soggettivo di applicazione della nuova disposizione, si evidenzia che:

- il richiamo al **reddito fondiario**, da assoggettare in via ordinaria **a IRPEF**, comporta che il **locatore** può optare per la tassazione in esame **solo se persona fisica** che opera come "privato" **al di fuori dell'esercizio di un'attività** d'impresa / lavoro autonomo;
- il **locatario**, diversamente da quanto ordinariamente previsto per la cedolare secca, **deve** essere un **conduttore che opera nell'ambito di un'attività d'impresa / lavoro autonomo**, considerata la natura commerciale dell'immobile locato nonchè l'esclusione espressamente prevista in caso di conduttore che non utilizza lo stesso esclusivamente per l'esercizio dell'attività.

AMBITO OGGETTIVO

La possibilità di applicare la cedolare secca "commerciale" è limitata ai redditi derivanti da contratti di locazione relativi ad **unità immobiliari classificate nella categoria catastale C/1** (negozi e botteghe), di superficie **non superiore a 200 mq**.

La nuova disposizione non riguarda quindi la generalità degli immobili commerciali ma **esclusivamente quelli accatastati C/1** di medie – piccole dimensioni (**fino a 200 mq**).

Risultano quindi **esclusi**, ad esempio, gli immobili destinati ad ufficio / studio (categoria catastale A/10), a laboratori (categoria catastale C/3) nonché quelli strumentali ad attività industriali / artigianali (categoria catastale D).

In merito va altresì evidenziato che:

- per il **rispetto del limite dimensionale**, **non vanno considerate le pertinenze**;
- la locazione assoggettabile alla cedolare secca in esame **può ricomprendere le pertinenze locate congiuntamente** al negozio / bottega;
- come sopra evidenziato, l'immobile va **utilizzato esclusivamente per l'esercizio dell'attività**.

LIMITAZIONE TEMPORALE STIPULA CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il nuovo art. 360-quinquies prevede espressamente che il **contratto di locazione deve essere stipulato nel 2027**.

Al fine di evitare comportamenti elusivi, il regime in esame **non è applicabile** ai contratti stipulati nel 2027, qualora **alla data del 30.9.2026** risulti in corso **un contratto non scaduto**, **tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente** rispetto alla scadenza naturale.

Conseguentemente, per un contratto in corso al 30.9.2026, l'applicazione della cedolare secca in esame è possibile soltanto se la stipula del nuovo contratto nel 2027 avviene a seguito della scadenza naturale del contratto in essere alla citata data ovvero con diversi contraenti.

ALIQUOTA

L'art. 360-quinquies in esame prevede che, in caso di scelta per la cedolare secca, va applicata l'**aliquota del 21%**, **ridotta al 10%** per i canoni di locazione aventi ad oggetto unità immobiliari C/1 ubicate **nei Comuni capoluogo di Città Metropolitana**.

In base a quanto riportato nel sito Internet dell'ISTAT, i Comuni capoluogo delle 14 Città Metropolitane risultano essere Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Messina, Milano, Napoli, Palermo, Reggio Calabria, Roma Capitale, Torino e Venezia.

Per quanto riguarda la base imponibile, l'art. 360-quinquies in esame non specifica nulla e si ritiene quindi che, come ordinariamente previsto per la cedolare secca, l'aliquota del 21% - 10% debba essere applicata sul 100% del reddito derivante dalla locazione risultante dal contratto.

Cedolare secca contratti a canone concordato – Art. 5, commi da 2 a 6

Con riferimento all'applicazione della **cedolare secca** ai canoni di locazione derivanti da **contratti di locazione a canone concordato** di cui all'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98, **attualmente** fissata nella misura ridotta del **10%** (anzichè del 21% ordinariamente previsto), i commi da 2 a 6 del citato art. 5 prevedono un'**ulteriore riduzione dell'aliquota** applicabile.

NUOVE ALIQUOTE RIDOTTE

Per i **canoni dovuti dall'1.1.2027 al 31.12.2031** in forza di **contratti** a canone concordato **stipulati nel 2027**, per i quali il locatore ha optato per la cedolare secca, è applicabile l'**aliquota ridotta del 5%** ovvero dell'**1% se il conduttore ha un'età inferiore a 36 anni** alla data di stipula del contratto.

LIMITAZIONE TEMPORALE STIPULA CONTRATTO LOCAZIONE

Come sopra evidenziato, l'aliquota ridotta del **5% ovvero dell'1% per gli under 36** trova applicazione per i **contratti di locazione stipulati nel 2027**.

In merito è previsto che:

- al fine di evitare comportamenti opportunistici / elusivi, la nuove aliquote del 5% - 1% **non sono applicabili** ai contratti **stipulati nel 2027**, qualora **alla data del 30.9.2026** risulti in corso un **contratto non scaduto tra le stesse parti e per lo stesso immobile**, **interrotto anticipatamente** rispetto alla scadenza naturale.
  Medesima preclusione vale anche nel caso in cui, a seguito dell'interruzione anticipata del contratto, il locatore stipuli nel 2027, un nuovo contratto per lo stesso immobile, con uno o più soggetti che, alla data del 30.9.2026, erano **residenti o domiciliati nell'immobile o che appartengono al medesimo nucleo familiare del precedente conduttore** (comma 5);
- le nuove aliquote ridotte **non si applicano** ai contratti **prorogati o rinnovati nel 2027** (comma 6).
  In tali casi, pertanto, continua a trovare applicazione l'aliquota ridotta del 10%;
- le nuove aliquote ridotte **sono applicabili anche** ai canoni di locazione derivanti dal **primo rinnovo dei contratti a canone concordato stipulati nel 2027**, fermo restando il periodo di applicabilità della nuova disposizione **fino al 2031** (comma 4).

TASSAZIONE RINNOVI CONTRATTUALI – Art. 6

Con l'introduzione dell'art. 360-sexies, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR, è previsto che, per i dipendenti del settore privato con **reddito di lavoro dipendente 2026 non superiore a € 33.000**:

- gli **incrementi** retributivi **corrisposti nel 2027 aventi una decorrenza fissata nel 2025-2027**;
- in attuazione di **rinnovi contrattuali sottoscritti dall'1.1.2024 al 31.12.2027**;

sono assoggettati, salvo espressa rinuncia scritta, all'**imposta sostitutiva del 5%**.

È inoltre previsto che per gli incrementi aventi una decorrenza fissata nel 2025 e 2026, nel caso in cui nel 2027 risulti sottoscritto un nuovo rinnovo contrattuale, l'imposta sostitutiva è applicabile pro quota agli incrementi retributivi con riferimento ai mesi di applicazione dei due contratti, escludendo il cumulo delle quote annuali riferite al 2027.
Sono **esclusi** gli emolumenti arretrati riferibili ad anni precedenti percepiti per effetto di contratti collettivi sopravvenuti, ai quali è applicabile la tassazione separata.

