

★ IL PRIMO PIANO • ENTI SPORTIVI & TERZO SETTORE

Affidamento diretto degli impianti sportivi: i limiti fissati dall'ANAC

Grazie all'articolo 5 del decreto legislativo n. 38 del 2021, un Comune può affidare, senza indire una gara, la gestione di un impianto sportivo a una società o associazione sportiva priva di scopo di lucro, purché questa si impegni a rimmetterlo a nuovo con risorse proprie.

GRAZIE ALL'ARTICOLO 5 del decreto legislativo n. 38 del 2021, un Comune può affidare, senza indire una gara, la gestione di un impianto sportivo a una società o associazione sportiva priva di scopo di lucro, purché questa si impegni a rimmetterlo a nuovo con risorse proprie. Formulata in termini sintetici, la disposizione apre un problema di raccordo con il Codice dei contratti pubblici, che per i servizi pubblici locali richiede in linea generale una procedura a evidenza pubblica. Su questo tema è intervenuta l'Autorità nazionale anticorruzione, prima con il parere n. 33 del 2025 e poi con la Comunicazione del Presidente n. 4 del 2026: da...

I PUNTI CHIAVE OPERATIVI

Destinatari: Imprese, professionisti e contribuenti persone fisiche interessati dalle novità tributarie.

Quadro Normativo: Normativa di settore e prassi amministrativa.

Rischio Operativo: Contestazioni e riprese a tassazione ordinaria.

Azione di Studio: Esaminare la disciplina applicabile a Affidamento diretto degli impianti sportivi e verificare con il commercialista la documentazione e i requisiti necessari.

Audit Preventivo: Assistenza dello Studio per la verifica di conformità.

ANALISI INTEGRALE

CONTINUA A PAGINA 3 →

L'APPROFONDIMENTO DEL GIORNO
di Sabatino Pizzano**FISCO & IMPOSTE**

Canoni di locazione non incassati: quando scatta il credito d'imposta

Quando un proprietario concede in locazione un'unità abitativa e l'inquilino smette di versare il canone, la difficoltà è duplice: da un lato manca l'incasso, dall'altro l'amministrazione finanziaria continua a considerare quella cifra un reddito da tassare. È l'articolo 26 del Tuir a imporre questa impostazione, perché fa riferimento al canone stabilito dal contratto e non a quanto effettivamente entra nelle tasche del locatore. Per gli affitti a uso abitativo, tuttavia, la legge prevede un rimedio articolato su due binari differenti. Con il primo si evita di inserire in...

L'ANALISI A PAGINA 6 →

ALTRI TEMI E FOCUS DEL GIORNO

GUIDA RAPIDA ALLE NOVITÀ

FISCO & IMPOSTE

Forfettari, controlli su Iva e acquisti intracomunitari

L'Agenzia delle Entrate sta notificando ai contribuenti in regime forfetario schemi di atto relativi agli acquisti intracomunitari di beni e servizi effettuati nel 2021, per i quali risulterebbe omesso il versamento dell'Iva dovuta...

SEGUE A PAGINA 9 →

IMPRESE & SOCIETÀ

Oneri diversi di gestione: la voce B14 del conto economico

Gli oneri diversi di gestione occupano la voce B14 del conto economico e raccolgono tutto ciò che non trova posto altrove tra i costi della produzione: dalle spese di rappresentanza alle imposte indirette, dalle minusvalenze ordinarie...

SEGUE A PAGINA 12 →

LAVORO & PREV.

Locazione cointestata: cedolare secca anche per un solo comproprietario

Quando un immobile locato ad uso abitativo appartiene a più proprietari, la cedolare secca non richiede il consenso di tutti: ciascun comproprietario può scegliere in piena autonomia se assoggettare la propria quota di canone...

SEGUE A PAGINA 16 →

L'AGENDA DELLO STUDIO • PRINCIPALI SCADENZE DEL MESE

20 AGOSTO: Versamenti unificati F24 imposte dirette, IVA, contributi INPS e ritenute (ripresa estiva).

30 SETTEMBRE: Invio telematico Comunicazione Liquidazioni Periodiche IVA (LIPE 2° trimestre).

ADEMPIMENTI FISCALI & CONTRIBUTIVI

31 OTTOBRE (2 NOV): Presentazione Modello Redditi 2026 e perfezionamento opzione C/PB.

AREE COPERTE OGGI:

SPORT & ASD: 1 • FISCO & IMPOSTE: 2 • IMPRESE & SOCIETÀ: 1 • LAVORO & PREV.: 1

AGGIORNAMENTI FISCALI & CIRCOLARI**Resta sempre aggiornato con lo Studio Sabatino Pizzano**

Iscriviti gratuitamente alla nostra newsletter per ricevere le ultime novità normative, le circolari operative, il **Quotidiano Fiscale** e l'edizione settimanale de **La Settimana Fiscale** con dossier in PDF.



ISCRIVITI GRATIS →

Sommaro Esecutivo del Giorno

Guida ragionata e rinvio ipertestuale ai 5 approfondimenti odierni

🏆 ENTI SPORTIVI & TERZO SETTORE

1 APPROFONDIMENTO

ENTI SPORTIVI DILETTANTISTICI

Affidamento diretto degli impianti sportivi: i limiti fissati dall'ANAC

Grazie all'articolo 5 del decreto legislativo n. 38 del 2021, un Comune può affidare, senza indire una gara, la gestione di un impianto sportivo a una società...

PAG. 3 →

🏛️ FISCO & IMPOSTE DIRETTE/INDIRETTE

2 APPROFONDIMENTI

AGEVOLAZIONI FISCALI

Canoni di locazione non incassati: quando scatta il credito d'imposta

Quando un proprietario concede in locazione un'unità abitativa e l'inquilino smette di versare il canone, la difficoltà è duplice: da un lato manca l'incasso,...

PAG. 6 →

IVA

Forfettari, controlli su Iva e acquisti intracomunitari

Schemi di atto ai forfettari per l'Iva non versata sugli acquisti intracomunitari del 2021: reverse charge, soglia dei 10.000 euro, sanzioni e difese.

PAG. 9 →

🏢 IMPRESE, BILANCIO & SOCIETÀ

1 APPROFONDIMENTO

BILANCIO

Oneri diversi di gestione: la voce B14 del conto economico

Cosa rientra negli oneri diversi di gestione (voce B14): spese di rappresentanza, omaggi, carburante, perdite su crediti e sanzioni, con esempi pratici.

PAG. 12 →

👥 LAVORO & PROFESSIONI

1 APPROFONDIMENTO

IMMOBILI

Locazione cointestata: cedolare secca anche per un solo comproprietario

Quando un immobile locato ad uso abitativo appartiene a più proprietari, la cedolare secca non richiede il consenso di tutti: ciascun comproprietario può...

PAG. 16 →

Affidamento diretto degli impianti sportivi: i limiti fissati dall'ANAC

Grazie all'articolo 5 del decreto legislativo n. 38 del 2021, un Comune può affidare, senza indire una gara, la gestione di un impianto sportivo a una società o associazione sportiva priva di scopo di lucro, purché questa si impegni a rimetterlo a nuovo con risorse proprie. Formulata in termini sintetici, la disposizione apre un problema di raccordo con il Codice dei contratti pubblici, che per i servizi pubblici locali richiede in linea generale una procedura a evidenza pubblica. Su questo tema è intervenuta l'Autorità nazionale anticorruzione, prima con il parere n. 33 del 2025 e poi con la Comunicazione del Presidente n. 4 del 2026: da questi atti emerge che l'affidamento diretto è ammesso soltanto in ipotesi residuali, ossia quando un solo operatore ha presentato un'unica proposta e quando il valore della concessione non supera la soglia di rilevanza europea.

SCHEDA RAPIDA

Categoria

ENTI SPORTIVI DILETTANTISTICI.

Norme chiave

D.P.R. 917/1986 (TUIR), D.Lgs. 218/1997.

A chi si applica

Imprese, professionisti e contribuenti persone fisiche interessati dalle novità tributarie.

Azione richiesta

Esaminare la disciplina applicabile a Affidamento diretto degli impianti sportivi e verificare con il commercialista la documentazione e i requisiti necessari.

IN SINTESI PUNTI CHIAVE & IMPATTO OPERATIVO

- Cosa cambia:** Grazie all'articolo 5 del decreto legislativo n. 38 del 2021, un Comune può affidare, senza indire una gara, la gestione di un impianto sportivo a una società o associazione sportiva priva di scopo di lucro, purché questa si impegni a rimetterlo a nuovo con risorse proprie.
- Impatto operativo:** Applicazione dei nuovi chiarimenti e orientamenti in materia di Affidamento diretto degli impianti sportivi: i limiti fissati dall'ANAC, con riflessi diretti sugli adempimenti e sulla gestione tributaria.
- Attenzione & criticità:** Attenzione: verificare la decorrenza temporale delle disposizioni e la sussistenza di tutti i presupposti documentali richiesti.

Grazie all'articolo 5 del decreto legislativo n. 38 del 2021, un Comune può affidare, senza indire una gara, la gestione di un impianto sportivo a una società o associazione sportiva priva di scopo di lucro, purché questa si impegni a rimetterlo a nuovo con risorse proprie. Formulata in termini sintetici, la disposizione apre un problema di raccordo con il Codice dei contratti pubblici, che per i servizi pubblici locali richiede in linea generale una procedura a evidenza pubblica. Su questo tema è intervenuta l'Autorità nazionale anticorruzione, prima con il parere n. 33 del 2025 e poi con la Comunicazione del Presidente n. 4 del 2026: da questi atti emerge che l'affidamento diretto è ammesso soltanto in ipotesi residuali, ossia quando un solo operatore ha presentato un'unica proposta e quando il valore della concessione non supera la soglia di rilevanza europea. Diverse questioni, tuttavia, non trovano ancora risposta: a cominciare da come va definito il piano di fattibilità economico-finanziaria che il proponente deve allegare, fino ai criteri con cui calcolare il valore della concessione. Di questo si occupa l'articolo, che ripercorre la disciplina, le condizioni indicate dall'ANAC e i nodi rimasti irrisolti.

