STUDIO SABATINO PIZZANO – DOTTORE COMMERCIALISTA

STUDIO PIZZANO
CONSULENZA TRIBUTARIA
SOCIETARIA ED ENTI SPORTIVI

QUOTIDIANO FISCALE

Il quotidiano di informazione e approfondimento tributario, societario e professionale

EDIZIONE DEL 05 NOVEMBRE 2026

ANNO I • GIOVEDÌ 05 NOVEMBRE 2026 EDIZIONE QUOTIDIANA • 5 APPROFONDIMENTI DIFFUSIONE DIGITALE • WWW.STUDIOPIZZANO.IT

★ IL PRIMO PIANO • FISCO & IMPOSTE DIRETTE/INDIRETTE

Cessione di fabbricati collabenti e IVA: tre scenari, rischi e sanzioni

Cessione di fabbricati collabenti F/2 e IVA: imponibile al 22% per l'Agenzia, esente per il Notariato. Tre scenari, rischi e sanzioni prima del rogito.

PER FABBRICATI collabenti si intendono immobili talmente deteriorati da non essere più in grado di generare reddito: ruderi, edifici inagibili, strutture con la copertura crollata, censiti al catasto in categoria F/2. Se a venderli è un soggetto passivo IVA, il regime dell'imposta resta dubbio. Con la risposta a interpello del 7 novembre 2022, n. 554, l'Agenzia delle entrate sostiene che l'operazione non benefici dell'esenzione prevista per i fabbricati e sia perciò sempre imponibile con aliquota del 22%. Lo Studio n. 36-2026/T del Consiglio nazionale del Notariato afferma al contrario che la cessione è di regola esente, fermo il diritto di...

I PUNTI CHIAVE OPERATIVI

Destinatari: Imprese cedenti, acquirenti di immobili F/2, notai e consulenti fiscali

Quadro Normativo: D.P.R. 633/1972, artt. 10 e 17, Risposta Agenzia delle Entrate 554/2022

Rischio Operativo: 554 del 2022, potrebbe contestare l'esenzione e recuperare l'IVA non applicata, con interessi e sanzioni.

Azione di Studio: Prima del rogito raccogli visura F/2, fotografie datate e perizia; ricostruisci l'IVA detratta su acquisto e lavori e confronta con notaio e consulente i tre regimi, quantificando esborso, rettifiche e rischio di contestazione per entrambe le parti

Audit Preventivo: Riconciliazione preventiva registri IVA, Lipe e crediti pregressi prima della notifica di atti impositivi.

ANALISI INTEGRALE

CONTINUA A PAGINA 3 →

L'APPROFONDIMENTO DEL GIORNO
di Sabatino Pizzano

FISCO & IMPOSTE

Acconti d'imposta 2026: seconda o unica rata entro il 30 novembre, come si calcola

Per i contribuenti con periodo d'imposta pari all'anno solare, il 30 novembre 2026 è il termine per pagare la seconda rata dell'acconto 2026, oppure l'intero acconto in un'unica soluzione se la somma dovuta è contenuta. Sono tenuti al versamento persone fisiche, società di persone, società di capitali, enti, forfettari e chi paga cedolare secca, Ivie e Ivafe. Due sono i modi per quantificare la somma: il metodo storico, che muove dall'imposta del 2025, e il metodo previsionale, fondato sull'imposta che si stima di dovere per il 2026. Il metodo storico non coincide con la semplice...

L'ANALISI A PAGINA 7 →

ALTRI TEMI E FOCUS DEL GIORNO

GUIDA RAPIDA ALLE NOVITÀ

FISCO & IMPOSTE

Affrancamento riserve in sospensione d'imposta: il ritardo si ravvede

L'Agenzia delle entrate, con la risposta a interpello n. 199 del 3 novembre 2026, si è occupata di una società in accomandita semplice nata da una scissione: aveva optato per l'affrancamento di alcune riserve in sospensione d'imposta,...

SEGUE A PAGINA 12 →

FISCO & IMPOSTE

Iper-ammortamento: la certificazione contabile del revisore, controlli e fac-simile

La Legge di Bilancio 2026 subordina l'iper-ammortamento a due adempimenti documentali, regolati dagli articoli 6 e 7 del decreto ministeriale 7 maggio 2026. La perizia tecnica asseverata copre l'aspetto tecnico dell'investimento:...

SEGUE A PAGINA 16 →

FISCO & IMPOSTE

IVA e-commerce dal 2027: vendite a distanza, OSS, IOSS e call-off stock

A partire dal 1° gennaio 2027 il decreto legislativo che recepisce l'articolo 2 della direttiva (UE) 2025/516, inserita nel pacchetto europeo ViDA (VAT in the Digital Age), interviene su diverse regole IVA del commercio elettronico....

SEGUE A PAGINA 19 →

L'AGENDA DELLO STUDIO • PRINCIPALI SCADENZE DEL MESE

ADEMPIMENTI FISCALI & CONTRIBUTIVI

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).