SOMME CORRISPOSTE A LAVORATORI DIPENDENTI – Art. 7

Con l'introduzione dell'art. 360-septies, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR, anche **per il 2027** è previsto l'assoggettamento all'**imposta sostitutiva del 15%**, entro il **limite annuo di € 1.500**, delle somme corrisposte a lavoratori dipendenti a titolo di:

- maggiorazioni e indennità per lavoro notturno;
- maggiorazioni e indennità per lavoro prestato nei giorni festivi e nei giorni di riposo settimanale, come individuati dai CCNL;
- indennità di turno e ulteriori emolumenti connessi al lavoro a turni previsti dai CCNL.

Va evidenziato che:

- la nuova disposizione è applicabile dai sostituti d'imposta del settore privato, escluse le agevolazioni per il settore turistico / alberghiero, a favore dei soggetti con **reddito di lavoro dipendente 2026 non superiore a € 40.000**;
- non rientrano nell'ambito di applicazione dell'imposta sostitutiva i compensi che sostituiscono in tutto / in parte la retribuzione ordinaria;
- ai fini del predetto limite di € 1.500 non concorrono i premi di risultato e le somme erogate a titolo di partecipazioni agli utili d'impresa assoggettati all'imposta sostitutiva (3%) di cui all'art. 228, Nuovo TUIR.

MISURE A FAVORE DEI DIPENDENTI STRUTTURE TURISTICO / ALBERGHIERE – Art. 8

È previsto il riconoscimento, anche per il **periodo 1.1-30.9.2027**, al fine di garantire stabilità occupazionale e sopperire all'eccezionale mancanza di offerta di lavoro nel settore turistico / ricettivo:

- degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- del comparto del turismo, ivi inclusi gli stabilimenti termali;

ai lavoratori dipendenti del settore privato con **reddito di lavoro dipendente 2026 non superiore a € 40.000** di un **trattamento integrativo speciale che non concorre** alla formazione del reddito pari al **15% delle retribuzioni lorde** corrisposte in relazione al lavoro notturno e alle prestazioni di lavoro straordinario effettuate nei giorni festivi. A tal fine il sostituto d'imposta:

- riconosce il predetto trattamento integrativo **su richiesta del lavoratore** che attesta per iscritto l'importo del reddito di lavoro dipendente conseguito nel 2026;
- recupera il credito maturato derivante dall'erogazione del trattamento integrativo in compensazione nel mod. F24.

ALIQUOTE IRPEF 2027 – Art. 9, comma 1

Con l'aggiunta del comma 5-bis all'art. 11, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR, gli scaglioni di reddito e le relative aliquote IRPEF **per il 2027** risultano così fissate.

Scaglioni di reddito e aliquote			
Per il 2026		**Per il 2027**	
Fino a € 28.000	23%	Fino a € 28.000	23%
Oltre € 28.000 fino a € 50.000	33%	**Oltre € 28.000 fino a € 55.000**	33%
Oltre € 50.000	43%	Oltre € 55.000	43%

NOVITA' REGIME FORFETARIO – Art. 9, commi 2 e 3

Nell'ambito del disegno di legge della Finanziaria 2027 (AC 3174) l'art. 9, commi 2 e 3, prevede importanti modifiche, **in vigore dall'1.1.2027**, alla disciplina del **regime forfetario** di cui all'art. 1, commi da 54 a 89, Legge n. 190/2014 (trasfusa negli artt. 232, 233, 235 e 238, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR), di seguito analizzate.

Aumento soglia di accesso / permanenza – Art. 9, comma 2, lett. a)

A seguito dell'introduzione del **nuovo comma 1-bis** all'art. 232, Nuovo TUIR, a decorrere dal 2027 l'accesso / permanenza al regime forfetario si articola su un **doppio binario**:

- ai fini **imposte sui redditi**, il limite di ricavi / compensi è **aumentato a € 100.000**;
- ai fini **IVA**, la soglia rimane fissata a € 85.000 (per i vincoli posti dalla normativa UE).

Ne consegue che, nella fascia di ricavi / compensi compresa tra € 85.001 e € 100.000 si verifica la coesistenza tra la determinazione forfetaria del reddito e l'applicazione dell'IVA nei modi ordinari.

La verifica dei ricavi / compensi va effettuata sul 2026. Infatti, come confermato nella Relazione Illustrativa, possono applicare il regime forfetario nel 2027 anche i soggetti che nel 2026 hanno conseguito ricavi / compresi tra € 85.001 e € 100.000.

Tali soggetti, per il 2027 applicano l'IVA nei modi ordinari, fermo restando la determinazione del reddito in modalità forfetaria con applicazione dell'imposta sostitutiva (15% - 5%).

La citata Relazione specifica che la nuova soglia di € 100.000 assume rilevanza anche ai fini dell'applicazione del regime contributivo agevolato di cui all'art. 241, Nuovo TUIR (riduzione del 35% IVS artigiani / commercianti).

Aliquota ridotta 5% nuove attività – Art. 9, comma 2, lett. b)

In base all'art. 235, Nuovo TUIR (ex art. 1, comma 65, Legge n. 190/2014) è possibile applicare l'imposta sostitutiva **ridotta al 5%** per il periodo d'imposta di inizio dell'attività e per i 4 anni successivi, al verificarsi dei seguenti requisiti:

- il contribuente non ha esercitato, nei 3 anni precedenti, attività artistica, professionale o d'impresa, anche in forma associata o familiare;
- l'attività da esercitare non costituisce, in nessun modo, mera prosecuzione di altra attività precedentemente svolta sotto forma di lavoro dipendente / autonomo, escluso il caso in cui la stessa costituisca un periodo di pratica obbligatoria ai fini dell'esercizio della professione;
- in caso di **proseguimento di un'attività esercitata da un altro soggetto**, l'ammontare dei ricavi / compensi del periodo d'imposta precedente non sia superiore al limite di ricavi / compensi previsto per il regime forfetario.

Con la modifica della lett. c) del comma 2 del citato art. 235 in caso di prosecuzione di un'attività precedentemente svolta da un altro soggetto, l'imposta sostitutiva del 5% per i primi 5 anni è applicabile a condizione che i ricavi / compensi percepiti da quest'ultimo non siano superiori al nuovo limite di € 100.000.

Cessazione del regime in corso d'anno – Art. 9, comma 2, lett. c)

Con la modifica del secondo periodo del comma 1 dell'art. 238, Nuovo TUIR sono fissate **nuove soglie per la decadenza (immediata) dal regime**:

- in caso di ricavi / compensi tra € 100.001 e € 115.000, la fuoriuscita (immediata) in corso d'anno opera soltanto ai fini IVA (avendo superato il limite di € 100.000), mentre ai fini delle imposte sui redditi il regime forfetario trova applicazione per l'intero periodo e cessa solo dall'anno successivo;
- in caso di ricavi / compensi superiori a € 115.000, scatta la fuoriuscita (immediata) in corso d'anno anche ai fini delle imposte sui redditi.