IL CONTENUTO DELL'ARTICOLO 5 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 38 DEL 2021

Si tratta di una modalità specifica di affidamento diretto per la gestione degli impianti sportivi pubblici. Funziona così: l'ente sportivo senza fini di lucro sottopone all'ente locale un progetto preliminare, corredato da un piano di fattibilità economico-finanziaria, finalizzato alla rigenerazione, alla riqualificazione e all'ammodernamento della struttura, oltre che alla sua gestione futura. Qualora l'ente locale ravvisi nel progetto un interesse pubblico, assegna direttamente e a titolo gratuito la gestione dell'impianto alla società o associazione sportiva, per un periodo commisurato al valore dell'intervento e comunque non inferiore a cinque anni.

La legge n. 53 del 2026 ha allargato questa forma di affidamento anche agli impianti sportivi scolastici, lasciando però irrisolti i nodi interpretativi già presenti nella disposizione originaria.

IL CONTRASTO CON LE REGOLE DELL'EVIDENZA PUBBLICA

La criticità sta nel fatto che la gestione degli impianti sportivi è compresa tra i servizi pubblici locali, per i quali

l'affidamento deve normalmente rispettare i principi dell'evidenza pubblica: una procedura trasparente e aperta, capace di mettere a confronto più operatori. La regola è dunque la gara, mentre l'affidamento diretto rappresenta l'eccezione.

In sostanza, l'articolo 5 ricalca lo schema tipico del project financing: chi riceve l'affidamento realizza l'investimento sull'impianto e recupera le somme attraverso i proventi della gestione, presupponendo che la struttura possieda "rilevanza economica", ossia sia capace di produrre entrate adeguate a sostenere il progetto. È una figura assai simile agli strumenti di partenariato pubblico-privato disciplinati dal Codice dei contratti pubblici, il decreto legislativo n. 36 del 2023, da cui nasce l'esigenza di coordinare le due normative e stabilire quale margine resti realmente all'affidamento privo di gara.

L'ORIENTAMENTO DELL'ANAC: ECCEZIONE RESIDUALE, NON DEROGA GENERALE

A definire i confini di applicazione dell'articolo 5 ha provveduto l'Autorità nazionale anticorruzione, dapprima con il parere n. 33 del 2025 e in seguito con la Comunicazione del Presidente n. 4 del 2026. Il presupposto è che l'articolo 5 non costituisca una deroga al Codice dei contratti pubblici, bensì una **norma residuale**, operante unicamente negli spazi lasciati liberi dalla disciplina generale.

Muovendo da questa impostazione, l'ANAC considera legittimo l'affidamento diretto solo quando sussistono, insieme, due condizioni:

- un solo operatore sportivo ha presentato un unico progetto di intervento;
- il valore della concessione oggetto di affidamento resta al di sotto della soglia di rilevanza comunitaria.

IL REQUISITO DELLA PROPOSTA UNICA

Escludere la necessità di un confronto competitivo è la funzione della prima condizione. Perché sia effettivamente rispettata, però, occorre che il progetto venga reso pubblico con modalità adeguate: per l'ANAC basta a questo scopo la pubblicazione sul sito internet dell'ente concedente, che serve a verificare se esistano altri soggetti interessati a presentare progetti alternativi.

Qualora pervengano più proposte, l'affidamento diretto non è più praticabile: l'ente locale è tenuto ad attivare una procedura selettiva, individuando criteri oggettivi per valutare e scegliere il contraente. Tale principio è già stato affermato dalla giurisprudenza amministrativa, secondo cui la presenza di più proposte impone il ricorso alla gara.

IL REQUISITO DEL VALORE SOTTO SOGLIA

Evitare un contrasto con il diritto dell'Unione europea è l'obiettivo della seconda condizione. La direttiva 2014/23/UE in materia di concessioni trova applicazione,

infatti, soltanto per le concessioni "sopra soglia", vale a dire quelle il cui valore supera un importo determinato a livello comunitario; per le concessioni "sotto soglia", invece, il legislatore nazionale resta libero di stabilire regole proprie, compresa la possibilità di prevedere un affidamento diretto.

Sul piano pratico, la difficoltà sta nel calcolo di tale valore. Per l'ANAC vanno applicati i criteri indicati dall'articolo 179 del Codice dei contratti pubblici per le concessioni in generale, prendendo come riferimento il piano di fattibilità economico-finanziaria allegato al progetto dal proponente. La legge, però, non chiarisce in cosa consista questo documento, che il Codice nemmeno cita: l'ANAC lo equipara al piano economico-finanziario, il PEF, dato che assolve alla funzione di dimostrare la sostenibilità dell'operazione, ma i suoi contenuti rimangono privi di una definizione precisa.

LA DURATA DELL'AFFIDAMENTO IN RAPPORTO AL VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione non rileva soltanto ai fini del rispetto della soglia europea, ma condiziona anche la durata dell'affidamento. Secondo l'articolo 5, la gestione deve essere affidata per un periodo proporzionato al valore dell'intervento, comunque non inferiore a cinque anni: un criterio in linea con la regola generale dell'articolo 178 del Codice dei contratti pubblici, per cui la durata della concessione va rapportata al tempo ragionevolmente necessario al concessionario per recuperare gli investimenti sostenuti e ottenere una remunerazione del capitale impiegato.

In pratica, quanto maggiore è l'investimento sull'impianto, tanto più lunga può risultare la gestione riconosciuta all'ente sportivo, sempre entro il limite di un ritorno economico ragionevole, non eccessivo.

IL MARGINE DI DISCREZIONALITÀ DELL'ENTE LOCALE

Anche in presenza di un'unica proposta e di un valore sotto soglia, l'ente pubblico non è tenuto ad affidare direttamente la gestione: mantiene un'ampia discrezionalità su due fronti, quello della valutazione se il progetto risponda realmente a un interesse pubblico, considerando i requisiti oggettivi dell'intervento, quelli soggettivi e l'affidabilità del proponente, e quello della scelta di rivolgersi comunque al mercato tramite una procedura a evidenza pubblica.

Indire una gara pur in presenza di un'unica proposta è scelta legittima, a condizione che sia fondata su un'istruttoria completa e su una motivazione adeguata, come ha riconosciuto la più recente giurisprudenza amministrativa. L'affidamento diretto resta, in definitiva, una facoltà, non un diritto acquisito dal proponente.

I PUNTI ANCORA PRIVI DI RISPOSTA

Il tentativo dell'ANAC di armonizzare l'articolo 5 con i principi generali merita apprezzamento, ma non elimina tutte le difficoltà di una disposizione dal contenuto ambiguo. Rimangono incerti, in particolare: come vadano definiti e quale contenuto minimo debba avere il piano di fattibilità economico-finanziaria; con quali criteri stimare il valore della concessione quando l'impianto produce ricavi di difficile previsione; con quali modalità l'ente deve

pubblicizzare la proposta perché la candidatura possa dirsi validamente "unica".

Ai Comuni e agli enti sportivi intenzionati a percorrere questa via conviene, per prudenza, pubblicare la proposta in maniera tracciabile e per un periodo congruo, documentare in modo analitico sia il calcolo del valore della concessione sia la verifica della soglia europea, e motivare diffusamente la scelta tra affidamento diretto e gara. Diversi aspetti, tuttavia, richiederanno un chiarimento da parte del legislatore.



CONSULTA L'ARTICOLO COMPLETO SUL BLOG

Inquadra il QR code per accedere all'articolo online, scaricare la documentazione allegata e consultare i commenti su studiopizzano.it.

<https://www.studiopizzano.it/affidamento-diretto-degli-impianti-sportivi/> →

HAI DUBBI SULLA GESTIONE DEL TUO ENTE SPORTIVO O SUI CONTRATTI SPORTIVI?

Studio Pizzano è specializzato in Riforma dello Sport, adeguamento statuti ASD/SSD, gestione RASD e lavoro sportivo.

RICHIEDI CHECK-UP SPORTIVO →

Canoni di locazione non incassati: quando scatta il credito d'imposta

Quando un proprietario concede in locazione un'unità abitativa e l'inquilino smette di versare il canone, la difficoltà è duplice: da un lato manca l'incasso, dall'altro l'amministrazione finanziaria continua a considerare quella cifra un reddito da tassare. Quando un proprietario concede in locazione un'unità abitativa e l'inquilino smette di versare il canone, la difficoltà è duplice: da un lato manca l'incasso, dall'altro l'amministrazione finanziaria continua a considerare quella cifra un reddito da tassare. È l'articolo 26 del Tuir a imporre questa impostazione, perché fa riferimento al canone stabilito dal contratto e non a quanto effettivamente entra nelle tasche del locatore.

SCHEDA RAPIDA

Categoria

AGEVOLAZIONI FISCALI.

Norme chiave

articolo 26 Tuir, circolare n. 26/E.

A chi si applica

Imprese, professionisti e contribuenti persone fisiche interessati dalle novità tributarie.

Azione richiesta

Esaminare la disciplina applicabile a Canoni di locazione non incassati e verificare con il commercialista la documentazione e i requisiti necessari.

IN SINTESI PUNTI CHIAVE & IMPATTO OPERATIVO

- Cosa cambia:** Quando un proprietario concede in locazione un'unità abitativa e l'inquilino smette di versare il canone, la difficoltà è duplice: da un lato manca l'incasso, dall'altro l'amministrazione finanziaria continua a considerare quella cifra un reddito da tassare.
- Impatto operativo:** Applicazione dei nuovi chiarimenti e orientamenti in materia di Canoni di locazione non incassati: quando scatta il credito d'imposta, con riflessi diretti sugli adempimenti e sulla gestione tributaria.
- Attenzione & criticità:** Attenzione: verificare la decorrenza temporale delle disposizioni e la sussistenza di tutti i presupposti documentali richiesti.