31 OTTOBRE (2 NOV): Presentazione Modello Redditi 2026 e perfezionamento opzione CPB.

AREE COPERTE OGGI: FISCO & IMPOSTE: 5

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 ↗

STUDIO SABATINO PIZZANO
Dottore Commercialista · Revisore Legale e della Sostenibilità
ODCEC Avellino N. 1012/A · P.IVA: IT02754810642

SEDI DELLO STUDIO
Avellino: C.da Pennini, 92/D (su appuntamento)
Venticano: Via Sant'Alessio, 5 (su appuntamento)
Tel. 0825 123456 · info@studiopizzano.it

REDAZIONE & CANALI
Blog Ufficiale: www.studiopizzano.it
Newsletter Quotidiana e Settimanale
Riproduzione riservata © 2026

Sommario Esecutivo del Giorno

Guida ragionata e rinvio ipertestuale ai 5 approfondimenti odierni

FISCO & IMPOSTE DIRETTE/INDIRETTE — 5 APPROFONDIMENTO

IVA

Cessione di fabbricati collabenti e IVA: tre scenari, rischi e sanzioni

Cessione di fabbricati collabenti F/2 e IVA: imponibile al 22% per l'Agenzia, esente per il Notariato. Tre scenari, rischi e sanzioni prima del rogito.

PAG. 3 →

ADEMPIMENTI

Acconti d'imposta 2026: seconda o unica rata entro il 30 novembre, come si calcola

Acconti d'imposta 2026: il 30 novembre scade la seconda o unica rata. Metodo storico e previsionale, soglie, codici tributo, concordato e ravvedimento.

PAG. 7 →

SANZIONI

Affrancamento riserve in sospensione d'imposta: il ritardo si ravvede

Affrancamento riserve in sospensione d'imposta: la risposta 199/2026 conferma che la sostitutiva versata in ritardo si ravvede e l'opzione resta valida.

PAG. 12 →

FISCO & NOVITÀ

Iper-ammortamento: la certificazione contabile del revisore, controlli e fac-simile

Iper-ammortamento 2026: chi rilascia la certificazione contabile, quali controlli svolgere, perizia asseverata, costi e contenuto minimo dell'attestazione.

PAG. 16 →

E-COMMERCE

IVA e-commerce dal 2027: vendite a distanza, OSS, IOSS e call-off stock

IVA e-commerce 2027: previste novità su soglia di 10.000 euro, OSS, IOSS e piattaforme, da verificare nel decreto pubblicato prima di cambiare procedure.

PAG. 19 →

FISCO & IMPOSTE DIRETTE/INDIRETTE

13 MIN LETTURA 05/11/2026

Cessione di fabbricati collabenti e IVA: tre scenari, rischi e sanzioni

Cessione di fabbricati collabenti F/2 e IVA: imponibile al 22% per l'Agenzia, esente per il Notariato. Tre scenari, rischi e sanzioni prima del rogito. Per fabbricati collabenti si intendono immobili talmente deteriorati da non essere più in grado di generare reddito: ruderi, edifici inagibili, strutture con la copertura crollata, censiti al catasto in categoria F/2. Se a venderli è un soggetto passivo IVA, il regime dell'imposta resta dubbio. Con la risposta a interpello del 7 novembre 2022, n. 554, l'Agenzia delle entrate sostiene che l'operazione non benefici dell'esenzione prevista per i fabbricati e sia perciò sempre imponibile con aliquota del 22%.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
IVA.

Norme chiave
D.P.R. 633/1972, artt. 10 e 17 · Risposta Agenzia delle Entrate 554/2022 · Circolare Agenzia delle Entrate 12/E/2007 · D.Lgs. 471/1997.

Destinatari
Imprese cedenti, acquirenti di immobili F/2, notai e consulenti fiscali.

Punto pratico
Prima del rogito raccogli visura F/2, fotografie datate e perizia; ricostruisci l'IVA detratta su acquisto e lavori e confronta con notaio e consulente i tre regimi, quantificando esborso, rettifiche e rischio di contestazione per entrambe le parti.

IN SINTESI **I PUNTI CHIAVE E GLI IMPATTI OPERATIVI**

- **Cosa cambia:** Cessione di fabbricati collabenti F/2 e IVA: imponibile al 22% per l'Agenzia, esente per il Notariato. Tre scenari, rischi e sanzioni prima del rogito.
- **Impatto operativo:** Se a venderli è un soggetto passivo IVA, il regime dell'imposta resta dubbio.
- **Attenzione & criticità:** Attenzione: 554 del 2022, potrebbe contestare l'esenzione e recuperare l'IVA non applicata, con interessi e sanzioni.

Per fabbricati collabenti si intendono immobili talmente deteriorati da non essere più in grado di generare reddito: ruderi, edifici inagibili, strutture con la copertura crollata, censiti al catasto in categoria F/2. Se a venderli è un soggetto passivo IVA, il regime dell'imposta resta dubbio. Con la risposta a interpello del 7 novembre 2022, n. 554, l'Agenzia delle entrate sostiene che l'operazione non benefici dell'esenzione prevista per i fabbricati e sia perciò sempre imponibile con aliquota del 22%. Lo Studio n. 36-2026/T del Consiglio nazionale del Notariato afferma al contrario che la cessione è di regola esente, fermo il diritto di optare per l'imponibilità. Si aprono così tre scenari: vendita con IVA ordinaria, vendita in esenzione, vendita con opzione e inversione contabile. Ognuno comporta, per cedente e acquirente, benefici finanziari differenti e un diverso rischio di contestazione; prima del rogito conviene valutarli, documentando con perizia e fotografie lo stato reale del bene.