Ambito	Limite ordinario (accesso / permanenza)	Soglia di uscita (immediata) in corso d'anno
Imposte sui redditi	€ 100.000	€ 115.000
IVA	€ 85.000	€ 100.000

L'operatività delle nuove disposizioni può essere così semplificata.

Ricavi / compensi incassati 2026	Regime applicabile nel 2027
€ 80.000 (1)	→ Regime forfetario
€ 86.000 (2)	→ Regime forfetario imposte sui redditi + Regime IVA ordinario
€ 101.000 (3)	→ Regime ordinario imposte sui redditi + Regime IVA ordinario

(1) *Non avendo superato la soglia di € 85.000 il contribuente continua ad applicare anche nel 2027 il regime forfetario.*

(2) *Avendo superato la soglia di € 85.000, in base alla precedente disciplina il contribuente sarebbe uscito dal 2027 dal regime forfetario. Non avendo però superato la nuova soglia di € 100.000 per il 2027 il contribuente può applicare il regime forfetario soltanto ai fini delle imposte sui redditi. Ai fini IVA applica il regime ordinario.*

(3) *Dal mese di superamento della soglia di € 100.000 è stata applicata l'IVA; per il 2026 il reddito va determinato con le modalità ordinarie. Avendo superato la soglia di € 100.000, anche nel 2027 applica il regime ordinario ai fini delle imposte sui redditi e IVA.*

Aumento limite reddito di lavoro dipendente – Art. 9, comma 3

In linea con quanto già previsto per il 2026 (art. 1, comma 27, Legge n. 199/2025), è **prorogato anche per il 2027 a € 35.000** (a fronte della soglia a regime di € 30.000) il limite del reddito di lavoro dipendente / assimilato percepito nell'anno precedente per accedere al regime forfetario / continuare con l'applicazione dello stesso ai sensi dell'art. 233, comma 1, lett. f), Nuovo TUIR.

ESENZIONI IRPEF REDDITI DOMINICALI E AGRARI 2027 – Art. 11

Con l'introduzione dell'art. 363-bis, D.Lgs n. 117/2026, Nuovo TUIR, è prevista **anche per il 2027** la **non concorrenza** (totale / parziale) alla formazione del reddito complessivo dei redditi dominicali e agrari fino a € 15.000 per i **coltivatori diretti / IAP**. In particolare si rammenta che:

- i redditi dominicali e agrari, posseduti dai coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola, **concorrono**, considerati congiuntamente, **alla formazione del reddito complessivo nelle seguenti percentuali**.

Redditi dominicali e agrari	% di concorrenza al reddito complessivo
Fino a € 10.000	---
Oltre € 10.000 fino a € 15.000	50%
Oltre € 15.000	100%

- sono **escluse** dall'agevolazione in esame le società di persone, srl e società cooperative aventi la qualifica di società agricole ex art. 2, D.Lgs. n. 99/2004, che hanno esercitato l'opzione di cui all'art. 287, Nuovo TUIR per la determinazione del reddito su base catastale.

CREDITO D'IMPOSTA CLOUD COMPUTING – Art. 12

È previsto il riconoscimento di un contributo, sotto forma di credito d'imposta, **fino al 30% dei costi** "**di competenza**" **sostenuti nel triennio 2027-2029**, per **canoni di abbonamento** a servizi e soluzioni di **cloud computing relativi all'utilizzo di beni strumentali immateriali** di cui all'Allegato F, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR (corrispondente alla Tabella V contenente i beni per i quali spetta l'iper ammortamento).
Possono beneficiare dell'agevolazione:

- le **imprese** residenti in Italia;
- le **stabili organizzazioni** in Italia di soggetti non residenti.

Di conseguenza risultano esclusi i lavoratori autonomi.

N.B. Il credito d'imposta è riconosciuto nel limite di spesa di € 30 milioni per ciascuno dei predetti anni.

Il beneficio in esame:

- **non è tassato** ai fini IRPEF / IRES / IRAP;
- **non rileva** ai fini del rapporto di deducibilità degli interessi passivi / componenti negativi ex artt. 72 e 118, comma 10, Nuovo TUIR (ex artt. 61 e 109, comma 5, TUIR);
- **è cumulabile** con altre agevolazioni aventi ad oggetto gli stessi costi, a condizione che il cumulo, tenuto conto anche della non concorrenza alla formazione del reddito ai fini IRPEF / IRES e della base imponibile IRAP, non comporti il superamento del costo sostenuto.

N.B. Il credito d'imposta è utilizzabile **esclusivamente in compensazione nel mod. F24**. A tal fine **non è applicabile il limite** pari a:

- € 2.000.000 annui di cui all'art. 3, comma 10, D.Lgs. n. 33/2025, TU Versamenti e Riscossione (ex art. 34, Legge n. 388/2000);
- € 250.000 annui previsto per i crediti da indicare nel quadro RU del mod. REDDITI di cui all'art. 63, comma 1, D.Lgs. n. 141/2026, TU Adempimenti e Accertamento (ex art. 1, comma 53, Legge n. 244/2007).

Il riconoscimento dell'agevolazione "rimedia", di fatto, all'esclusione dei software in cloud dall'iper ammortamento previsto dalla Legge n. 199/2025 per i beni materiali / immateriali "Transizione 5.0".
È demandata al MiMiT l'individuazione dei criteri / modalità attuative della disposizione in esame.

AGEVOLAZIONE / CESSIONE BENI AI SOCI / TRASFORMAZIONE IN SOCIETA' SEMPLICE – Art. 13, commi da 1 a 7

Con l'introduzione del nuovo art. 364-bis, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR, è riconosciuta la possibilità, per le società di persone / capitali di effettuare, **entro il 30.9.2027,** l'**assegnazione / cessione agevolata** di beni immobili e mobili ai soci, già più volte proposta in passato, da ultimo, dalla Legge n. 199/2025 (Finanziaria 2026).

N.B. è altresì prevista la **trasformazione agevolata in società semplice** per le società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei beni agevolabili (immobiliari di gestione).

BENI ASSEGNABILI

Le società possono assegnare / cedere ai soci, a fronte del versamento di un'imposta sostitutiva:

- gli **immobili diversi da quelli strumentali per destinazione** (ossia, immobili strumentali per natura, immobili merce e immobili uso abitativo, c.d. "beni patrimonio");
- i **beni mobili iscritti in Pubblici registri** non utilizzati come beni strumentali.

SOCI DESTINATARI

L'assegnazione / cessione può essere effettuata a condizione che tutti i soci:

- risultino **iscritti nel libro dei soci**, se prescritto, alla data del **30.9.2026**;

ovvero

- vengano iscritti nel libro soci entro il 30.1.2027 in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore all'1.10.2026.