Quando un proprietario concede in locazione un'unità abitativa e l'inquilino smette di versare il canone, la difficoltà è duplice: da un lato manca l'incasso, dall'altro l'amministrazione finanziaria continua a considerare quella cifra un reddito da tassare. È l'articolo 26 del Tuir a imporre questa impostazione, perché fa riferimento al canone stabilito dal contratto e non a quanto effettivamente entra nelle tasche del locatore. Per gli affitti a uso abitativo, tuttavia, la legge prevede un rimedio articolato su due binari differenti. Con il primo si evita di inserire in dichiarazione i canoni non riscossi nell'anno in cui si manifesta la morosità, ed è sufficiente aver avviato l'azione di sfratto. Con il secondo, invece, si può ottenere un credito d'imposta che restituisce quanto già pagato negli anni passati sugli affitti mai incassati, ma qui serve un passaggio ulteriore: la convalida dello sfratto da parte del giudice. Sapere quale dei due strumenti si applica in ciascun caso evita sbagli nella dichiarazione dei redditi e consente di non perdere somme recuperabili.

LA REGOLA DI BASE: CONTA IL CANONE MATURATO, NON QUELLO EFFETTIVAMENTE INCASSATO

A stabilirlo è l'articolo 26, comma 1, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (il Tuir), secondo cui i redditi fondiari entrano nel reddito complessivo del proprietario a prescindere dal fatto che siano stati realmente percepiti. Ne discende che

il canone concordato nel contratto di locazione deve comparire in dichiarazione anche quando l'inquilino non lo abbia corrisposto: vale infatti il criterio di competenza, diverso da quello di cassa che governa, ad esempio, i redditi da lavoro autonomo.

Un meccanismo del genere finisce per svantaggiare chi si ritrova un inquilino moroso, costringendolo a versare imposte su un provento mai incassato, e non sempre facile da recuperare in seguito. Per attenuare questo squilibrio, il legislatore ha col tempo previsto una disciplina agevolata, limitata però a una sola tipologia contrattuale.

L'ECCEZIONE PER GLI IMMOBILI ABITATIVI: È SUFFICIENTE L'INTIMAZIONE DI SFRACTO

Quando il contratto riguarda un immobile a uso abitativo, lo stesso articolo 26 del Tuir esclude dal reddito i canoni non incassati, purché la mancata riscossione emerga dall'intimazione di sfratto per morosità o da un'ingiunzione di pagamento. Non occorre attendere che il procedimento giudiziario si concluda: basta aver avviato formalmente l'azione contro chi non paga.

Questa previsione è frutto di un iter normativo concluso non molto tempo fa. È stato l'articolo 3-quinquies del decreto legge n. 34/2019, convertito dalla legge n. 58/2019, a fissare la regola così come oggi la conosciamo. Successivamente, l'articolo 6-septies del decreto legge

n. 41/2021, convertito dalla legge n. 69/2021, ha precisato che la norma riguarda i canoni non incassati a partire dal 1° gennaio 2020, a prescindere da quando sia stato stipulato il contratto: ciò che rileva è il momento in cui il canone avrebbe dovuto maturare, non la data della firma dell'accordo locativo.

Affinché il canone possa essere escluso dalla dichiarazione dell'anno in cui si è generata la morosità, occorre che l'intimazione di sfratto o l'ingiunzione di pagamento siano state notificate entro la scadenza per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa a quell'anno. Rispettata questa condizione, nel quadro riservato ai redditi dei fabbricati il canone non incassato non concorre alla tassazione, e torna invece a valere la rendita catastale dell'immobile, con le stesse regole previste per gli immobili sfitti o tenuti a disposizione.

IL CREDITO D'IMPOSTA SULLE ANNUALITÀ PRECEDENTI: OCCORRE LA CONVALIDA DELLO SFRATTO

Il presupposto per riottenere le imposte già corrisposte in passato sui canoni non incassati è diverso, e più stringente. L'ultimo periodo dell'articolo 26, comma 1, del Tuir attribuisce infatti al locatore un **credito d'imposta** corrispondente alle imposte versate sui canoni scaduti e mai percepiti, ma lo subordina all'accertamento della morosità nell'ambito del procedimento giudiziale di convalida dello sfratto per morosità.

Da sole, l'intimazione di sfratto o l'ingiunzione di pagamento consentono dunque soltanto di escludere dalla dichiarazione dell'anno in corso i canoni non incassati, senza però dare accesso al recupero delle imposte già pagate in precedenza. Per ottenere questo secondo vantaggio è necessario attendere il provvedimento con cui il giudice accerta la morosità e individua puntualmente quali canoni non sono mai stati versati.

IL CALCOLO DEL CREDITO SPETTANTE

Il credito d'imposta non coincide automaticamente con la somma dei canoni non riscossi, né rappresenta, nel caso della tassazione ordinaria, una quota percentuale fissa di tali importi. Per calcolarlo è necessario **riliquidare le dichiarazioni dei redditi relative a ciascuna annualità interessata**, escludendo dal reddito imponibile i canoni non percepiti che il giudice ha riconosciuto e sostituendoli, per gli stessi periodi, con il reddito calcolato sulla base della rendita catastale dell'immobile.

L'importo del credito equivale alla differenza fra l'imposta versata in origine per quell'annualità e quella che sarebbe risultata dovuta qualora il canone mai incassato non fosse stato dichiarato. Nel rifare i conti bisogna considerare anche eventuali rettifiche o accertamenti che, nel frattempo, abbiano riguardato le dichiarazioni oggetto del ricalcolo.

Si prenda il caso di un locatore che abbia dichiarato e tassato regolarmente i canoni del 2023 e del 2024, pur non avendo mai ricevuto il pagamento dall'inquilino. Se nel 2026 il giudice, con la convalida dello sfratto, accerta che diverse mensilità di quei due anni non sono mai state incassate, il contribuente è tenuto a ricalcolare l'imposta effettivamente dovuta per il 2023 e per il 2024, sostituendo al canone non percepito la rendita catastale. Quanto pagato in più nei due anni, rispetto all'imposta realmente dovuta, rappresenta il credito da esporre nella dichiarazione successiva.

IL CREDITO SPETTA ANCHE A CHI HA SCELTO LA CEDOLARE SECCA

Lo stesso meccanismo riguarda anche i proprietari che avevano optato per la **cedolare secca** invece della tassazione Irpef ordinaria. In tal caso il credito si determina prendendo a riferimento l'imposta sostitutiva pagata sui canoni poi riconosciuti come non riscossi, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 26/E del 1° giugno 2011. Chi ha scelto la cedolare, dunque, non perde il diritto al recupero, a condizione che ricorrano i medesimi presupposti richiesti per la tassazione ordinaria.

QUANDO E COME ESPORRE IL CREDITO IN DICHIARAZIONE

Il credito si può utilizzare a partire dalla prima dichiarazione dei redditi utile dopo la conclusione del procedimento di convalida dello sfratto. Come precisato dall'Agenzia delle Entrate, il diritto deve essere esercitato entro l'ordinario termine di prescrizione decennale: un margine ampio, che lascia respiro anche quando i tempi della giustizia si allungano.

Nel modello 730/2026 il beneficio trova posto nel **rigo G2**, riservato appunto al credito d'imposta per i canoni di locazione non percepiti. Nel modello Redditi Persone fisiche 2026, invece, l'importo si indica nel **rigo CR8**. In entrambi i modelli il credito riguarda soltanto le imposte pagate sui canoni di immobili abitativi scaduti e mai incassati, quali risultano dal provvedimento giudiziale di convalida dello sfratto.

COSA SUCCEDDE SE IL CANONE VIENE POI INCASSATO

Può darsi che i canoni non tassati, o già conteggiati nel credito d'imposta, vengano in seguito effettivamente incassati, anche a distanza di parecchio tempo. In tale ipotesi il locatore deve comunque dichiararli, ma non con le regole ordinarie: l'articolo 26 del Tuir richiama infatti la disciplina della **tassazione separata**, disciplinata dagli articoli 17, comma 1, lettera n-bis), e 21 del Tuir, fermo restando che è possibile optare per la tassazione ordinaria quando risulti più vantaggiosa. La medesima regola si applica anche ai contratti in regime di cedolare secca.

GLI IMMOBILI COMMERCIALI FUORI DALL'ECCEZIONE

Il regime di favore appena illustrato non si applica alle locazioni di immobili destinati a uso commerciale, professionale o comunque diverso da quello abitativo. Per questi contratti, finché il rapporto resta in vigore, la morosità del conduttore non impedisce la tassazione dei canoni maturati, e non attiva alcun credito d'imposta ai sensi dell'articolo 26 del Tuir.

La Corte costituzionale ha ribadito che, per gli immobili a uso commerciale, continua a valere il criterio ordinario di imputazione fondato sulla maturazione del canone, indipendentemente dal fatto che venga effettivamente percepito. La tassazione parametrata al canone pattuito viene meno unicamente quando il contratto smette di produrre effetti, per naturale scadenza, risoluzione o altra causa che ponga fine al rapporto di locazione.

Per chi possiede immobili non abitativi diventa quindi cruciale tenere distinti il semplice mancato pagamento, che da solo non incide sulla tassazione, e la reale cessazione del contratto: soltanto in quest'ultima ipotesi il reddito dell'immobile torna a essere calcolato secondo le ordinarie regole catastali, come avviene per un immobile sfritto.

I CONTROLLI CHE I PROPRIETARI DEVONO FARE

Chi ha un inquilino moroso in un immobile abitativo dovrebbe dunque presidiare alcuni passaggi essenziali,

per non vedersi sfuggire i benefici che la legge riconosce:

- far partire l'intimazione di sfratto per morosità o l'ingiunzione di pagamento entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno in cui il canone non è stato incassato;
- custodire tutta la documentazione del procedimento, indispensabile sia per escludere il canone dal reddito dell'anno in corso, sia in previsione dell'eventuale credito d'imposta;
- monitorare l'andamento del procedimento fino alla convalida giudiziale dello sfratto, requisito imprescindibile per il recupero delle imposte versate negli anni precedenti;
- rifare i conti sulle annualità coinvolte non appena ottenuta la convalida, in modo da stabilire con esattezza l'importo del credito spettante;
- esporre il credito nel rigo giusto della prima dichiarazione utile, tenendo presente che il diritto si prescrive dopo dieci anni.