FABBRICATI COLLABENTI: COME SI RICONOSCONO E CHE COSA SONO

Si dicono collabenti gli immobili il cui degrado è tale da far perdere sia l'autonomia funzionale sia l'attitudine a produrre reddito in un periodo di tempo apprezzabile. L'attribuzione della categoria catastale F/2 non avviene a colpo d'occhio: occorre accertare lo stato effettivo del bene, guardando alle caratteristiche strutturali e funzionali e alla documentazione disponibile.

La prassi catastale, ripresa pure dalla risposta n. 554 del 2022, rinvia alla nota della Direzione centrale Catasto e cartografia dell'Agenzia delle entrate del 30 luglio 2013, n. 29439, e alla circolare del 13 giugno 2016, n. 27/E. In base a tali documenti, per dichiarare la collabenza occorre accertare alcune condizioni. L'unità immobiliare:

- non deve poter produrre reddito nemmeno con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- deve essere priva di allacci alla rete di acqua, luce e gas;
- non deve poter essere iscritta in un'altra categoria catastale;
- non deve essere ascrivibile al catasto terreni, come accade, per esempio, per un manufatto privo totalmente di copertura e di struttura portante, o di tutti i solai, o delimitato da muri alti meno di un metro.

Ai fini IVA la questione pesa, poiché il bene si qualifica in base alla situazione in cui si trova al momento della cessione, senza badare all'uso che ne farà in seguito l'acquirente. Un rudere ceduto da un'impresa e ristrutturato poi dal compratore rimane, per l'imposta, ciò che era il giorno del rogito.

QUADRO NORMATIVO: LE REGOLE IVA SUI FABBRICATI

Per comprendere l'origine del contrasto occorre muovere dall'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972, che elenca le operazioni esenti da IVA. I numeri 8-bis) e 8-ter) riguardano la vendita di fabbricati e distinguono quelli abitativi da quelli strumentali.

Per i fabbricati strumentali (n. 8-ter) la vendita è imponibile se a cederli sono le imprese che li hanno costruiti, oppure quelle che, anche avvalendosi di appaltatori, vi hanno realizzato interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica. Tali categorie erano indicate nell'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, oggi sostituito dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, lettere c), d) ed f). Perché scatti l'imponibilità, la cessione deve intervenire entro cinque anni dal termine della costruzione o dell'intervento.

Negli altri casi l'operazione è in linea di principio esente da IVA, ma chi vende può scegliere nell'atto di optare per l'imponibilità. Per i fabbricati finiti, dunque, l'esenzione costituisce la regola e l'imponibilità l'eccezione, collegata a chi cede e al tempo passato dall'intervento. Resta da chiarire se un rudere accatastato in F/2 possa dirsi un fabbricato "finito" in tale accezione.

POSIZIONE DEL FISCO: LA RISPOSTA A INTERPELLO N. 554/2022

La risposta dell'Agenzia delle entrate è negativa. Nella risposta del 7 novembre 2022, n. 554, essa sostiene che rilevi la classificazione catastale del fabbricato nel momento della cessione, indipendentemente dalla destinazione effettiva che seguirà. Quando in quell'istante l'immobile è classificato, o classificabile, in categoria F/2, l'operazione esce dall'esenzione dell'art. 10, n. 8-bis), con possibilità di optare per l'imponibilità, e ricade nel regime ordinario di imponibilità obbligatoria, con IVA al 22%.

Per dimostrare la classificabilità servono elementi oggettivi sullo stato di fatto: fotografie pertinenti e databili e perizie tecniche, se possibile asseverate, in grado di restituire una rappresentazione fedele anche della condizione precedente dell'immobile. L'argomentazione poggia sulla prassi consolidata secondo cui la vendita di un immobile non ultimato è soggetta a IVA, perché fuori dal campo dei numeri 8-bis) e 8-ter) dell'art. 10, trovandosi il bene ancora nel circuito produttivo (circolare del 1° marzo 2007, n. 12/E, risposta n. 11). In simili ipotesi le imposte di registro, ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa di 200 euro ciascuna, come ricorda la risposta a interpello del 4 agosto 2020, n. 241.

Va però ricordato che la risposta a interpello vincola l'istante, non il giudice, e che riguarda un caso specifico: la vendita di un'area con unità collabenti. Chi voglia estenderla ad altre situazioni deve accertare che le circostanze siano effettivamente paragonabili.

TESI DEL NOTARIATO: PERCHÉ LA CESSIONE SAREBBE ESENTE

Lo Studio n. 36-2026/T del Consiglio nazionale del Notariato approda a una conclusione differente. Quando un soggetto passivo IVA cede un fabbricato collabente, l'operazione è di regola esente e diventa imponibile soltanto in presenza dei presupposti stabiliti dalla norma applicabile. Il regime dell'art. 10, n. 8-bis) interessa le cessioni riconducibili a tale disposizione, ossia quelle di imprese costruttrici o ristrutturatrici entro cinque anni e quelle con opzione. Se invece il collabente è venduto come pertinenza di un immobile strumentale, bisogna controllare se si applichi il n. 8-ter).