IMPOSTA SOSTITUTIVA DOVUTA

Ai fini dell'assegnazione / cessione / trasformazione è richiesto il versamento dell'**imposta sostitutiva pari all'8%** (**10,50%** se la società risulta "**non operativa**" (di comodo) in almeno 2 dei 3 periodi d'imposta precedenti l'assegnazione / cessione / trasformazione.
L'imposta sostitutiva dovuta va calcolata sulla differenza tra:

- il **valore normale** dei beni assegnati ovvero, in caso di trasformazione, dei beni posseduti all'atto della trasformazione;
- il **costo fiscalmente riconosciuto**.

Per le assegnazioni / cessioni soggette ad imposta di registro è prevista:

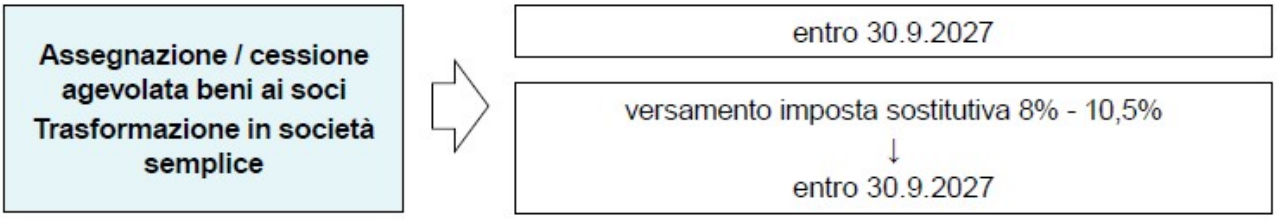
- la riduzione alla metà delle aliquote dell'imposta di registro;
- l'applicazione delle imposte ipocatastali in misura fissa.

Le **riserve in sospensione d'imposta annullate** per effetto dell'assegnazione, nonché quelle delle società che si trasformano, sono assoggettate ad un'**imposta sostitutiva nella misura del 13%**.
Il **versamento** dell'imposta sostitutiva dovuta va effettuato in **unica soluzione entro il 30.9.2027**.

N.B. Nelle precedenti "edizioni" dell'assegnazione / cessione / trasformazione agevolata era previsto il versamento dell'imposta sostitutiva in 2 rate (rispettivamente 60% e 40%).

VALORE CATASTALE
Relativamente agli immobili la società può richiedere che il **valore normale** sia determinato su **base catastale**, ossia applicando alla rendita catastale rivalutata i moltiplicatori in materia di imposta di registro ex art. 299, comma 5, D.Lgs. n. 141/2026, TU Adempimenti e Accertamento.
In caso di cessione, per la determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo, se inferiore al valore normale del bene o al valore catastale, è computato in misura non inferiore ad uno dei 2 valori.

EFFETTO SUI SOCI
È disposto che:
- il costo fiscalmente riconosciuto delle quote / azioni possedute dai soci delle **società trasformate** va aumentato della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva;
- nei confronti del socio assegnatario (di società di capitali) è prevista la tassazione degli utili in natura sulla parte eccedente la somma assoggettata ad imposta sostitutiva da parte della società.
  Tuttavia il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni / quote possedute.



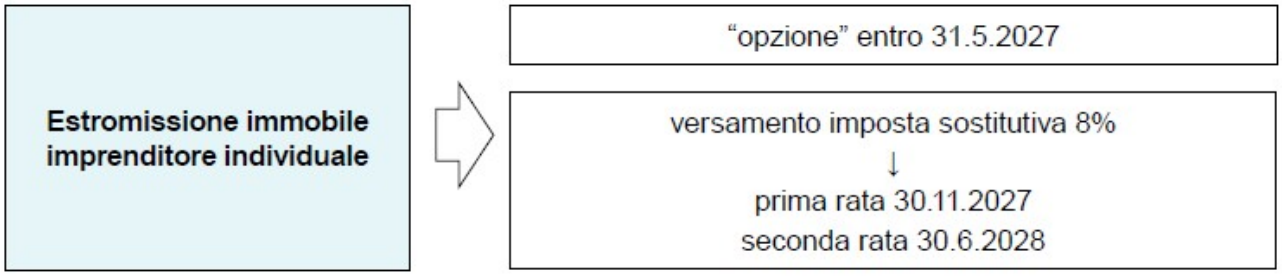
ESTROMISSIONE IMMOBILE IMPRENDITORE INDIVIDUALE – Art. 13, comma 8
È **riproposta** l'estromissione agevolata dell'immobile strumentale da parte dell'imprenditore individuale, ossia il passaggio dello stesso dalla sfera "impresa" alla sfera "privata", di cui all'art. 1, comma 121, Legge n. 208/2015, riconosciuta, da ultimo, dalla Legge n. 199/2025 (Finanziaria 2026).
L'estromissione:
- è riservata agli **immobili strumentali** (per natura / destinazione) ex art. 45, comma 2, Nuovo TUIR, **posseduti al 30.9.2026**;
- va **effettuata dall'1.1 al 31.5.2027** (l'"opzione" è desumibile dal comportamento concludente, rappresentato, ad esempio, dalla contabilizzazione dell'estromissione sul libro giornale / registro dei beni ammortizzabili);
- ha **effetto dall'1.1.2027**.

IMPOSTA SOSTITUTIVA DOVUTA
Ai fini dell'estromissione è richiesto il versamento dell'**imposta sostitutiva pari all'8%**, calcolata sulla differenza tra:

- il **valore normale** dell'immobile (valore di mercato / valore catastale);
- il **costo fiscalmente riconosciuto**.

Il **versamento** dell'imposta sostitutiva dovuta va effettuato in 2 rate:

- la prima, pari al **60% entro il 30.11.2027**;
- la seconda (**40%**) **entro il 30.6.2028**.



RIVALUTAZIONE IMMOBILI D'IMPRESA – Art. 14

Nell'ambito del disegno di legge della Finanziaria 2027 (AC 3174), a distanza di alcuni anni dall'ultima "versione" contenuta nel DL n. 104/2020, con l'introduzione del nuovo art. 364-ter, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR, ad opera dell'art. 14, è (ri)proposta la rivalutazione dei beni d'impresa.

N.B. A seguito di espresso richiamo trovano applicazione, "*in quanto compatibili*", le disposizioni degli artt. 11, 13, 14 e 15, Legge n. 342/2000 e del relativo DM attuativo n. 162/2001, del DM n. 86/2002 nonché dei commi 475, 477 e 478 dell'art. 1, Legge n. 311/2004.

SOGGETTI INTERESSATI

La rivalutazione può essere effettuata:

- dai soggetti IRES di cui all'art. 82, comma 1, lett. a) e b), Nuovo TUIR (ex art. 73, TUIR), ossia:
  - società di capitali, comprese cooperative e mutue assicuratrici;
  - enti commerciali;
- dalle snc e sas ed equiparate;

che non redigono il bilancio applicando i Principi contabili internazionali (IAS / IFRS).