È proprio sulla differenza fra i due strumenti, l'esclusione dalla tassazione dell'anno in corso e il credito d'imposta sulle annualità pregresse, che si concentrano gli errori più comuni. Mantenerli distinti, sapendo quale presupposto fa scattare l'uno e quale l'altro, è la condizione necessaria per non lasciarsi sfuggire un beneficio riconosciuto dalla legge, ma che va rivendicato con i documenti giusti e nei tempi previsti.



CONSULTA L'ARTICOLO COMPLETO SUL BLOG

Inquadra il QR code per accedere all'articolo online, scaricare la documentazione allegata e consultare i commenti su studiopizzano.it.

<https://www.studiopizzano.it/canoni-locazione-non-incassati-credito-imposta/> →

DESIDERI UNA CONSULENZA FISCALE QUALIFICATA PER LA TUA SITUAZIONE TRIBUTARIA?

Prenota una sessione di analisi con lo Studio Sabatino Pizzano presso le sedi di Avellino, Venticano (AV) o in videoconferenza.

PRENOTA CONSULENZA SPECIALISTICA →

Forfettari, controlli su Iva e acquisti intracomunitari

Schemi di atto ai forfettari per l'Iva non versata sugli acquisti intracomunitari del 2021: reverse charge, soglia dei 10.000 euro, sanzioni e difese. L'Agenzia delle Entrate sta notificando ai contribuenti in regime forfetario schemi di atto relativi agli acquisti intracomunitari di beni e servizi effettuati nel 2021, per i quali risulterebbe omesso il versamento dell'Iva dovuta con il reverse charge. La pretesa comprende imposta, interessi e una sanzione del 30%. Il controllo nasce dall'incrocio tra i dati che i fornitori europei comunicano nei rispettivi Stati membri, scambiati fra le amministrazioni attraverso il circuito Vies, e i versamenti effettuati in Italia dai forfettari.

SCHEDA RAPIDA

Categoria

IVA.

Norme chiave

d.l. 331/1993, d.P.R. 633/1972, d.lgs. 87/2024.

A chi si applica

Imprese, professionisti e contribuenti persone fisiche interessati dalle novità tributarie.

Azione richiesta

Esaminare la disciplina applicabile a Forfettari, controlli su Iva e acquisti intracomunitari e verificare con il commercialista la documentazione e i requisiti necessari.

IN SINTESI PUNTI CHIAVE & IMPATTO OPERATIVO

- ✦ **Cosa cambia:** Schemi di atto ai forfettari per l'Iva non versata sugli acquisti intracomunitari del 2021: reverse charge, soglia dei 10.000 euro, sanzioni e difese.
- 💡 **Impatto operativo:** Applicazione dei nuovi chiarimenti e orientamenti in materia di Forfettari, controlli su Iva e acquisti intracomunitari, con riflessi diretti sugli adempimenti e sulla gestione tributaria.
- ⚠️ **Attenzione & criticità:** Attenzione: verificare la decorrenza temporale delle disposizioni e la sussistenza di tutti i presupposti documentali richiesti.

L'Agenzia delle Entrate sta notificando ai contribuenti in regime forfetario schemi di atto relativi agli acquisti intracomunitari di beni e servizi effettuati nel 2021, per i quali risulterebbe omesso il versamento dell'Iva dovuta con il reverse charge. La pretesa comprende imposta, interessi e una sanzione del 30%. Il controllo nasce dall'incrocio tra i dati che i fornitori europei comunicano nei rispettivi Stati membri, scambiati fra le amministrazioni attraverso il circuito Vies, e i versamenti effettuati in Italia dai forfettari.

COSA CONTESTANO GLI SCHEMI DI ATTO PER IL 2021

Le contestazioni riguardano prestazioni di servizi ricevute o acquisti di beni da operatori stabiliti in altri Stati membri, senza il conseguente versamento dell'Iva. Le motivazioni degli uffici richiamano le attività di analisi del rischio condotte sui rapporti fra il contribuente e gli operatori economici comunitari. Si tratta di schemi di atto, non ancora di accertamenti: il contribuente ha 60 giorni dalla comunicazione per presentare osservazioni e documenti, secondo il contraddittorio preventivo dell'art. 6-bis della legge 27 luglio 2000, n. 212.

PERCHÉ IL FORFETARIO RESTA DEBITORE DELL'IVA

Il regime forfetario esonera dal versamento dell'Iva e dalla maggior parte degli adempimenti ordinari, ma non elimina gli obblighi legati all'inversione contabile. L'art. 1, comma

58, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, tiene infatti fermi, per i forfettari, gli obblighi Iva sugli acquisti intracomunitari di beni, sulle prestazioni di servizi ricevute da soggetti non residenti e sulle altre operazioni per le quali l'imposta è dovuta dal cessionario o committente ai sensi dell'art. 17 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

Sul piano operativo il contribuente integra la fattura, quando il fornitore è comunitario, oppure emette autofattura, quando il fornitore è extracomunitario, annota il documento, liquida l'imposta e la versa con modello F24. La detrazione, però, non gli spetta: l'Iva così assolta è un costo definitivo, non un anticipo recuperabile. È questa la ragione per cui l'omissione, negli schemi di atto, si traduce direttamente in imposta pretesa e non in una partita a somma zero.

BENI E SERVIZI: LA SOGLIA DEI 10.000 EURO VALE SOLO PER I BENI

Occorre distinguere gli acquisti di beni dalle prestazioni di servizi, perché le regole non coincidono, ed è qui che si concentra la parte più utile della difesa. Per i beni opera la soglia di 10.000 euro richiamata dall'art. 38, comma 5, lettera c), del d.l. 331/1993: se il limite non è stato superato nell'anno precedente e non lo è ancora nell'anno in corso, e il forfetario non ha optato per l'imposizione in Italia, l'operazione non costituisce acquisto intracomunitario e il fornitore applica correttamente l'Iva del proprio Paese. Superata la soglia, oppure esercitata l'opzione, scattano l'iscrizione al Vies, l'integrazione della fattura e il

versamento dell'imposta italiana; l'operazione con cui il tetto viene superato rileva per intero, non per la sola eccedenza, e da quel momento sono rilevanti anche tutte le successive.

Per le prestazioni di servizi generici ricevute da soggetti esteri non esiste invece alcuna franchigia. In forza degli artt. 7-ter e 17, secondo comma, del d.P.R. 633/1972, il committente italiano è debitore dell'imposta tramite inversione contabile a prescindere dall'importo della prestazione: anche una fattura da poche centinaia di euro genera l'obbligo. È la ragione per cui molte contestazioni riguardano abbonamenti a piattaforme, servizi pubblicitari e forniture digitali di modesto valore unitario ma ricorrenti.

OPERAZIONE	SOGLIA 10.000 EURO	DOCUMENTO	IVA DOVUTA IN ITALIA
Beni da fornitore UE, sotto soglia e senza opzione	Opera	Nessun adempimento, il fornitore addebita l'Iva del suo Paese	No
Beni da fornitore UE, oltre soglia o con opzione	Non opera	Integrazione della fattura	Sì
Servizi generici da soggetto UE	Non prevista	Integrazione della fattura	Sì
Servizi generici da soggetto extra UE	Non prevista	Autofattura	Sì

DA DOVE ARRIVANO I DATI INCROCIATI DAL FISCO

Molte fatture estere non transitano dal Sistema di interscambio, ma questo non le rende invisibili all'amministrazione finanziaria. Il dato di partenza sono gli elenchi riepilogativi che il fornitore presenta nello Stato membro in cui è identificato ai fini Iva: ogni Paese dell'Unione raccoglie le informazioni sulle cessioni intracomunitarie di beni e sulle prestazioni generiche B2B rilevanti nello Stato del committente, cioè quelle in cui l'imposta è dovuta da quest'ultimo con inversione contabile. Il contenuto di questi elenchi, pur con nomi e modelli diversi da Stato a Stato, discende dalla direttiva Iva: numero identificativo del cliente e valore complessivo delle operazioni del periodo. Da lì i dati alimentano il circuito di cooperazione amministrativa fra Stati membri e consentono all'Agenzia di confrontare quanto dichiarato all'estero con quanto versato in Italia.

Il dato europeo, però, è tipicamente aggregato per controparte e per periodo, non un elenco analitico di ogni fattura. Per questo lo schema di atto non andrebbe accettato senza una riconciliazione puntuale dei documenti: note di credito non considerate, doppie registrazioni, importi comprensivi di operazioni estranee al reverse charge, errori nell'identificativo del cliente. Sono le voci su cui, in concreto, si costruiscono le osservazioni.

I TERMINI DI VERSAMENTO: IL 2021 E LE REGOLE DI OGGI

Per il periodo d'imposta 2021, oggetto degli attuali controlli, il termine era quello dell'art. 1, comma 60, della legge 190/2014: il giorno 16 del mese successivo a quello

di effettuazione dell'operazione. La disciplina è cambiata con l'art. 6 del d.lgs. 12 giugno 2025, n. 81, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 12 giugno 2025 e in vigore dal giorno successivo, che ha inserito nel comma 58 la lettera e-bis): l'Iva dovuta sulle operazioni soggette a inversione contabile, comprese quelle intracomunitarie, si versa entro il giorno 16 del secondo mese successivo a ciascun trimestre solare.

La nuova cadenza si applica alle operazioni effettuate dal 1° ottobre 2025, con primo appuntamento al 16 febbraio 2026 per il quarto trimestre 2025; le scadenze successive cadono il 16 maggio, il 16 agosto (differito al 20 agosto per la regola sui versamenti unificati), il 16 novembre e il 16 febbraio dell'anno seguente. Restano invariati gli obblighi documentali e l'indetraibilità dell'imposta. Va segnalato che il coordinamento con il comma 60, che continua a indicare il termine mensile, è rimasto imperfetto: in attesa di un chiarimento ufficiale è prudente attenersi alla nuova lettera e-bis), successiva e specifica.