Per lo Studio, l'iscrizione in F/2 non è sufficiente a far considerare il bene "non ultimato" e quindi imponibile in automatico. Dai numeri 8-bis) e 8-ter) si ricava che sono imponibili solo le cessioni di fabbricati di nuova costruzione, di beni oggetto degli interventi delle lettere c), d) ed f) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e di fabbricati ancora inseriti nel ciclo produttivo. Risultano invece esenti le vendite di fabbricati con interventi delle lettere a) e b) dello stesso articolo e quelle di fabbricati, come i collabenti, che non rientrano nelle categorie ordinarie dei due numeri. Lo Studio richiama inoltre lo Studio n. 57-2016/T. Stando alle sintesi disponibili, lo stesso documento avverte che talune conclusioni potrebbero non essere condivise dall'Amministrazione finanziaria.

Anche la risposta n. 554 del 2022, osserva l'autore della fonte, va letta alla luce del caso esaminato e non permette di sostenere che ogni vendita di F/2 sia imponibile per il solo fatto di riguardare un immobile "non ultimato": occorre sempre controllare le caratteristiche del bene e le circostanze concrete.

CONVENIENZA ECONOMICA: ESENZIONE O IMPONIBILITÀ

La decisione non dipende soltanto dall'interpretazione. Sottoporre la vendita a IVA o lasciarla esente non è in sé più o meno conveniente: tutto discende dalla situazione fiscale di entrambe le parti, e la valutazione va fatta caso per caso quando l'opzione è ammessa.

Dal lato del cedente pesano l'eventuale obbligo di rettificare la detrazione dell'IVA già esercitata sull'acquisto del fabbricato o sui lavori, e le conseguenze dell'operazione sul suo regime fiscale, soprattutto sul pro-rata di detrazione. Dal lato dell'acquirente contano la possibilità di detrarre, per intero o in parte, l'imposta addebitata, la destinazione del fabbricato e il regime fiscale del suo futuro utilizzo o della rivendita. Per un compratore che non detrae l'IVA il costo è reale; per chi la detrae si tratta soprattutto di un'anticipazione finanziaria.

SCENARIO UNO: VENDITA CON IVA ORDINARIA AL 22%

Nel primo scenario il cedente, soggetto passivo, giudica il collabente estraneo all'art. 10, n. 8-bis), e applica l'IVA al 22%, emettendo fattura al cessionario. Questa soluzione è coerente con la risposta n. 554 del 2022.

Sul piano pratico, la cessione si considera effettuata al momento della stipula dell'atto notarile. Se però la fattura viene emessa, o il corrispettivo viene pagato in tutto o in parte, prima del rogito o a prescindere da esso, l'operazione si considera effettuata, per l'importo fatturato o pagato, alla data della fattura o del pagamento. La fattura deve essere emessa entro dodici giorni dall'effettuazione, e l'imposta a debito confluisce nella liquidazione del mese in cui l'operazione si considera effettuata.

Il cedente riscuote l'IVA dall'acquirente e la versa con le regole ordinarie, con un effetto finanziario temporaneamente favorevole. L'acquirente, dal canto suo, sostiene l'esborso dell'imposta: deve verificare se sia detraibile e se l'operazione dia origine a un credito IVA, considerando i tempi del recupero. Il rischio fiscale è minimo, perché ci si allinea alla posizione ufficiale dell'Agenzia, benché un rischio interpretativo non sia escludibile del tutto e si debba comunque verificare che il caso concreto sia riconducibile alla fattispecie esaminata.

SCENARIO DUE: VENDITA IN ESENZIONE DA IVA

Nel secondo scenario il cedente applica l'esenzione dell'art. 10, n. 8-bis), seguendo l'indirizzo del Notariato. I tempi di effettuazione e di fatturazione sono quelli dello scenario precedente, ma la fattura non reca IVA.

Il beneficio spetta interamente all'acquirente, che non anticipa l'imposta e non incontra problemi di detraibilità. Per il cedente possono invece emergere svantaggi: l'operazione esente può peggiorare il pro-rata di detrazione, tenuto conto delle esclusioni di legge, e può richiedere la rettifica della detrazione effettuata in passato sull'acquisto o sugli interventi eseguiti. Gli effetti vanno ricostruiti guardando alla natura del bene, alla sua classificazione contabile e fiscale e alla storia delle detrazioni.

È lo scenario più esposto. L'ufficio, richiamando la risposta n. 554 del 2022, potrebbe contestare l'esenzione e recuperare l'IVA non applicata, con interessi e sanzioni. Per l'acquisto di beni con fattura irregolare, la disciplina sanzionatoria dell'IVA (D.Lgs. n. 471/1997) prevede una sanzione anche a carico del cessionario, a meno che questi segnali l'irregolarità all'Agenzia entro novanta giorni dall'emissione della fattura. Il dettaglio interessa l'acquirente accorto: se dubita dell'esenzione, dispone di uno strumento per proteggersi.

SCENARIO TRE: OPZIONE PER L'IMPONIBILITÀ E REVERSE CHARGE

Il terzo scenario sta a metà strada. Il cedente ritiene l'operazione ricompresa nell'art. 10, n. 8-bis), ma esercita l'opzione per l'imponibilità. L'operazione è allora soggetta a inversione contabile: a applicare l'IVA non è chi vende ma chi compra, ai sensi dell'art. 17, comma 6, lettera a-bis), del D.P.R. n. 633/1972.