BENI RIVALUTABILI

La rivalutazione ha ad oggetto i beni d'impresa:

- **risultanti nel bilancio** dell'esercizio in corso al 31.12.2025 (**2025** per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare);
- ancora presenti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2026.

Possono essere rivalutati i beni **immobili**, **ad esclusione** di:

- immobili alla cui produzione / scambio è diretta l'attività d'impresa, ossia i c.d. **immobili merce**;
- **aree fabbricabili**.

N.B. La rivalutazione può essere effettuata distintamente per ciascun bene (non deve necessariamente riguardare l'intera "categoria omogenea").
A tal fine gli immobili si intendono compresi nelle due distinte categorie di immobili ammortizzabili e non ammortizzabili.

Merita evidenziare che rispetto alla precedente rivalutazione di cui al citato DL n. 104/2020 che riguardava "i beni d'impresa" (immobilizzazioni materiali ed immateriali e partecipazioni in società controllate / collegate iscritte tra le immobilizzazioni) ora la possibilità di rivalutare è riconosciuta **limitatamente agli immobili**.

MODALITA' DI RIVALUTAZIONE

La rivalutazione va eseguita nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2015, per il quale il termine di approvazione scade successivamente all'1.1.2027.
Pertanto, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, la **rivalutazione va eseguita nel bilancio chiuso al 31.12.2026**.

IMPOSTA SOSTITUTIVA DOVUTA

La rivalutazione richiede il versamento di un'imposta sostitutiva, determinata applicando alla base imponibile (differenza valore attribuito al bene a seguito della rivalutazione e costo non ammortizzato dello stesso), un'aliquota differenziata a seconda del bene rivalutato.

Tipologia bene	Aliquota imposta sostitutiva
Ammortizzabile	8%
Non ammortizzabile	4%

SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE

La differenza tra il maggior valore del bene e l'imposta sostitutiva costituisce il c.d. "saldo attivo" di rivalutazione.
Tale saldo può alternativamente essere:

- **accantonato** ad apposita **riserva**;
- **imputato a capitale**.

Lo stesso può essere **affrancato**, anche parzialmente, mediante il versamento di un'**imposta sostitutiva** IRES / IRAP pari al **10%**.

VERSAMENTO IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'imposta sostitutiva va versata:

- in un'**unica soluzione** senza interessi;
- entro il termine previsto per il saldo delle imposte sui redditi.

Rispetto alla precedente rivalutazione ex DL n. 104/2020 l'imposta sostitutiva non può pertanto essere versata in forma rateale.

EFFETTI DELLA RIVALUTAZIONE

La rivalutazione in esame ha effetti sia civilistici che fiscali. Tuttavia:

- ai fini civilistici l'effetto è immediato;
- ai fini fiscali i maggiori valori attribuiti ai beni a seguito della rivalutazione hanno effetto "***a decorrere dal terzo esercizio successivo*** *a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita*".

Pertanto, a fronte della rivalutazione effettuata nel 2026 sugli immobili esistenti nel 2025 i vantaggi fiscali si produrranno **dal 2029**. A partire da tale esercizio sarà possibile tener conto del valore rivalutato al fine di:

- dedurre maggiori quote ammortamento;

- determinare il plafond per la deducibilità delle spese di manutenzione e riparazione.

TASSAZIONE FISCALE UTILI PERCEPITI DA ENTI NON COMMERCIALI – Art. 16

In base all'art. 153, comma 2, primo periodo, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR (ex art. 1, commi da 44 a 47, Legge n. 178/2020, Finanziaria 2021) gli **utili percepiti** da un ente non commerciale che esercita, senza scopo di lucro, in via esclusiva o principale, una o più attività di interesse generale per il perseguimento di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale nei seguenti settori:

- famiglia e valori connessi; crescita e formazione giovanile; educazione, istruzione e formazione, compreso l'acquisto di prodotti editoriali per la scuola; volontariato, filantropia e beneficenza; religione e sviluppo spirituale; assistenza agli anziani; diritti civili;
- prevenzione della criminalità e sicurezza pubblica; sicurezza alimentare e agricoltura di qualità; sviluppo locale ed edilizia popolare locale; protezione dei consumatori; protezione civile; salute pubblica, medicina preventiva e riabilitativa; attività sportiva; prevenzione e recupero delle tossicodipendenze; patologia e disturbi psichici e mentali;
- ricerca scientifica e tecnologica; protezione e qualità dell'ambiente;
- arte, attività e beni culturali;

non concorrono alla formazione del reddito nella misura del 50%.

Ora, con la modifica del citato comma 2, la percentuale di non concorrenza al reddito **è stata ridotta al 45%**. Nella determinazione dell'acconto 2027 si assume, quale imposta del periodo precedente, quella che si sarebbe determinata applicando la nuova percentuale di esclusione dalla tassazione.

DEDUCIBILITA' VEICOLI AGENTI DI COMMERCIO – Art. 22

Le disposizioni in esame riguardanti gli agenti / rappresentanti di commercio, come chiarito dal Ministero delle Finanze nella Circolare 10.2.98, n. 48/E e nella Risoluzione 11.11.95, n. 267/E, sono applicabili anche ai promotori finanziari e agli agenti di assicurazione (in quanto "assimilati").

N.B. Le disposizioni **non trovano applicazione** per i procacciatori d'affari e agenti immobiliari.

AMMORTAMENTO

In caso di acquisito del veicolo, l'**ammortamento** è deducibile:

- in misura **pari all'80%**;
- considerato il tetto massimo di spesa pari a € 25.822,84 per autovetture / autocaravan;
- considerato il tetto massimo di spesa pari a € 4.131,66**,** per motocicli / € 2.065,83 per ciclomotori.

Tipologia veicolo	Costo fiscalmente rilevante	Costo massimo deducibile
Autovettura	€ 25.822,84	€ 20.658,27
Autocaravan		
Motociclo	€ 4.131,66	€ 3.305,33
Ciclomotore	€ 2.065,83	€ 1.652,66

LEASING

Per un veicolo acquisito in **leasing**, il costo deducibile è individuato dal canone moltiplicato per il rapporto tra il predetto limite fiscalmente rilevante e il costo sostenuto dalla società di leasing (nel rispetto della deducibilità pari all'80%).

NOLEGGIO

La deducibilità dei **canoni di noleggio**, fermo restando il rispetto del limite dell'80%, è soggetta alle stesse limitazioni previste per le imprese / lavoratori autonomi.

Tipologia veicolo	Costo fiscalmente rilevante	Costo massimo deducibile
Autovettura	€ 5.164,57	€ 4.131,66
Autocaravan		
Motociclo	€ 774,69	€ 619,75
Ciclomotore	€ 413,17	€ 330,54

ALTRE SPESE

La deducibilità nella misura dell'80% trova applicazione anche alle **spese di impiego** dei veicoli, ossia alle seguenti spese:

- carburante / ricariche elettriche;
- manutenzioni;
- assicurazione (RCA) / bollo;
- pedaggi autostradali.