LA SANZIONE DEL 30% E IL PERIMETRO DELLA CONTESTAZIONE

La sanzione applicata negli schemi di atto è quella per omesso, insufficiente o tardivo versamento, pari al 30% dell'imposta non corrisposta, ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 471. La misura ridotta al 25% introdotta dal d.lgs. 87/2024 non giova a queste posizioni: opera solo per le violazioni commesse dal 1° settembre 2024, individuando il dies a quo nella scadenza del versamento omesso. Per il 2021 resta quindi il 30%, e su questo punto non c'è margine di contestazione.

Un margine, semmai, riguarda la qualificazione della violazione. Quando il forfettario non ha né integrato né annotato la fattura, si può discutere se il fatto vada ricondotto all'omesso versamento oppure alla disciplina sanzionatoria propria del reverse charge non applicato, contenuta nell'art. 6, comma 9-bis, del d.lgs. 471/1997. È un argomento da valutare caso per caso e non necessariamente conveniente: quella disciplina prevede misure fisse e minimi edittali che, su imponibili contenuti, possono risultare più onerosi del 30% dell'imposta. Merita attenzione, allo stesso modo, il profilo dei termini di decadenza, dato che il forfettario non presenta la dichiarazione annuale Iva.

UN ESEMPIO PRATICO

Un consulente in regime forfettario riceve nel 2021 una fattura da un fornitore tedesco per servizi di consulenza informatica pari a 8.000 euro. Trattandosi di un servizio generico B2B e non di un bene, la soglia dei 10.000 euro non entra in gioco: il committente italiano deve integrare la fattura e versare l'Iva con reverse charge. Applicando l'aliquota ordinaria del 22%, l'imposta è pari a 1.760 euro; se il versamento non è mai avvenuto, la sanzione del 30% aggiunge 528 euro, per una pretesa di 2.288 euro oltre agli interessi.

Diverso sarebbe lo stesso importo speso in beni. Restando sotto la soglia di 10.000 euro e in assenza di superamenti nell'anno precedente, l'acquisto non genera alcun obbligo in Italia. Se però nello stesso anno arrivasse un secondo acquisto di beni per 4.000 euro, il tetto verrebbe superato e quella seconda operazione sarebbe rilevante per intero: 880 euro di Iva da integrare e versare, non i 440 corrispondenti alla sola eccedenza di 2.000 euro.

COSA FARE QUANDO ARRIVA LO SCHEMA DI ATTO

I 60 giorni per le osservazioni non sono l'unico termine da presidiare. Il contribuente può chiedere l'accertamento con adesione entro 30 giorni dalla comunicazione dello schema di atto e, se l'atto viene poi notificato, entro i 15 giorni successivi alla notifica. Le due strade non si escludono, ma vanno calendarizzate subito: il termine per l'adesione è più breve di quello per le controdeduzioni. Se

le osservazioni giustificano integralmente le operazioni contestate, la posizione può essere archiviata; diversamente l'ufficio adotta l'atto tenendo conto di quanto prodotto.

Nel merito, prima di aderire conviene verificare la natura di ogni operazione (beni o servizi), la presenza di note di credito o duplicati, la correttezza dell'identificativo attribuito dal fornitore e, per i beni, gli effetti della soglia e dell'eventuale opzione esercitata all'epoca. Una cautela sull'Iva estera: il fatto che il fornitore abbia addebitato l'imposta del proprio Paese è dirimente solo per i beni sotto soglia, dove quel trattamento è corretto. Sui servizi generici l'addebito estero è di norma un errore del fornitore, che non fa venire meno l'imposta dovuta in Italia e va semmai recuperato chiedendo la nota di credito. Il dato incrociato dall'Unione europea è un indizio solido, ma da solo non dimostra che ogni importo segnalato generi automaticamente un'imposta dovuta in Italia: dimostrarlo, documento per documento, resta l'unico modo per ridurre la pretesa.



CONSULTA L'ARTICOLO COMPLETO SUL BLOG

Inquadra il QR code per accedere all'articolo online, scaricare la documentazione allegata e consultare i commenti su [studiopizzano.it](https://www.studiopizzano.it).

<https://www.studiopizzano.it/forfettari-controlli-iva-acquisti-intracomunitari-reverse-charge/> →

DESIDERI UNA CONSULENZA FISCALE QUALIFICATA PER LA TUA SITUAZIONE TRIBUTARIA?

Prenota una sessione di analisi con lo Studio Sabatino Pizzano presso le sedi di Avellino, Venticano (AV) o in videoconferenza.

PRENOTA CONSULENZA SPECIALISTICA →

Oneri diversi di gestione: la voce B14 del conto economico

Cosa rientra negli oneri diversi di gestione (voce B14): spese di rappresentanza, omaggi, carburante, perdite su crediti e sanzioni, con esempi pratici. Gli oneri diversi di gestione occupano la voce B14 del conto economico e raccolgono tutto ciò che non trova posto altrove tra i costi della produzione: dalle spese di rappresentanza alle imposte indirette, dalle minusvalenze ordinarie alle perdite su crediti, fino alle sanzioni amministrative. È una voce residuale ma tutt'altro che marginale, perché al suo interno convivono regole di deducibilità molto diverse tra loro, spesso legate a soglie percentuali o a condizioni di tracciabilità dei pagamenti.

SCHEDA RAPIDA

Categoria

BILANCIO.

Norme chiave

art. 164 TUIR, D.Lgs. 14/2019.

A chi si applica

Imprese, professionisti e contribuenti persone fisiche interessati dalle novità tributarie.

Azione richiesta

Esaminare la disciplina applicabile a Oneri diversi di gestione e verificare con il commercialista la documentazione e i requisiti necessari.

IN SINTESI PUNTI CHIAVE & IMPATTO OPERATIVO

- ★ **Cosa cambia:** Cosa rientra negli oneri diversi di gestione (voce B14): spese di rappresentanza, omaggi, carburante, perdite su crediti e sanzioni, con esempi pratici.
- 💡 **Impatto operativo:** Applicazione dei nuovi chiarimenti e orientamenti in materia di Oneri diversi di gestione: la voce B14 del conto economico, con riflessi diretti sugli adempimenti e sulla gestione tributaria.
- ⚠️ **Attenzione & criticità:** Attenzione: verificare la decorrenza temporale delle disposizioni e la sussistenza di tutti i presupposti documentali richiesti.

Gli oneri diversi di gestione occupano la voce B14 del conto economico e raccolgono tutto ciò che non trova posto altrove tra i costi della produzione: dalle spese di rappresentanza alle imposte indirette, dalle minusvalenze ordinarie alle perdite su crediti, fino alle sanzioni amministrative. È una voce residuale ma tutt'altro che marginale, perché al suo interno convivono regole di deducibilità molto diverse tra loro, spesso legate a soglie percentuali o a condizioni di tracciabilità dei pagamenti.

COSA COMPRENDE LA VOCE B14 DEL CONTO ECONOMICO

Secondo quanto previsto dall'OIC 12, nella B14 confluiscono i costi e gli oneri diversi da quelli già collocati ai punti da 6 a 13 della classe B, purché inerenti alla gestione ordinaria. Vi rientrano, ad esempio, gli oneri derivanti dalla gestione (non dalla cessione) di immobili patrimoniali non utilizzati nell'attività caratteristica, le minusvalenze patrimoniali relative a beni strumentali, le sopravvenienze e insussistenze passive che non derivano da errori contabili, e le imposte indirette non collegate all'acquisto di beni e servizi.

Si tratta, in sintesi, di una voce "raccolgitore" che richiede però attenzione analitica: ogni sottocategoria di costo segue regole fiscali proprie, e confonderle in un'unica appostazione contabile rischia di far perdere di vista limiti di deducibilità anche molto stringenti.

IL PRINCIPIO DI ISCRIZIONE: AL NETTO DI RESI, SCONTI E IMPOSTE DIRETTE

Ai sensi dell'art. 2425-bis del Codice Civile, i costi e gli oneri vanno iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, oltre che delle imposte direttamente connesse agli acquisti. Se le operazioni sono espresse in valuta estera, il cambio da utilizzare è quello corrente alla data in cui l'operazione è stata compiuta, non quello di fine esercizio salvo specifiche regole di valutazione successiva.

LE SPESE PER CARBURANTE E GLI STRUMENTI DI PAGAMENTO TRACCIABILI

Le spese per l'acquisto di carburante destinato a mezzi di trasporto a motore seguono percentuali di deducibilità differenziate: il 100% per le autovetture esclusivamente strumentali, il 20% per le auto aziendali a uso promiscuo, il 70% per i veicoli concessi in fringe benefit ai dipendenti, l'80% per i veicoli utilizzati da agenti e rappresentanti di commercio. Sul fronte IVA, la detrazione segue gli ordinari limiti previsti per i veicoli stradali a motore: piena per i beni oggetto dell'attività propria dell'impresa e per agenti e rappresentanti, limitata al 40% negli altri casi.

Un punto spesso sottovalutato riguarda le modalità di pagamento: secondo quanto stabilito dal comma 1-bis dell'art. 164 del TUIR, introdotto dalla L. 27.12.2017, n. 205, la deducibilità del costo e la detraibilità dell'IVA sono

subordinate all'utilizzo esclusivo di strumenti di pagamento tracciabili, quali carte di credito, di debito, carte prepagate, bonifici o addebiti diretti. Il pagamento in contanti, anche per importi modesti, fa perdere sia la deduzione sia la detrazione. Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 4.04.2018, n. 73203 ha inoltre ampliato il novero degli strumenti idonei, includendo i sistemi di netting e le carte carburante ricaricabili, purché i rapporti tra gestore dell'impianto, società petrolifera e utilizzatore siano regolati con mezzi tracciabili.

LE SPESE DI RAPPRESENTANZA: REQUISITI E PLAFOND DI DEDUCIBILITÀ

Le spese di rappresentanza si distinguono per il carattere gratuito dell'erogazione: mancano di un corrispettivo o di una controprestazione specifica da parte di chi riceve il bene o il servizio. Secondo i criteri di inerenza fissati dal D.M. 19.11.2008, una spesa di rappresentanza deve risultare effettivamente sostenuta e documentata, perseguire finalità promozionali o di pubbliche relazioni, ed essere ragionevole rispetto all'obiettivo di generare, anche solo potenzialmente, ricavi per l'impresa.