Il meccanismo si articola in passaggi precisi. Il cedente emette la fattura entro dodici giorni dall'effettuazione, senza addebitare l'imposta, con l'annotazione "inversione contabile" e l'indicazione dell'art. 17, comma 6, lettera a-bis). Il cessionario integra il documento con aliquota e imposta e lo annota nel registro delle fatture o dei corrispettivi (articoli 23 o 24 del D.P.R. n. 633/1972) entro il mese di ricevimento, oppure anche più tardi ma entro quindici giorni dal ricevimento, con riferimento a quel mese. Per detrarre l'imposta lo annota inoltre nel registro degli acquisti (art. 25).

Il cedente non ha particolari vantaggi o svantaggi. Il cessionario evita di anticipare l'IVA, se l'imposta è detraibile. Il pericolo sorge se l'Amministrazione non riconosce la riconducibilità al n. 8-bis) o all'8-ter), oppure contesta la legittimità dell'opzione e dunque del reverse charge. In tal caso, restando fermo il diritto del cessionario alla detrazione, il cedente non è tenuto a versare l'imposta ma incorre in una sanzione amministrativa da 250 a 10.000 euro, e il cessionario risponde in solido del pagamento della sanzione.

CONFRONTO SINTETICO: RISCHI E VANTAGGI IN TABELLA

SCENARIO	COME SI FATTURA	VANTAGGIO	RISCHIO
Uno: IVA ordinaria	Fattura con IVA al 22%	Per il cedente, incasso dell'IVA. L'acquirente deve recuperare l'imposta con la detrazione	Minimo: coerente con la risposta n. 554/2022
Due: esenzione	Fattura senza IVA, regime esente	Per l'acquirente, nessun esborso e nessun problema di detrazione	Contestazione della mancata IVA, con interessi e sanzioni; per il cedente pro-rata e rettifica
Tre: opzione e reverse charge	Fattura senza IVA, con dicitura di inversione contabile	L'acquirente non anticipa l'IVA se detraibile	Sanzione da 250 a 10.000 euro, con obbligo solidale del cessionario

INDICAZIONI OPERATIVE: COME RIDURRE IL RISCHIO PRIMA DEL ROGITO

Dato il contrasto fra Agenzia e Notariato, occorre anzitutto documentare lo stato del bene. Sono necessarie fotografie datate, una perizia tecnica possibilmente asseverata e la visura catastale che attesti l'iscrizione in F/2 al momento dell'atto, perché su questi elementi fa leva la stessa Agenzia. In secondo luogo si ricostruisce la storia fiscale del cedente: quanta IVA ha detratto sull'acquisto e

sui lavori, e se la vendita in esenzione provocherebbe la rettifica o peggiorerebbe il pro-rata.

Il terzo passo è l'intesa fra le parti. Chi intende seguire la posizione dell'Agenzia farà bene a scegliere il primo scenario, che riduce al minimo il rischio. Chi preferisce l'esenzione o l'opzione dovrebbe farlo con piena consapevolezza, sapendo che l'ufficio potrebbe sollevare contestazioni. All'acquirente che riceve una fattura in esenzione sulla quale ha dubbi conviene valutare la comunicazione dell'irregolarità entro novanta giorni. Il quadro, giova ribadirlo, è interpretativo: né l'interpello né lo Studio notarile hanno valore di norma, e un chiarimento ufficiale che riconcili le due letture non risulta, allo stato, intervenuto.

DOMANDE FREQUENTI

QUALE IVA SI APPLICA ALLA VENDITA DI UN FABBRICATO COLLABENTE?

Le letture sono divergenti: l'Agenzia delle Entrate sostiene l'imponibilità al 22% per i beni F/2, mentre il Notariato indica l'esenzione ordinaria con possibile opzione. Il regime va valutato sul caso concreto, considerando lo stato del bene al rogito e il rischio di contestazione.

QUALI DOCUMENTI SERVONO PRIMA DEL ROGITO DI UN IMMOBILE F/2?

Occorrono fotografie datate, una perizia tecnica possibilmente asseverata e la visura catastale che attesti la categoria F/2 al momento dell'atto. Va inoltre ricostruita l'IVA detratta sull'acquisto e sui lavori, per valutare eventuali rettifiche e conseguenze sul pro-rata.

L'ESENZIONE IVA È SEMPRE CONVENIENTE PER CHI VENDE UN COLLABENTE?

La convenienza dipende dalla situazione fiscale delle parti. L'acquirente non anticipa l'imposta, ma il cedente può dover rettificare detrazioni precedenti o subire effetti sul pro-rata. L'esenzione presenta inoltre un rischio di contestazione, perché si discosta dall'interpretazione sostenuta dall'Agenzia delle Entrate.

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/cessione-fabbricati-collabenti-iva-regimi-rischi/ →

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 →

FISCO & IMPOSTE DIRETTE/INDIRETTE

18 MIN LETTURA 05/11/2026

Acconti d'imposta 2026: seconda o unica rata entro il 30 novembre, come si calcola

Acconti d'imposta 2026: il 30 novembre scade la seconda o unica rata. Metodo storico e previsionale, soglie, codici tributo, concordato e ravvedimento. Per i contribuenti con periodo d'imposta pari all'anno solare, il 30 novembre 2026 è il termine per pagare la seconda rata dell'acconto 2026, oppure l'intero acconto in un'unica soluzione se la somma dovuta è contenuta. Sono tenuti al versamento persone fisiche, società di persone, società di capitali, enti, forfettari e chi paga cedolare secca, Ivie e Ivafe. Due sono i modi per quantificare la somma: il metodo storico, che muove dall'imposta del 2025, e il metodo previsionale, fondato sull'imposta che si stima di dovere per il 2026.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
Adempimenti.