NOVITA' FINANZIARIA 2027

AMMORTAMENTO

Con la modifica della lett. b) del comma 1 del citato art. 168, l'art. 22 del disegno di legge della Finanziaria 2027 prevede le seguenti novità:

- **aumento al 90%** del limite di deducibilità per i **veicoli a batteria a trazione elettrica / ibridi**;
- **aumento a € 35.000** del limite di costo fiscalmente rilevante degli autoveicoli a batteria a trazione elettrica / ibridi.

Fermo restando il limite di costo fiscalmente rilevante pari a € 4.131,66 per i motocicli / € 2.065,83 per i ciclomotori, la deducibilità è **elevata al 90%** per i veicoli a batteria a trazione elettrica / ibridi.

Tipologia veicolo	Costo fiscalmente rilevante		Costo massimo deducibile	
	Alimentazione elettrica/ibrida	Altra alimentazione	Alimentazione elettrica/ibrida	Altra alimentazione
Autovettura	**€ 35.000,00**	€ 25.822,84	**€ 31.500,00**	€ 20.658,27
Autocaravan				
Motociclo	**€ 4.131,66**	€ 4.131,66	**€ 3.718,49**	€ 3.305,33
Ciclomotore	**€ 2.065,83**	€ 2.065,83	**€ 1.859,25**	€ 1.652,66

LEASING

Per i veicoli acquisiti in **leasing**, va tenuto presente che:

- per gli autoveicoli a batteria a trazione elettrica / ibridi, il limite fiscalmente rilevante è aumentato a € 35.000 e la deducibilità è pari al 90%;
- per gli altri autoveicoli, il limite rimane fissato a € 25.822,84 e la percentuale di deducibilità rimane pari all'80%.

NOLEGGIO

Per i canoni di **noleggio**, fermo restando il limite di costo fiscalmente rilevante pari a € 5.164,57 per gli autoveicoli, la deducibilità è **elevata al 90%** per i veicoli a batteria a trazione elettrica / ibridi, mentre è confermata all'80% per i veicoli con "altra" alimentazione.

Tipologia veicolo	Costo fiscalmente rilevante		Costo massimo deducibile	
	Alimentazione elettrica/ibrida	Altra alimentazione	Alimentazione elettrica/ibrida	Altra alimentazione
Autovettura	**€ 5.164,57**	€ 5.164,57	**€ 4.648,11**	€ 4.131,66
Autocaravan				
Motociclo	**€ 774,69**	€ 774,69	**€ 697,22**	€ 619,75
Ciclomotore	**€ 413,17**	€ 413,17	**€ 371,85**	€ 330,54

ALTRE SPESE

L'aumento della percentuale di deducibilità al 90% a favore di agenti / rappresentanti di commercio che utilizzano veicoli a batteria a trazione elettrica / ibridi è applicabile anche alle **spese di impiego**.

CONTRIBUTO IMPORTAZIONI INFERIORI A € 150 – Art. 30

L'art. 1, comma 126, Legge n. 199/2025 (Finanziaria 2026) ha introdotto, nel rispetto della normativa UE in materia doganale e fiscale, **un contributo (pari a € 2)** alla copertura delle spese amministrative correlate agli adempimenti doganali relativi alle importazioni di modico valore (non superiore a € 150).
L'applicazione del contributo è stata più volte differita, da ultimo all'1.1.2027 ad opera del DL n. 193/2026, c.d. "Decreto Caro Petrolio novies".
Ora è prevista, ai fini del coordinamento con le disposizioni di cui all'art. 20, Regolamento UE n. 2108/2026, la **soppressione** del citato comma 126.

RITENUTA D'ACCONTO OPERAZIONI EFFETTUATE DA IMPRESE – Art. 35

Con la modifica dell'art. 38, comma 1, quinto periodo, D.Lgs. n. 33/2025, TU Versamenti e Riscossione (ex art. 25, comma 1, quinto periodo, DPR n. 600/73), **è aumentata** la misura della **ritenuta a titolo d'acconto** (introdotta dalla Finanziaria 2026) **dallo 0,50% all'1%** nel 2028 e **dall'1% al 2% dal 2029** sui corrispettivi per le prestazioni di servizi / cessioni di beni **effettuate nell'esercizio di imprese** da soggetti residenti e da stabili organizzazioni in Italia di soggetti non residenti.
Si rammenta che sono **esclusi**:

- i soggetti che hanno aderito al CPB;
- i soggetti che adottano il regime di adempimento collaborativo;
- i contribuenti forfetari.

La ritenuta **non è effettuata** per i pagamenti eseguiti **con bonifico "parlante"**.

MISURE DI CONTRASTO INDEBITE COMPENSAZIONI – Art. 36

L'art. 1, comma 116, Legge n. 199/2025 (Finanziaria 2026), ha **ridotto da € 100.000 a € 50.000** l'ammontare di iscrizioni a ruolo per imposte erariali e relativi accessori o accertamenti esecutivi affidati all'Agente della riscossione per le quali:

- i termini di pagamento siano scaduti e siano ancora dovuti pagamenti;

ovvero

- non siano in essere provvedimenti di sospensione;

che in base al comma 49-quinquies dell'art. 37, DL n. 223/2006 (trasfuso nell'art. 5, comma 7, D.Lgs. n. 33/2025, TU Versamenti e Riscossione), **esclude la possibilità di compensazione nel mod. F24** dei crediti tributari.
Ora con la modifica del citato comma 7 (in vigore dall'1.1.2027) la predetta soglia è **ulteriormente ridotta a € 30.000**.

MODIFICHE UTILIZZO IN COMPENSAZIONE CREDITI D'IMPOSTA SUPERBONUS 110% - Art. 37, comma 1

Le quote annuali **utilizzabili in compensazione nel 2027** dei crediti d'imposta, derivanti dalle comunicazioni di cessione / sconto relative alle **spese sostenute nel 2023** per gli interventi di cui all'art. 119, DL n. 34/2020, per i quali spetta la detrazione Superbonus 110% sono **ripartite in 10 rate annuali di pari importo** (di fatto dal 2027 al 2036).
La nuova disposizione **non è applicabile** alle quote annuali relative alle spese per le quali è stata **esercitata l'opzione** di cui all'art. 9, comma 4, DL n. 176/2022 **per l'utilizzo in 10 rate annuali** (anziché 5 / 4) dei crediti d'imposta in esame derivanti dalle comunicazioni di cessione / sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate entro il 31.3.2023 (previo invio di un'apposita Comunicazione alla stessa Agenzia).