La deducibilità fiscale è commisurata ai ricavi e proventi della gestione caratteristica risultanti dalla dichiarazione dei redditi, secondo tre scaglioni:

PERCENTUALE	BASE DI CALCOLO
1,50%	Ricavi fino a 10 milioni di euro
0,60%	Parte eccedente 10 milioni e fino a 50 milioni di euro
0,40%	Parte eccedente 50 milioni di euro

Anche per le spese di rappresentanza vale l'obbligo di tracciabilità del pagamento, requisito già operativo dal periodo d'imposta 2025 e confermato nella prassi applicativa 2026: senza bonifico, carta o altro strumento tracciabile, la deduzione decade, indipendentemente dal rispetto dei limiti quantitativi e dei requisiti di inerenza.

GLI OMAGGI AI CLIENTI: LA SOGLIA DEI 50 EURO

I beni distribuiti gratuitamente di valore unitario non superiore a 50 euro sono interamente deducibili e non erodono il plafond delle spese di rappresentanza. Il valore va considerato in modo unitario, tenendo conto dell'intera confezione quando l'omaggio è composto da più beni: un cesto natalizio con dieci prodotti, ad esempio, si valuta nel suo complesso e non sommando separatamente ogni singolo articolo.

Anche per gli omaggi, dal periodo d'imposta 2025, la deducibilità è subordinata al pagamento con strumenti tracciabili: chi liquida in contanti, anche entro la soglia dei 50 euro, perde la deduzione del costo.

CASO PRATICO & SIMULAZIONE NUMERICA

La società Vetroluce Design S.r.l. sostiene nel corso dell'esercizio spese di rappresentanza per complessivi 60.000 euro, di cui 6.000 euro riferiti a omaggi di valore unitario inferiore a 50 euro (interamente deducibili, esclusi dal plafond). Le spese soggette al limite ammontano quindi a 54.000 euro. I ricavi della gestione caratteristica, risultanti dalla dichiarazione dei redditi, sono pari a 3.000.000 euro: applicando l'aliquota dell'1,5% si ottiene un tetto massimo deducibile di 45.000 euro. La differenza tra le spese soggette a limite e il tetto massimo, pari a 9.000 euro, è indeducibile e va ripresa a tassazione con una variazione in aumento nel modello Redditi.

IMPOSTE, TASSE E IMU: COSA È DEDUCIBILE E COSA NO

Le imposte sui redditi e quelle per cui è prevista la rivalsa, anche facoltativa, non sono mai ammesse in deduzione. Le altre imposte, invece, sono deducibili nell'esercizio in cui avviene il pagamento, secondo un criterio di cassa che si discosta dalla competenza economica normalmente applicata.

Per quanto riguarda l'IMU, la deducibilità è riconosciuta al 100% ai fini della determinazione del reddito d'impresa (mentre resta indeducibile ai fini IRAP), ma solo per gli immobili strumentali, cioè utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'attività. Restano esclusi dalla deducibilità gli immobili a uso promiscuo. Il costo è deducibile per competenza rispetto al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre, a condizione che l'imposta risulti effettivamente pagata.

Quanto all'IVA indetraibile, se l'indetraibilità è oggettiva o dipende da opzioni per la dispensa dagli adempimenti IVA, l'imposta incrementa il costo del bene o servizio a cui si riferisce; se invece deriva dal pro-rata, l'IVA indetraibile aumenta, come costo deducibile, le spese generali, salvo il caso di pro-rata di indetraibilità pari al 100%.

MINUSVALENZE ORDINARIE DA ALIENAZIONE DI BENI STRUMENTALI

La minusvalenza è il minor ricavo che si genera dalla vendita di un cespite, calcolata come differenza tra il valore contabile non ancora ammortizzato e il prezzo di cessione. Le minusvalenze derivanti dal normale e abituale rinnovo dei beni strumentali si iscrivono nella voce B14, in quanto rientrano nell'attività ordinaria dell'impresa. Diverso è il discorso per le minusvalenze relative a beni ceduti ai soci o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa, che secondo quanto previsto dalla normativa fiscale non sono mai deducibili.

Per i mezzi di trasporto, le minusvalenze patrimoniali rilevano fiscalmente nella stessa proporzione esistente tra l'ammortamento fiscalmente dedotto e quello complessivamente effettuato in bilancio: se un veicolo è

stato ammortizzato solo in parte ai fini fiscali, anche la minusvalenza da cessione seguirà la medesima percentuale di rilevanza.

LE PERDITE SU CREDITI: ELEMENTI CERTI E PRECISI, SOGLIE E PROCEDURE

Le perdite su crediti sono deducibili quando risultano da elementi certi e precisi, oppure, in ogni caso, quando il debitore è assoggettato a una procedura concorsuale o ha concluso un accordo di ristrutturazione dei debiti omologato ai sensi dell'art. 57 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (D.Lgs. 14/2019). Gli elementi certi e precisi si considerano automaticamente sussistenti, senza necessità di ulteriore prova, per i crediti di modesta entità scaduti da almeno sei mesi: la soglia è fissata in 2.500 euro per le imprese ordinarie e sale a 5.000 euro per quelle di più rilevante dimensione, ossia con volume d'affari o ricavi non inferiori a 100 milioni di euro.

Il decorso dei sei mesi rappresenta il momento a partire dal quale si presume la sussistenza degli elementi certi e precisi, ma la deduzione resta comunque condizionata all'effettiva imputazione della perdita a conto economico, decisione che spetta agli amministratori. Sono automaticamente deducibili, indipendentemente dall'importo, anche i crediti prescritti: il termine ordinario di prescrizione è di dieci anni ai sensi dell'art. 2946 del Codice Civile, ma scende a cinque anni per canoni di locazione e interessi, e a un anno per provvigioni di mediazione, corrispettivi di trasporto nazionale e premi assicurativi.

CASO PRATICO & SIMULAZIONE NUMERICA

La Ferramenta Bellini S.r.l. vanta un credito di 1.800 euro verso un cliente, scaduto da sette mesi e ritenuto ormai inesigibile per l'assenza di riscontri al recupero stragiudiziale. Poiché l'importo è inferiore alla soglia di 2.500 euro prevista per le imprese ordinarie e il credito risulta scaduto da oltre sei mesi, gli elementi certi e precisi si considerano automaticamente sussistenti. Gli amministratori possono quindi imputare la perdita a conto economico nella voce B14 e dedurla integralmente, senza necessità di ulteriore documentazione probatoria sull'inesigibilità.

SANZIONI, MULTE E PENALITÀ: QUANDO SONO DEDUCIBILI

Con l'eliminazione della sezione straordinaria del conto economico, le sanzioni amministrative e civili, così come le penali pecuniarie, trovano collocazione nella voce B14, comprendendo anche gli oneri per multe, ammende e penalità originate da eventi estranei alla gestione, imprevedibili e occasionali. Sul piano della deducibilità, l'Amministrazione Finanziaria e la giurisprudenza distinguono tra le penali contrattuali, come quelle per

ritardata o imprecisa esecuzione dei lavori, e le sanzioni vere e proprie.

Le prime sono generalmente deducibili: la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 16561 del 2017, ha chiarito che le penalità per ritardata consegna alla clientela costituiscono un patto accessorio del contratto, con funzione di rafforzare il vincolo negoziale e predeterminare la misura risarcitoria in caso di inadempimento, e non hanno finalità sanzionatorie. Restano invece indeducibili le sanzioni pagate per illeciti effettivamente commessi, trattandosi di costi privi del requisito dell'inerenza all'attività d'impresa.

LE EROGAZIONI LIBERALI AGLI ENTI DEL TERZO SETTORE

Per le erogazioni liberali, l'OIC 12 individua il trattamento contabile in base alla tipologia di onere: quelle in denaro e quelle in natura (cessioni gratuite di beni) trovano generalmente posto nella B14, con l'eccezione degli oneri di utilità sociale a favore dei dipendenti, che seguono la voce B9. La deducibilità fiscale, secondo quanto previsto dall'art. 83, comma 2, del D. Lgs. 117/2017, opera nel limite del 10% del reddito complessivo dichiarato dal soggetto erogante; l'eventuale eccedenza può essere riportata nei quattro periodi d'imposta successivi.

La tracciabilità dell'erogazione è condizione imprescindibile: il versamento deve risultare da ricevuta bancaria o postale, oppure dall'estratto conto della carta utilizzata, e dalla documentazione deve emergere con chiarezza il carattere di liberalità del pagamento, come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 13/E del 2019.

UN AGGIORNAMENTO UTILE: LA TRACCIABILITÀ COME CONDIZIONE TRASVERSALE

Chi ripercorre le regole della voce B14 nel 2026 nota un filo conduttore che negli anni si è fatto sempre più stringente: la tracciabilità dei pagamenti, già richiesta per il carburante dal 2018, si è progressivamente estesa alle spese di rappresentanza e agli omaggi, diventando requisito trasversale per la deducibilità di molte voci di questa categoria. Le imprese che continuano a gestire piccole spese in contanti, magari per comodità operativa, rischiano di perdere deduzioni altrimenti spettanti: una prassi contabile prudente suggerisce di abituare gli uffici acquisti a preferire sempre strumenti elettronici, anche per importi modesti.

La voce B14, in definitiva, richiede un approccio analitico più che sintetico: dietro l'etichetta di "oneri diversi" si nascondono limiti percentuali, soglie quantitative e condizioni di tracciabilità che cambiano da una tipologia di costo all'altra. Solo tenendo distinte le sottovoci in contabilità è possibile ricostruire con precisione, in sede

di dichiarazione, le variazioni in aumento e in diminuzione richieste dal fisco.



CONSULTA L'ARTICOLO COMPLETO SUL BLOG

Inquadra il QR code per accedere all'articolo online, scaricare la documentazione allegata e consultare i commenti su studiopizzano.it.

