



Nuoro, 14 gennaio 2026

LEGGE DI BILANCIO 2026 E PROVVEDIMENTI CONNESSI

Di seguito una sintesi delle principali novità introdotte dai provvedimenti pubblicati in Gazzetta Ufficiale.

DEFINIZIONE AGEVOLATA DEI CARICHI AFFIDATI ALL'AGENTE DELLA RISCOSSIONE “ROTTAMAZIONE-QUNIQUES”

Sarà possibile estinguere, pagando solo le somme dovute a titolo di capitale e quelle maturate a titolo di rimborso delle spese per le procedure esecutive e di notifica, i debiti risultanti dai carichi affidati agli agenti della riscossione dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2023, derivanti dall'omesso versamento

- di imposte risultanti dalle dichiarazioni annuali e dagli avvisi bonari,
- di contributi previdenziali dovuti all'INPS,
- esclusi quelli richiesti a seguito di accertamento,

Per una trattazione approfondita vi rinviamo all'informativa dedicata.

LOCAZIONI BREVI

A decorrere dall'anno 2026, l'applicazione del regime della cedolare secca relativa agli immobili per i quali sono stipulati contratti di locazione breve è limitata esclusivamente a 2 appartamenti, disponendo pertanto che dal terzo l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale, con conseguente obbligo di apertura della partita IVA.

Col termine "appartamento" si intende una "unità immobiliare urbana a destinazione abitativa di tipo privato costituita da uno o più locali". Da tale definizione discende infatti che anche la locazione di una singola stanza (laddove gestita come unità indipendente di offerta sul mercato) rileva come unità intera al fine del computo delle soglie.

MAGGIORAZIONE DELL'AMMORTAMENTO PER GLI INVESTIMENTI IN BENI STRUMENTALI

I soggetti titolari di reddito d'impresa, in regola con le normative sulla sicurezza nei luoghi di lavoro applicabili e con l'adempimento degli obblighi di versamento dei contributi previdenziali e assistenziali, che effettuano, dal 1° gennaio 2026 al 30 settembre 2028, investimenti in:

a) beni materiali e immateriali strumentali nuovi compresi negli elenchi di cui agli Allegati IV e V annessi alla Legge n. 199/2025 (cd "Industria 4.0"), interconnessi al sistema aziendale di gestione della produzione o alla rete di fornitura;

b) beni materiali nuovi strumentali all'esercizio d'impresa finalizzati all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo;

destinati a strutture produttive ubicate nel territorio dello Stato

potranno ai fini fiscali maggiorarne l'ammortamento o il costo dei canoni di locazione nella misura:

- del 180% per gli investimenti fino a 2,5 milioni di euro;
- del 100% per gli investimenti oltre 2,5 milioni di euro e fino a 10 milioni di euro; e
- del 50% per gli investimenti oltre 10 milioni di euro e fino a 20 milioni di euro.

Per l'accesso al beneficio l'impresa deve trasmettere in via telematica, tramite una piattaforma sviluppata dal GSE, sulla base di modelli standardizzati, apposite comunicazioni e certificazioni concernenti gli investimenti agevolabili.

Il beneficio è cumulabile con ulteriori agevolazioni finanziate con risorse nazionali ed europee che abbiano a oggetto i medesimi costi, a condizione che il sostegno non copra le medesime quote di costo dei singoli investimenti del progetto di innovazione e non porti al superamento del costo sostenuto. La relativa base di calcolo è assunta al netto delle altre sovvenzioni o dei contributi a qualunque titolo ricevuti per i medesimi costi ammissibili.

Se nel corso del periodo di fruizione della maggiorazione del costo si verifica:

- il realizzo a titolo oneroso del bene oggetto dell'agevolazione; ovvero
- il bene è destinato a strutture produttive ubicate all'estero, anche se appartenenti allo stesso soggetto, non viene meno la fruizione delle residue quote del beneficio, come originariamente determinate, a condizione che, nello stesso periodo d'imposta del realizzo, l'impresa sostituisca il bene originario con un bene materiale strumentale nuovo avente caratteristiche tecnologiche analoghe o superiori.

Nel caso in cui il costo di acquisizione dell'investimento sostitutivo sia inferiore al costo di acquisizione del bene sostituito, la fruizione del beneficio prosegue per le quote residue fino a concorrenza del costo del nuovo investimento.

Con Decreto MIMIT, da adottare entro il 31 gennaio 2026, saranno stabilite le modalità attuative.

CREDITI DI IMPOSTA ZES

Viene esteso il credito d'imposta per investimenti realizzati nella ZES unica dal 1° gennaio 2026 al 15 novembre 2028.

Ai fini della fruizione del credito d'imposta bisogna:

1. comunicare all'Agenzia delle Entrate, dal 31 marzo al 30 maggio di ogni anno, l'ammontare delle spese ammissibili sostenute dal 1° gennaio e quelle che prevedono di sostenere fino al 31 dicembre;
2. trasmettere all'Agenzia delle Entrate, a pena di decadenza dall'agevolazione, dal 3 gennaio al 17 gennaio dell'anno successivo una comunicazione integrativa attestante l'avvenuta realizzazione degli investimenti indicati nella comunicazione precedentemente presentata.