MODIFICHE UTILIZZO IN COMPENSAZIONE CREDITI D'IMPOSTA "CARO PETROLIO" AUTOTRASPORTATORI – Art. 37, comma 2

Come noto, agli autotrasportatori di merci è riconosciuto il rimborso / utilizzo in compensazione nel mod. F24 del c.d. "caro petrolio" relativo al carburante utilizzato nel trimestre di riferimento per i veicoli di massa massima complessiva pari o superiore a 7,5 t, previa presentazione dell'apposita domanda all'Agenzia delle Dogane.
Con l'introduzione dell'art. 3-bis, D.Lgs. n. 33/2025, TU Versamenti e Riscossione, i crediti spettanti in esame sono utilizzabili in compensazione, per ciascun soggetto beneficiario e per ciascun periodo di riferimento, **entro il limite dell'importo comunicato dall'Agenzia delle Dogane all'Agenzia delle Entrate** e disponibile al momento della presentazione del mod. F24.
È demandata al MEF / Agenzia delle Entrate l'emanazione delle disposizioni attuative della nuova disposizione (in particolare il Ministero fisserà la data a decorrere dalla quale è applicabile la novità in esame).
Resta ferma l'applicazione dell'art. 5, commi 5 e 6, TU Versamenti e Riscossione, in base ai quali l'Agenzia delle Entrate **può sospendere fino a 30 giorni** i mod. F24 contenenti compensazione con profili di rischio.

DIVIETO ACQUISTO / CESSIONE CREDITI D'IMPOSTA E CHIUSURA PARTITA IVA D'UFFICIO – Art. 37, comma 3

Con l'introduzione del comma 5-bis all'art. 246, D.Lgs. n. 141/2026, TU Adempimenti e Accertamento, al fine del contrasto alle frodi in materia di cessione dei crediti, in caso di **cessazione da parte dell'Ufficio della partita IVA** ai sensi dell'art. 68, commi 19 e 20, D.Lgs. n. 10/2026, Testo Unico IVA, a seguito dell'effettuazione delle specifiche attività di rischio, **è inibita la possibilità di acquisire e cedere crediti d'imposta**, anche di natura agevolativa.
Gli eventuali **atti posti in essere in violazione del divieto** in esame si considerano come **non avvenuti** a tutti gli effetti di legge.

DETRAZIONE EROGAZIONI LIBERALI A FAVORE DEI PARTITI POLITICI – Art. 39

Con la modifica degli artt. 15, comma 1 e 109, comma 5, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR (ex artt. 15, comma 1-bis, e 78, TUIR) la percentuale della detrazione spettante per le erogazioni liberali in denaro a favore dei partiti politici è **ridotta dal 26% al 19%**.

AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" – Art. 41

Con la modifica della Nota I dell'art. 1, Tariffa parte I, D.Lgs. n. 123/2025, TU Imposta di registro e altri Tributi indiretti, sono state riviste le condizioni per beneficiare delle agevolazioni "prima casa".
Le modifiche, di seguito elencate, sono applicabili anche agli acquisti / cessioni effettuati prima dell'1.1.2027 per i quali, alla predetta data, non sono ancora decorsi i termini previgenti.
Si rammenta che le disposizioni relative ai requisiti "prima casa" contenute nella Nota II-bis dell'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86 e sul bonus riacquisto prima casa di cui all'art. 7, commi 1 e 2, Legge n. 448/98 sono state trasfuse nella citata Nota I.

TERMINE PER TRASFERIRE LA RESIDENZA

CONDIZIONI PER FRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" Nota I dell'art. 1, Tariffa parte I, D.Lgs. n. 123/2025	
Comma 1, lett. a)	L'immobile deve essere **ubicato**: • **nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisce entro 18 mesi dall'acquisto la residenza**; ovvero • **nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività** (se diverso dal Comune di residenza); ovvero • **nel Comune di nascita o in quello in cui l'acquirente aveva la residenza o svolgeva la propria attività prima del trasferimento** nel caso in cui l'acquirente **si è trasferito all'estero per ragioni di lavoro** e abbia risieduto o svolto la propria attività in Italia per almeno 5 anni.
Comma 1, lett. b)	L'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto di **non essere titolare esclusivo o in comunione** con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di **altra casa di abitazione nel territorio del Comune** in cui è ubicato l'immobile da acquistare come "prima casa".
Comma 1, lett. c)	L'acquirente deve dichiarare nell'atto di acquisto di **non essere titolare, neppure per quote**, anche in regime di comunione legale **su tutto il territorio nazionale** dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su **altra casa di abitazione** acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge **con le agevolazioni "prima casa"**.

Ora, con la modifica della lett. a) del comma 1 è **esteso a 2 anni** (in precedenza 18 mesi) il termine per trasferire la residenza nel Comune in cui è situato l'immobile acquistato.

DECADENZA IN CASO DI CESSIONE PRIMA DEL QUINQUIENNIO

CONDIZIONI PER FRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI "PRIMA CASA" Nota I dell'art. 1, Tariffa parte I, D.Lgs. n. 123/2025	
Comma 4	In caso di **dichiarazioni mendaci** o di **trasferimento dell'immobile** acquistato con i benefici in esame **prima che siano decorsi 5 anni dall'acquisto**, sono dovute le **imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria nonchè la sanzione pari 30%** delle stesse imposte. In caso di cessione soggetta a IVA, l'Ufficio presso il quale è stato registrato l'atto provvede a recuperare la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonchè irrogare la sanzione pari al 30% della predetta differenza. Quanto sopra **non trova applicazione** e quindi i benefici "prima casa" non decadono qualora, a seguito della cessione della "prima casa" nei primi 5 anni dall'acquisto, **si provvede entro 1 anno ad acquistare un altro immobile da adibire ad abitazione principale**.

Ora, con la modifica del comma 4 è **esteso a 2 anni** (in precedenza 1) il periodo di tempo entro il quale il contribuente, a seguito della cessione dell'immobile agevolato nei primi 5 anni dall'acquisto, è tenuto ad acquistare un altro immobile da adibire ad abitazione principale al fine di evitare la decadenza del beneficio in esame.

CREDITO D'IMPOSTA "PRIMA CASA"

Come previsto dal comma 7 del citato art. 1, Tariffa parte I, TU Imposta di registro e altri Tributi indiretti, il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa:

- è riconosciuto al soggetto che, entro 1 anno dalla cessione della "prima casa" posseduta (acquistata con le relative agevolazioni), acquista un'altra abitazione non di lusso, al sussistere delle condizioni di cui al citato comma 1, lett. a), b) e c);
- spetta fino a concorrenza dell'imposta di registro / IVA dovuta per il precedente acquisto agevolato, per un ammontare non superiore all'imposta di registro / IVA dovuta per il nuovo acquisto agevolato.

Ora:

- è **esteso a 2 anni** (in precedenza 1) il periodo di tempo entro il quale il contribuente è tenuto ad acquistare un'altra abitazione non di lusso al fine di beneficiare del credito d'imposta in esame;
- è previsto che il credito d'imposta in esame spetta anche in caso di cessione dell'immobile precedentemente posseduto dopo l'acquisto della nuova abitazione **entro il termine di 2 anni dal nuovo acquisto**.