<https://www.studiopizzano.it/oneri-diversi-di-gestione-b14/> →

DESIDERI AVVIARE UNA NUOVA ATTIVITÀ O OTTIMIZZARE LA FISCALITÀ DELLA TUA IMPRESA?

Affianchiamo imprenditori e società dalla scelta del codice ATECO alla gestione contabile, bilanci e pianificazione tributaria.

CONSULENZA IMPRESE & SOCIETÀ →

Locazione cointestata: cedolare secca anche per un solo comproprietario

Quando un immobile locato ad uso abitativo appartiene a più proprietari, la cedolare secca non richiede il consenso di tutti: ciascun comproprietario può scegliere in piena autonomia se assoggettare la propria quota di canone all'imposta sostitutiva oppure lasciarla nel regime ordinario IRPEF. Ne può nascere un regime fiscale "misto" sullo stesso contratto, con conseguenze che vanno oltre la tassazione del reddito. L'imposta di registro resta dovuta soltanto sulla quota di canone rimasta fuori dalla cedolare, calcolata in base alla percentuale di possesso di chi non ha optato.

SCHEDA RAPIDA

Categoria

IMMOBILI.

Norme chiave

art. 57 DPR 131/1986, circolare n. 26/E, DPR 131/1986.

A chi si applica

Imprese, professionisti e contribuenti persone fisiche interessati dalle novità tributarie.

Azione richiesta

Esaminare la disciplina applicabile a Locazione cointestata e verificare con il commercialista la documentazione e i requisiti necessari.

IN SINTESI PUNTI CHIAVE & IMPATTO OPERATIVO

-  **Cosa cambia:** Quando un immobile locato ad uso abitativo appartiene a più proprietari, la cedolare secca non richiede il consenso di tutti: ciascun comproprietario può scegliere in piena autonomia se assoggettare la propria quota di canone all'imposta sostitutiva oppure lasciarla nel regime ordinario IRPEF.
-  **Impatto operativo:** Applicazione dei nuovi chiarimenti e orientamenti in materia di Locazione cointestata: cedolare secca anche per un solo comproprietario, con riflessi diretti sugli adempimenti e sulla gestione tributaria.
-  **Attenzione & criticità:** Attenzione: verificare la decorrenza temporale delle disposizioni e la sussistenza di tutti i presupposti documentali richiesti.

Quando un immobile locato ad uso abitativo appartiene a più proprietari, la cedolare secca non richiede il consenso di tutti: ciascun comproprietario può scegliere in piena autonomia se assoggettare la propria quota di canone all'imposta sostitutiva oppure lasciarla nel regime ordinario IRPEF. Ne può nascere un regime fiscale "misto" sullo stesso contratto, con conseguenze che vanno oltre la tassazione del reddito. L'imposta di registro resta dovuta soltanto sulla quota di canone rimasta fuori dalla cedolare, calcolata in base alla percentuale di possesso di chi non ha optato. L'imposta di bollo, invece, si applica per intero se anche un solo comproprietario non aderisce al regime sostitutivo, perché l'esenzione non può riguardare soltanto una parte del contratto. L'aspetto più delicato riguarda l'aggiornamento del canone: la scelta della cedolare da parte di un solo locatore blocca la possibilità di chiedere l'adeguamento ISTAT per l'intero contratto, coinvolgendo anche i comproprietari rimasti nel regime ordinario. Prima di esercitare l'opzione, conviene quindi valutare gli effetti insieme agli altri proprietari, perché una decisione individuale finisce per condizionare la gestione economica dell'intero rapporto di locazione.

CHE COS'È LA CEDOLARE SECCA E CHI PUÒ SCEGLIERLA

La cedolare secca è il regime facoltativo di tassazione dei canoni di locazione introdotto dall'articolo 3 del decreto

legislativo 14 marzo 2011, n. 23. Consente al proprietario, o al titolare di un altro diritto reale di godimento (per esempio l'usufrutto), di un immobile abitativo locato a uso abitativo di sostituire, con un'unica imposta, l'IRPEF e le relative addizionali regionale e comunale sul reddito da locazione, oltre alle imposte di registro e di bollo dovute sul contratto.

Possono accedere alla cedolare secca soltanto le persone fisiche che locano l'immobile al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa, arte o professione: il regime è pensato per i proprietari privati, non per le società o per i professionisti che affittano un immobile strumentale alla loro attività. Le aliquote attualmente in vigore sono due, a seconda della tipologia di contratto: il **21%** per i contratti a canone libero (i tradizionali 4+4 e i contratti transitori) e il **10%** per i contratti a canone concordato, riservati ai comuni ad alta tensione abitativa e agli affitti per studenti universitari. Chi opta rinuncia, per tutta la durata dell'opzione, alla possibilità di aggiornare il canone, compreso l'adeguamento collegato alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Fin qui la disciplina non presenta particolarità legate alla comproprietà. Le complicazioni nascono quando l'immobile locato non appartiene a un unico proprietario, ma a due o più soggetti in comunione, situazione tutt'altro che rara nel caso di eredità, acquisti tra coniugi o conviventi, oppure investimenti immobiliari condivisi tra parenti.

LA SCELTA È AUTONOMA PER CIASCUN COMPROPRIETARIO

Quando un immobile abitativo è posseduto da più persone, l'opzione per la cedolare secca deve essere valutata distintamente da ciascun comproprietario. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 26/E del 1° giugno 2011, tuttora il documento di prassi di riferimento sulla materia: gli effetti della scelta, sotto il profilo della tassazione del reddito, si producono esclusivamente nei confronti del comproprietario che l'ha esercitata.

Questo significa che non è necessario il consenso di tutti i comproprietari per beneficiare del regime sostitutivo sulla propria quota. Ognuno decide in base alla propria convenienza fiscale, che dipende da fattori diversi: l'aliquota IRPEF marginale applicabile al singolo, l'entità delle altre detrazioni e deduzioni disponibili, la tipologia di contratto stipulato. Chi ha un'aliquota IRPEF elevata trova generalmente più conveniente la cedolare secca; chi si trova in scaglioni bassi, o ha altre detrazioni da far valere, potrebbe preferire il regime ordinario.

IL REGIME FISCALE MISTO SULLO STESSO CONTRATTO

La possibilità di scelte differenziate genera quello che si può definire un regime fiscale misto: sullo stesso contratto di locazione, parte del canone viene tassata con la cedolare secca e parte con le regole ordinarie IRPEF, a seconda di chi ha esercitato l'opzione.

Si può fare l'esempio di un appartamento posseduto al 50% da due persone fisiche e locato per 12.000 euro l'anno. Se soltanto uno dei due comproprietari sceglie la cedolare secca, la sua quota di canone, pari a 6.000 euro, viene assoggettata all'imposta sostitutiva. L'altro comproprietario continua invece a dichiarare la propria quota di reddito fondiario (il reddito che il fisco attribuisce agli immobili concessi in locazione), anch'essa di 6.000 euro, secondo le regole ordinarie IRPEF, con applicazione delle aliquote progressive e delle relative addizionali. La tabella seguente riepiloga gli effetti pratici di questa situazione.

VOCE	COMPROPRIETARIO CHE OPTA PER LA CEDOLARE SECCA	COMPROPRIETARIO CHE RESTA IN REGIME ORDINARIO
Quota di canone annuo (esempio, possesso al 50%)	6.000 euro	6.000 euro
Tassazione sul reddito	Imposta sostitutiva (21% o 10% se canone concordato)	IRPEF ordinaria e addizionali regionale/comunale
Imposta di registro sulla propria quota	Non dovuta	2% calcolato sulla quota, quindi 120 euro nell'esempio
Responsabilità solidale per il registro (art. 57 DPR 131/1986)	Esclusa per il periodo di efficacia dell'opzione	Resta soggetto alle regole ordinarie
Imposta di bollo sul contratto	Dovuta per intero, perché non tutti i comproprietari hanno optato	
Aggiornamento ISTAT del canone	Bloccato per l'intero contratto	

La scelta di un comproprietario, dunque, non obbliga gli altri ad allinearsi: ciascuno resta libero di valutare la propria convenienza fiscale. Le conseguenze indirette di questa libertà, però, si vedono soprattutto sulle imposte indirette e sull'aggiornamento del canone, come mostrano i paragrafi seguenti.

L'IMPOSTA DI REGISTRO SI PAGA SOLO SULLA QUOTA RIMASTA IRPEF

La circolare n. 26/E/2011 chiarisce che, quando soltanto alcuni comproprietari esercitano l'opzione, i locatori rimasti nel regime ordinario devono comunque versare l'imposta di registro, calcolata però soltanto sulla parte di canone a loro imputabile in base alla rispettiva quota di possesso. L'esonero dall'imposta di registro, in altre parole, opera esclusivamente per il comproprietario che ha scelto la cedolare secca, non per l'intero contratto.

Nell'esempio dell'immobile posseduto al 50%, con canone annuo di 12.000 euro, se uno solo dei due proprietari aderisce alla cedolare, l'imposta di registro del 2% previsto per le locazioni abitative va calcolata sulla sola quota di canone riferibile al comproprietario rimasto nel regime ordinario, quindi su 6.000 euro, per un importo di 120 euro all'anno (fatto salvo il minimo di legge, quando applicabile, e le eventuali diverse modalità di versamento concordate in sede di registrazione, per esempio in unica soluzione per l'intera durata del contratto).

C'è un ulteriore effetto a favore di chi opta per la cedolare: per il periodo in cui l'opzione è efficace, il comproprietario che ha scelto il regime sostitutivo resta escluso dal meccanismo della responsabilità solidale previsto dall'articolo 57 del D.P.R. n. 131/1986 (il testo unico dell'imposta di registro). Questa norma stabilisce, in via generale, che le parti di un contratto di locazione sono solidalmente responsabili del pagamento dell'imposta di registro dovuta sull'intero canone: chi ha scelto la cedolare secca non risponde più, per la durata dell'opzione, del versamento dell'imposta di registro dovuta sulla quota degli altri comproprietari rimasti in regime ordinario.