Norme chiave
D.L. 124/2019, art. 58 · TUIR, art. 116 · D.Lgs. 13/2024, artt. 20 e 20-bis · D.Lgs. 471/1997, art. 13 · D.Lgs. 472/1997, art. 13.

Destinatari
Persone fisiche, società, forfettari e consulenti incaricati dei versamenti.

Punto pratico
Prepara un prospetto per ciascun tributo: confronta base storica rettificata e previsione 2026, applica la quota ISA o non ISA e le regole del biennio concordato; verifica crediti e carichi scaduti prima di trasmettere l'F24 del 30 novembre.

IN SINTESI **I PUNTI CHIAVE E GLI IMPATTI OPERATIVI**

- **Cosa cambia:** Acconti d'imposta 2026: il 30 novembre scade la seconda o unica rata. Metodo storico e previsionale, soglie, codici tributo, concordato e ravvedimento.
- **Impatto operativo:** Per i contribuenti con periodo d'imposta pari all'anno solare, il 30 novembre 2026 è il termine per pagare la seconda rata dell'acconto 2026, oppure l'intero acconto in un'unica soluzione se la somma dovuta è contenuta.
- **Attenzione & criticità:** Attenzione: Il metodo previsionale alleggerisce l'esborso, ma una stima troppo ottimistica porta alle sanzioni per insufficiente versamento, sanabili con il ravvedimento operoso.

Per i contribuenti con periodo d'imposta pari all'anno solare, il 30 novembre 2026 è il termine per pagare la seconda rata dell'acconto 2026, oppure l'intero acconto in un'unica soluzione se la somma dovuta è contenuta. Sono tenuti al versamento persone fisiche, società di persone, società di capitali, enti, forfettari e chi paga cedolare secca, Ivie e Ivafe. Due sono i modi per quantificare la somma: il metodo storico, che muove dall'imposta del 2025, e il metodo previsionale, fondato sull'imposta che si stima di dovere per il 2026. Il metodo storico non coincide con la semplice lettura di un rigo della dichiarazione: in certi casi la legge chiede di ricalcolare l'imposta 2025 come se alcune agevolazioni non fossero state applicate. Il metodo previsionale alleggerisce l'esborso, ma una stima troppo ottimistica porta alle sanzioni per insufficiente versamento, sanabili con il ravvedimento operoso. Per chi ha aderito al concordato preventivo biennale, invece, il riferimento è il reddito concordato e non quello effettivo.

SCADENZA: A CHI SI APPLICA IL 30 NOVEMBRE

L'acconto anticipa l'imposta che verrà liquidata con la dichiarazione dell'anno seguente. Per il 2026 coinvolge Irpef, Ires, Irap e imposte sostitutive: quella dei forfettari, la cedolare secca sulle locazioni e le imposte su immobili e attività finanziarie detenuti all'estero, vale a dire Ivie e Ivafe. La data del 30 novembre vale per i soggetti il cui esercizio coincide con l'anno solare. Le società con esercizio diverso pagano di norma la seconda o unica rata l'ultimo giorno dell'undicesimo mese del periodo d'imposta.

Il versamento di novembre non è frazionabile. Chi non è in grado di pagare può imboccare tre strade: ridurre l'acconto con il metodo previsionale, se ne ricorrono le condizioni; pagare in compensazione utilizzando i crediti disponibili; versare in ritardo col ravvedimento operoso, accettando interessi e sanzioni ridotte. Poiché il 30 novembre 2026 è un lunedì, non si pone la questione del rinvio al primo giorno lavorativo successivo.

METODO STORICO: PERCHÉ LA BASE NON È SEMPRE IL RIGO DELLA DICHIARAZIONE

Di regola si assume come riferimento l'imposta dovuta per il 2025, che emerge dalla dichiarazione presentata nel 2026. Il rigo da consultare è il RN34 del modello Redditi PF per le persone fisiche, il RN17 del modello Redditi SC per le società di capitali, il RN28 del modello Redditi ENC per gli enti e il rigo IR21 per l'Irap. In genere l'acconto complessivo equivale al 100% di tale importo, con l'eccezione di discipline particolari come quella del concordato preventivo biennale.

La base storica richiede però cautela nella costruzione. Se la legge stabilisce che certe agevolazioni, esclusioni o differimenti non devono ridurre l'acconto, il contribuente è tenuto a calcolare un'imposta virtuale, ossia quella che si sarebbe ottenuta in assenza del beneficio. Tale ricalcolo vale esclusivamente per l'acconto 2026 e lascia intatto il saldo 2025 già versato. I casi più frequenti sono elencati più avanti.

METODO PREVISIONALE: QUANDO CONVIENE PAGARE MENO

Come alternativa, l'acconto può essere commisurato all'imposta che il contribuente ritiene di dovere per il 2026. La scelta è praticabile tributo per tributo: si può, ad esempio, mantenere il metodo storico per l'Irap e adottare il previsionale per l'Irpef, a condizione che il calcolo resti coerente per ogni imposta.