L'ammontare massimo percentuale del credito d'imposta fruibile verrà notificato con provvedimento direttoriale dell'Agenzia delle Entrate da emanarsi entro 10 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle comunicazioni integrative. La percentuale è ottenuta rapportando il limite di spesa all'ammontare complessivo dei crediti d'imposta indicati nelle comunicazioni integrative.

Per coloro che hanno avuto accesso al credito d'imposta ZES nel 2025 viene introdotto un contributo aggiuntivo, in forma di credito d'imposta per l'anno 2026, pari al 14,6189% dell'ammontare già richiesto con la dichiarazione integrativa all'Agenzia delle Entrate, validamente inviata dal 18 novembre 2025 al 2 dicembre 2025, per l'ottenimento del credito d'imposta per investimenti nella ZES unica, sempreché non si sia fruito del credito d'imposta Transizione 5.0, di cui all'art. 18, D.L. n. 19/2024, per almeno uno degli investimenti richiamati nella comunicazione.

La somma del credito d'imposta integrativo e di quello precedentemente ottenuto non può superare l'importo originariamente richiesto con la comunicazione integrativa inviata nel 2025.

Ai fini dell'ottenimento del credito d'imposta, le imprese devono presentare, in modalità telematica, una comunicazione all'Agenzia delle Entrate nel periodo 15 aprile-15 maggio 2026 con cui dichiarano, nelle forme dell'autocertificazione, che non hanno ottenuto il contributo Transizione 5.0.

Il contributo è utilizzabile nell'anno 2026 esclusivamente in compensazione, presentando il modello F24 dal 26 maggio 2026 fino al 31 dicembre 2026. A tale credito d'imposta non si applica il limite di fruizione di 250.000 euro di cui all'art. 1, comma 53, Legge n. 244/2007

ASSEGNAZIONE AGEVOLATA BENI AI SOCI

La norma riguarda le S.n.c., S.a.s., S.r.l., S.p.a. e S.a.p.a. e sono agevolate le assegnazioni o cessioni ai soci, entro il 30 settembre 2026, della seguente tipologia di beni:

- beni immobili diversi da quelli strumentali ai sensi dell'art. 43, comma 2, primo periodo, TUIR;
- beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come beni strumentali;

È necessario che, alla data del 30 settembre 2025, tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, ovvero che siano iscritti entro 30 giorni dal 1° gennaio 2026, in forza di titolo di trasferimento avenire data certa anteriore al 1° ottobre 2025.

Sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati e il loro costo fiscalmente riconosciuto si applica un’imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell’IRAP nella misura dell’8%, mentre le riserve in sospensione annullate in seguito all’assegnazione sono assoggettate a imposta sostitutiva del 13%.

È prevista la possibilità, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, che il valore normale possa essere determinato in misura pari a quello risultante dall’applicazione all’ammontare delle rendite risultanti in Catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dall’art. 52, comma 4, primo periodo, D.P.R. n. 131/1986.

In caso di cessione, ai fini della determinazione dell’imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene, determinato ai sensi dell’art. 9, TUIR, o, in alternativa, ai sensi di quanto sopra, è computato in misura non inferiore a uno dei 2 valori.

Viene stabilito che per le assegnazioni e le cessioni ai soci le aliquote dell’imposta proporzionale di registro applicabili sono ridotte alla metà e le imposte ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.

Le società devono versare il 60% entro il 30 settembre 2026 e la restante parte entro il 30 novembre 2026.

ESTROMISSIONE AGEVOLATA DEI BENI DELLE IMPRESE INDIVIDUALI

Gli imprenditori individuali, previo pagamento di una imposta sostitutiva IRPEF e IRAP pari all’8% della differenza tra il valore normale dei beni e il relativo valore fiscalmente riconosciuto, possono estromettere dal patrimonio dell’impresa i beni immobili strumentali a condizione che siano posseduti al 30 settembre 2025 e le esclusioni vengano effettuate dal 1° gennaio 2026 al 31 maggio 2026.

I versamenti rateali dell’imposta sostitutiva devono essere effettuati, rispettivamente, entro il 30 novembre 2026 ed entro il 30 giugno 2027 per la parte rimanente.

Infine, è previsto che gli effetti dell’estromissione decorrono dal 1° gennaio 2026.

AFFRANCAMENTO STRAORDINARIO DELLE RISERVE IN SOSPENSIONE DI IMPOSTA

I saldi attivi di rivalutazione, le riserve e i fondi, in sospensione di imposta, esistenti nel bilancio dell’esercizio in corso al 31 dicembre 2024, che residuano al termine dell’esercizio in corso al 31 dicembre 2025, possono essere affrancati, in tutto o in parte, con l’applicazione di un’imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell’IRAP pari al 10%.

L’imposta sostitutiva è liquidata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d’imposta in corso al 31 dicembre 2025 ed è versata obbligatoriamente in 4 rate di pari importo, di cui la prima con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al medesimo periodo d’imposta e le altre con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d’imposta successivi.

Rimaniamo a disposizione per ogni chiarimento, telefonicamente o via mail.

La presente informativa sarà presto disponibile sul nostro sito internet e potrete comunque tenervi aggiornati sulle principali novità tramite il canale social <https://www.facebook.com/troncieassociati>

Cordiali Saluti