L'IMPOSTA DI BOLLO RESTA DOVUTA PER INTERO SE ANCHE UN SOLO COMPROPRIETARIO NON OPTA

Se sul fronte del registro la tassazione può essere frazionata in base alle scelte dei singoli, per l'imposta di bollo la regola cambia. La presenza di almeno un locatore che non ha esercitato l'opzione comporta che l'imposta di bollo sul contratto debba essere assolta in misura piena, per l'intero documento contrattuale.

La ragione è pratica prima ancora che giuridica: l'imposta di bollo colpisce il documento nel suo complesso, non le singole quote di canone che vi sono rappresentate. L'esenzione dal bollo prevista per chi sceglie la cedolare secca non può quindi essere applicata soltanto a una

frazione del contratto: se anche un solo comproprietario resta nel regime ordinario, il documento nella sua interezza continua a scontare l'imposta secondo le regole ordinarie.

Si delinea così una distinzione netta tra i tre profili impositivi coinvolti: la tassazione del reddito e l'imposta di registro possono essere ripartite in base alle scelte individuali di ciascun comproprietario, mentre l'imposta di bollo resta un costo indivisibile, dovuto per intero ogni volta che non tutti i locatori aderiscono al regime sostitutivo.

IL BLOCCO DELL'AGGIORNAMENTO ISTAT SI ESTENDE A TUTTI I COMPROPRIETARI

L'effetto più delicato, e meno intuitivo, riguarda gli aggiornamenti del canone di locazione. L'articolo 3, comma 11, del D.Lgs. n. 23/2011 stabilisce che l'esercizio dell'opzione per la cedolare secca comporta, per il periodo corrispondente alla sua durata, la rinuncia alla facoltà di chiedere qualsiasi aggiornamento del canone, compreso quello collegato alla variazione dell'indice ISTAT.

In presenza di più comproprietari, questo effetto non resta circoscritto a chi ha esercitato l'opzione. La circolare n. 26/E/2011 precisa infatti che la scelta della cedolare secca compiuta anche da un solo locatore comporta la rinuncia agli aggiornamenti del canone **anche per i comproprietari che hanno mantenuto il regime ordinario**. La ragione sta nell'unitarietà del canone pattuito nel contratto: non sarebbe possibile prevedere un canone aggiornato limitatamente alla quota di un proprietario e mantenerlo invariato per quella di un altro, perché il canone è un importo unico stabilito nel contratto, non la somma di più canoni distinti riferiti a ciascun comproprietario.

È questo l'elemento che meglio distingue gli effetti reddituali dell'opzione da quelli contrattuali. Ai fini fiscali, ciascun comproprietario conserva piena autonomia e può scegliere il regime che ritiene più conveniente; sul piano dell'aggiornamento del corrispettivo, invece, la decisione di uno solo finisce per coinvolgere l'intero rapporto di locazione, comprese le posizioni di chi non ha aderito alla cedolare e magari non l'avrebbe scelta proprio per non perdere la possibilità di adeguare il canone nel tempo.

Vale la pena segnalare, per completezza, che la giurisprudenza più recente si è occupata di una questione connessa ma distinta: quella della semplice presenza, nel testo del contratto, di una clausola di aggiornamento ISTAT non attivata in concreto. Con la sentenza n. 12395 del 7 maggio 2024, la Corte di Cassazione ha affermato che la sola clausola contrattuale che prevede la possibilità di un adeguamento ISTAT, se non seguita da un'effettiva richiesta di aumento del canone, non fa scattare l'obbligo di versare l'imposta di registro altrimenti sostituita dalla

cedolare secca. Si tratta di un principio che riguarda la formulazione del contratto in generale, e non incide sulla regola, più stringente, valida per i contratti cointestati: quando più comproprietari sono coinvolti, è la scelta della cedolare da parte di uno solo di essi, non la sola clausola contrattuale, a determinare il blocco degli aggiornamenti per tutti.

CHE COSA CONVIENE VALUTARE PRIMA DI ESERCITARE L'OPZIONE

Le regole appena descritte rendono opportuno un confronto preventivo tra i comproprietari, prima ancora di procedere con la registrazione del contratto o con l'esercizio dell'opzione in dichiarazione. Alcuni punti meritano particolare attenzione.

Il primo riguarda la convenienza fiscale individuale: ogni comproprietario dovrebbe verificare, con l'aiuto del proprio commercialista, se la cedolare secca sia effettivamente più conveniente rispetto alla tassazione ordinaria, tenendo conto della propria situazione reddituale complessiva e non soltanto del canone di locazione.

Il secondo riguarda proprio l'aggiornamento del canone: poiché la scelta di un solo comproprietario blocca la possibilità di adeguamento ISTAT per l'intero contratto, chi ritiene importante mantenere questa facoltà, per esempio perché il contratto ha una durata lunga, dovrebbe discuterne con gli altri comproprietari prima che uno di essi eserciti l'opzione. Una volta esercitata, l'opzione produce questo effetto per l'intero periodo di efficacia, indipendentemente dal fatto che gli altri comproprietari l'abbiano condivisa o meno.

Il terzo riguarda gli adempimenti pratici in sede di registrazione del contratto: occorre indicare correttamente, nel modello utilizzato per la registrazione e per l'esercizio dell'opzione, quali comproprietari scelgono la cedolare secca e quali restano nel regime ordinario, in modo che l'imposta di registro venga liquidata soltanto sulla quota effettivamente dovuta e che l'imposta di bollo, se dovuta per intero, venga versata correttamente.

Infine, un'ultima considerazione riguarda la revoca dell'opzione negli anni successivi. Chi ha scelto la cedolare secca può decidere di revocarla nelle annualità seguenti, tornando al regime ordinario: in questo caso tornano applicabili le regole generali sull'imposta di registro e sulla responsabilità solidale tra le parti, comprese quelle relative ai rapporti tra i comproprietari. Anche questo aspetto merita di essere valutato in anticipo, soprattutto nei contratti di durata pluriennale, per evitare sorprese sul piano degli adempimenti fiscali negli anni successivi al primo.



CONSULTA L'ARTICOLO COMPLETO SUL BLOG

Inquadra il QR code per accedere all'articolo online, scaricare la documentazione allegata e consultare i commenti su studiopizzano.it.

<https://www.studiopizzano.it/cedolare-secca-locazione-cointestata-comproprietari/> →

VUOI VERIFICARE LA TUA POSIZIONE PREVIDENZIALE O IL REGIME FISCALE OTTIMALE?

Analisi accurata su Gestione Separata INPS, Casse di Previdenza, doppia imposizione e regimi fiscali professionali.

RICHIEDI CONSULENZA PROFESSIONALE →



STUDIO SABATINO PIZZANO
DOTTORE COMMERCIALISTA • REVISORE LEGALE E DELLA
SOSTENIBILITÀ

ODCEC AVELLINO N. 1012/A

REGISTRO REVISORI LEGALI MEF N. 168967

«Esperienza, rigore metodologico e costante tempestività: affianchiamo imprenditori, professionisti ed enti sportivi nella comprensione e applicazione delle evoluzioni fiscali e societarie, offrendo soluzioni su misura per proteggere e valorizzare il patrimonio.»

PRESENZA & RECAPITI ISTITUZIONALI

SEDE DI AVELLINO

C.da Pennini, 92/D • 83100 Avellino (AV)
Ricevimento su appuntamento

SEDE DI VENTICANO

Via Sant'Alessio, 5 • 83030 Venticano (AV)
Ricevimento su appuntamento

Email: info@studiopizzano.it

Web: www.studiopizzano.it

Partita IVA: IT02754810642

ECOSISTEMA EDITORIALE DELLO STUDIO

Il Quotidiano Fiscale: Sintesi rassegna mattutina.

La Settimana Fiscale: Dossier e analisi in PDF del sabato.

Blog & Video Guide: Approfondimenti su studiopizzano.it.

ISCRIZIONE NEWSLETTER UFFICIALE



Ricevi gratuitamente ogni mattina Il Quotidiano Fiscale e ogni sabato La Settimana Fiscale via email.

[ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER →](#)



PORTALE & RISORSE DIGITALI

Inquadra per consultare il blog, scaricare i dossier o prenotare una sessione di consulenza diretta.

AREE DI ATTIVITÀ & COMPETENZE STRATEGICHE



ENTI SPORTIVI & TERZO SETTORE

Consulenza integrata per ASD e SSD: adeguamento statuti alla Riforma dello Sport (D.Lgs. 36/2021), contrattualistica del lavoro sportivo e volontariato, iscrizione e gestione del Registro Nazionale RASD e regimi fiscali agevolati.



FISCO D'IMPRESA, BILANCIO & SOCIETARIO

Pianificazione tributaria ordinaria e strategica, contabilità, redazione di bilanci d'esercizio secondo i principi contabili OIC, operazioni straordinarie (trasformazioni, fusioni, scissioni) e Concordato Preventivo Biennale (CPB).



DIFESA TRIBUTARIA & CONTENZIOSO

Assistenza specialistica durante verifiche fiscali GdF e Agenzia delle Entrate, gestione del contraddittorio preventivo obbligatorio, istituti deflativi del contenzioso, accertamento con adesione e ricorsi presso le Corti di Giustizia Tributaria.



REVISIONE LEGALE & SOSTENIBILITÀ (CSRD)

Incarichi di revisione legale dei conti e collegio sindacale ex D.Lgs. 39/2010, attestazioni di conformità, perizie asseverate, percorsi di rendicontazione di sostenibilità aziendale (standard ESG / CSRD) e compliance societaria.



CONSULENZA SPECIALISTICA DIRETTA



DIFESA E ASSISTENZA TRIBUTARIA



SERVIZI IN SEDE E DA REMOTO

DESIDERI UNA CONSULENZA PERSONALIZZATA?

I nostri professionisti sono a disposizione per esaminare la tua posizione fiscale, societaria o associativa, presso le sedi dello Studio o in videoconferenza.

[PRENOTA CONSULENZA →](#)