Il previsionale non consiste in una riduzione percentuale dell'acconto storico. Si deve stimare l'imposta 2026 e applicare a questa le regole ordinarie dell'acconto. Il metodo funziona nella pratica quando si può documentare un calo di reddito: per esempio per minori compensi professionali, cessazione dell'attività, perdita di un rapporto di lavoro, maggiori oneri deducibili o detraibili, oppure ingresso in un regime che cambia la base imponibile. Lo stesso vale per chi nel 2026 passa dalla contabilità ordinaria a quella semplificata per cassa: nel primo anno di applicazione del criterio di cassa il reddito diminuisce delle rimanenze finali che avevano già concorso al reddito 2025 secondo il criterio di competenza. L'imposta 2026 risulta dunque più bassa, e un acconto storico, calcolato su una base più alta, sarebbe eccessivo.

Un caso diverso riguarda l'Irpef. Con la legge di bilancio 2026 (legge n. 199/2025) l'aliquota dello scaglione da 28.000 a 50.000 euro è scesa dal 35% al 33%, mentre l'imposta 2025 posta a base dell'acconto storico era stata calcolata con l'aliquota del 35%. Per un reddito imponibile di 40.000 euro, 12.000 euro ricadono nello scaglione interessato e la differenza teorica, prima delle detrazioni, è di circa 240 euro. La cifra non è rilevante, ma dimostra che anche chi ha redditi stabili può ottenere con il previsionale un risparmio, modesto ma documentabile. Il calcolo ha solo valore illustrativo: la riduzione concreta dipende da detrazioni, addizionali e situazione individuale.

Il pericolo rimane quello di una stima errata. Se l'imposta effettiva 2026 supera quella prevista, la quota non versata integra un insufficiente versamento. È consigliabile custodire un prospetto di calcolo datato e fondato su dati contabili, perché in caso di controllo spetta al contribuente provare che la previsione era ragionevole.

SOGLIE E RATE: QUANTO SI VERSA E IN QUANTI PAGAMENTI

Gli importi minimi seguono regole precise. Per l'Irpef l'acconto non è dovuto se il rigo RN34 non supera 51,65 euro. Fra 51,65 e 257,52 euro si paga una sola rata entro il 30 novembre. Oltre 257,52 euro l'acconto si ripartisce in due rate: 40% e 60% per chi non è soggetto agli indici sintetici di affidabilità fiscale (Isa), 50% e 50% per chi lo è. Tale distinzione discende dall'articolo 58, comma 1, del D.L. n. 124/2019, mentre la soglia di 103 euro per la prima rata, corrispondente al 40% di 257,52 euro, richiama il D.L. n. 63/2002. In via generale le medesime soglie si applicano all'Irap dei soggetti Irpef.

Per l'Ires l'acconto non spetta se l'importo di riferimento non va oltre 20,66 euro, e la stessa soglia vale in via generale per l'Irap dei soggetti Ires. Quanto all'Irap, la soglia è di 51,65 euro per società di persone e associazioni professionali e di 20,66 euro per gli altri soggetti. Le società non operative, soggette alla maggiorazione Ires del 10,5%, devono determinare a parte il relativo acconto.

IMPOSTA	BASE DI CALCOLO	CODICE TRIBUTO SECONDA O UNICA RATA
Irpef	Rigo RN34, modello Redditi PF	4034
Ires	Rigo RN17 (Redditi SC) o RN28 (Redditi ENC)	2002
Maggiorazione Ires società non operative	Verifica separata	2019
Irap	Rigo IR21, totale imposta	3813
Cedolare secca	Rigo LC1, campo 5, Redditi PF	1841
Imposta sostitutiva forfettari	Imposta sostitutiva 2025	1791
Imposta sostitutiva regime di vantaggio	Imposta sostitutiva 2025	1794
Ivie	Quadro RW	4045
Ivafe	Quadro RW	4048

Si consideri un esempio. Un artigiano non soggetto agli Isa presenta un rigo RN34 di 6.000 euro. L'acconto complessivo è di 6.000 euro: la prima rata ammontava a 2.400 euro e la seconda, in scadenza il 30 novembre, a 3.600 euro. Un professionista soggetto agli Isa, con lo stesso importo, avrebbe versato 3.000 euro con la prima rata e ne deve altri 3.000 con la seconda. La seconda rata si determina sul totale dell'acconto dovuto applicando la percentuale prevista, e non come differenza rispetto a quanto effettivamente pagato in estate: se la prima rata è stata versata in misura inferiore al dovuto, lo scarto si sana separatamente, con il ravvedimento.

TASSE PIATTE: FORFETTARI, CEDOLARE SECCA, IVIE E IVAFE

I forfettari pagano l'acconto dell'imposta sostitutiva con il codice 1791, mentre per chi è rimasto nel vecchio regime di vantaggio il codice è 1794. Di regola l'acconto 2026 della cedolare secca corrisponde al 100% dell'imposta dovuta per il 2025, leggibile nel rigo LC1, campo 5, del modello Redditi PF 2026. Se l'importo non supera 51,65 euro non è

dovuto nulla; fino a 257,52 euro si paga in un'unica soluzione entro il 30 novembre; oltre tale soglia si applica la ripartizione 40/60 per i non Isa e 50/50 per gli Isa.