"MAXI DEDUZIONE" NUOVI DIPENDENTI – Art. 43

Relativamente alla c.d. "maxi deduzione", ossia alla maggiorazione del costo del personale riconosciuta alle imprese / lavoratori autonomi che presentano un incremento occupazionale nel 2024, 2025, 2026 e 2027 per effetto di nuove assunzioni di dipendenti a tempo indeterminato, è stato introdotto il comma 14-bis all'art. 104, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR (ex art. 4, D.Lgs. n. 216/2023) prevedendo un **incremento della stessa** per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2026 (2027 per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare), in caso di assunzione di specifici soggetti.

In particolare, la **maggiorazione**, applicabile al minor importo tra il costo dei nuovi assunti a tempo indeterminato e l'incremento del costo complessivo del personale rispetto a quello dell'esercizio precedente:

- è pari all'**80%** per i nuovi assunti a tempo indeterminato lavoratrici madri;
- è pari al **40%** per i nuovi assunti a tempo indeterminato lavoratori di età inferiore a 36 anni.

Si rammenta che, in generale, la maggiorazione è stabilita nella misura del 20% (incrementata al 30% in caso di lavoratori "meritevoli di tutela").

N.B. L'acconto IRPEF / IRES 2027 dovrà essere determinato senza tener conto dell'agevolazione in esame.

FLAT TAX INCREMENTI REDDITUALI GIOVANI LAVORATORI – Art. 44

Con l'introduzione dell'art. 360-octies, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR, è riconosciuta la c.d. "Flat tax incrementi reddituali" a favore dei lavoratori dipendenti del settore privato:

- nati successivamente al 31.12.97;
- con reddito di lavoro dipendente 2027 non superiore a € 28.000.

In particolare, per i predetti soggetti il reddito di lavoro dipendente è assoggettato ad un'**imposta sostitutiva pari all'1%**.

L'imposta sostitutiva è applicata su una **quota del reddito percepito nel 2027**, comunque **non superiore a € 2.500**, pari alla differenza tra quest'ultimo e il reddito normalizzato 2026 (reddito di lavoro dipendente percepito nel 2026 rapportato ai giorni lavorati, moltiplicato per i giorni lavorati nel 2027).

N.B. Il dipendente, tramite una comunicazione scritta al sostituto d'imposta ovvero in sede di dichiarazione dei redditi, può optare per la "tassazione ordinaria".

FRINGE BENEFIT GIOVANI LAVORATORI – Art. 45

Con la modifica dell'art. 53, comma 4, D.Lgs. n. 117/2026, Nuovo TUIR (ex art. 51, comma 3, TUIR), il **maggior limite**, **pari a € 2.000**, di esclusione dal reddito delle somme erogate / rimborsate dal datore di lavoro per il pagamento delle utenze domestiche, spese di locazione nonchè interessi sul mutuo relativo all'abitazione principale (**fringe benefit**), previsto a favore dei lavoratori dipendenti con figli (compresi quelli nati fuori del matrimonio, adottivi, affiliati o affidati), è **esteso ai lavoratori dipendenti che non hanno compiuto 31 anni**.

CONTRIBUTO AUTOVEICOLI "DISABILI" – Art. 63

Con la modifica dell'art. 76, D.Lgs. n. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) è introdotta un'agevolazione per l'**acquisto di mezzi destinati al trasporto di persone con disabilità**.

In particolare, è prevista l'erogazione di **contributi a favore degli Enti iscritti al RUNTS** per l'**acquisto di autoveicoli nuovi per trasporti specifici / uso speciale** di cui all'art. 54, comma 1, lett. f), D.Lgs. n. 285/92 (Codice della Strada), con **cilindrata fino a 3.000 cc e potenza fino a 130 kW**.

I mezzi devono:

- essere **forniti di serie con sollevatori elettro-idraulici** per il trasporto di **soggetti con ridotte / impedite capacità motorie permanenti** ex art. 3, Legge n. 104/92;

ovvero

- essere **permanentemente adattati entro 1 mese dall'immatricolazione**.

L'agevolazione è riconosciuta nel **limite massimo del 18% del costo sostenuto** (al netto IVA) per l'**acquisto / adattamento del veicolo**.

È demandata al Ministero del Lavoro l'emanazione delle modalità attuative dell'agevolazione in esame.

RIFINANZIAMENTO CREDITO D'IMPOSTA ZES UNICA MEZZOGIORNO – Art. 85

È stanziata un'ulteriore dotazione finanziaria per il credito d'imposta di cui all'art. 16, DL n. 124/2023, relativo agli investimenti nella c.d. "ZES Unica Mezzogiorno":

- **per il 2027**, da € 1.000 a € 2.400 milioni;
- **per il 2028**, da € 750 a € 1.250 milioni.

CREDITO D'IMPOSTA INVESTIMENTI SETTORE AGRICOLO / PESCA / ACQUACOLTURA – Art. 88, commi 1 e 2

Con la modifica dell'art. 1, comma 454, Legge n. 199/2025 (Finanziaria 2026), il contributo, sotto forma di **credito d'imposta**, riconosciuto alle imprese del settore della produzione primaria di prodotti agricoli, della pesca / acquacoltura che dall'1.1.2026 al 30.9.2028 effettuano investimenti in beni strumentali materiali ed immateriali nuovi compresi nelle Tabelle IV e V della citata Legge n. 199/2025 è esteso agli **investimenti** in beni strumentali **finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica e dalla riduzione dei consumi energetici** delle strutture aziendali e dei processi produttivi.

Inoltre, sono stati **incrementati i limiti massimi di spesa per il 2027 e 2028**. In particolare, il credito d'imposta, utilizzabile in compensazione nel mod. F24 a partire dall'anno successivo a quello di sostenimento della spesa, è riconosciuto nella misura del 40% del costo di acquisizione, fino a € 1 milione, nel rispetto del limite di spesa di:

- € 2,1 milioni (confermato) per il 2026;
- € 82,1 milioni (incrementato rispetto a € 2,1 milioni previsti in precedenza) per il 2027 e 2028.

FONDO EFFICIENTAMENTO ENERGETICO FLOTTA DELLA PESCA – Art. 88, commi 3 e 4

È istituito un Fondo per l'efficientamento energetico e l'ammodernamento sostenibile della flotta della pesca, con uno stanziamento di € 60 milioni per il 2027 e € 40 milioni per il 2028.

È demandata al MASAF l'individuazione dei criteri / modalità attuative della disposizione in esame.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione.

Distinti saluti

Brescia - Palazzolo sull'Oglio (Bs), 16.11.2026

Cordialmente
(Prof. Dr. Roberto Belotti)
(Dr. Simone Quarantini)