Sulla cedolare secca, il metodo previsionale merita una considerazione. Chi dal 2026 opta per la cedolare sui canoni abitativi può abbassare l'acconto Irpef, dato che quel reddito non confluirà più nella base ordinaria. Al contrario, chi nel 2026 abbandona la cedolare può stimare il nuovo debito Irpef e la conseguente minore o assente debenza dell'acconto di cedolare. In entrambe le ipotesi occorre coerenza: le stime sulle due imposte devono muovere dalla medesima ipotesi di tassazione dei canoni.

Per Ivie e Ivafe, determinate nel quadro RW, l'acconto è pari al 100% dell'imposta di riferimento. La suddivisione è 50% più 50% per i soggetti Isa e 40% più 60% per gli altri, purché sussistano i presupposti per il pagamento in due rate.

RETTIFICHE OBBLIGATORIE: QUANDO L'IMPOSTA 2025 VA RICALCOLATA

Il ricalcolo rappresenta il passaggio più delicato del metodo storico. Le fattispecie che seguono sono quelle indicate nella fonte da cui nasce questo articolo. Per alcune di esse i riferimenti normativi, in particolare i numeri dei commi, non sono stati controllati in autonomia sui testi vigenti e vanno riscontrati prima dell'applicazione.

NOLEGGIO OCCASIONALE E DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

I proventi del noleggio occasionale di unità da diporto, assoggettati all'imposta sostitutiva del 20%, rientrano nella rideterminazione del reddito 2025 ai fini dell'acconto 2026 con il metodo storico. Le norme richiamate sono l'articolo 49-bis, comma 5, del D.Lgs. n. 171/2005 e l'articolo 59-ter, comma 5, del D.L. n. 1/2012. Ad esempio, chi nel 2025 ha dichiarato redditi ordinari per 92.000 euro e ha incassato 18.000 euro di noleggio occasionale tassato con sostitutiva deve ricostruire una base che includa anche i 18.000 euro. Gli esercenti di impianti di distribuzione di carburante, per contro, devono neutralizzare la deduzione forfettaria per scaglioni di ricavi disposta dall'articolo 34 della legge n. 183/2011.

LIBERALITÀ A IMPRESE IN CRISI E MAXI-DEDUZIONE DEL COSTO DEL LAVORO

Le imprese in crisi o in procedura concorsuale che hanno ricevuto liberalità, e che in base al D.L. n. 18/2016 hanno escluso una quota dal reddito come sopravvenienza attiva, devono comprendere nel calcolo storico la quota dedotta nel periodo di riferimento. Quanto alla maxi-deduzione del costo del lavoro, collegata agli incrementi occupazionali e alle nuove assunzioni a tempo indeterminato (articolo 4 del D.Lgs. n. 216/2023, con la circolare n. 1/E del 20 gennaio 2025), il metodo storico impone di ricostruire l'imposta 2025 senza la maggiorazione. Un esempio: una società che nel 2025 ha dedotto una maxi-deduzione di 28.000 euro somma tale cifra al reddito e ricalcola l'Ires teorica solo ai fini dell'acconto. Stando alla fonte, col metodo previsionale non andrebbe considerata la proroga della misura per il 2026 prevista dalla legge n. 207/2024: l'indicazione non è stata riscontrata sul testo.

IRES PREMIALE E PLUSVALENZE RATEIZZATE

Le società che nel 2025 hanno usufruito dell'Ires premiale, con aliquota ridotta al 20% anziché al 24% (legge n. 207/2024), devono determinare l'acconto storico 2026 tenendo conto dell'Ires ordinaria che sarebbe risultata senza la riduzione. Il beneficio resta valido per il saldo 2025, ma non abbassa la base dell'acconto 2026. Non è stato verificato se la riduzione sarà ancora disponibile per il 2026: le fonti consultate non concordano, e per scegliere fra storico e previsionale bisogna consultare il testo vigente.

Riguardo alle plusvalenze, la fonte riferisce che la legge di bilancio 2026 avrebbe soppresso dal 2026 la facoltà di rateizzare la tassazione, tranne che per le plusvalenze da cessione di aziende o rami d'azienda posseduti da oltre tre anni, ancora ripartibili in cinque esercizi (legge n. 199/2025, articolo 1, commi 42 e 43). La modifica non è stata controllata in autonomia. Ove venisse confermata, chi nel 2025 ha rateizzato una plusvalenza esclusa dall'eccezione deve far concorrere l'intero importo alla base storica 2026. Una società che nel 2025 ha realizzato una plusvalenza di 75.000 euro, tassandone un quinto, cioè 15.000 euro, dovrebbe perciò ricostruire il reddito con 75.000 euro. Chi ha aderito al concordato preventivo biennale deve tenere presente che la plusvalenza incide come rettifica del reddito concordato.

TRASPARENZA FISCALE: IL PASSAGGIO TRA REGIME ORDINARIO E PICCOLA TRASPARENZA

La piccola trasparenza dell'articolo 116 del Tuir consente a una srl con pochi soci persone fisiche di attribuire il proprio reddito ai soci, che lo assoggettano a Irpef. Il passaggio dal regime ordinario alla trasparenza, o quello contrario, non cancella l'obbligo di acconto. Nel primo anno di trasparenza la società paga l'acconto Ires con il metodo storico; se opta per il previsionale, deve considerare l'Ires figurativa che sarebbe stata dovuta senza l'opzione. Le somme versate dalla società sono poi scomputabili dai soci, pro quota, come acconto Irpef, in base alla certificazione che la società è tenuta a rilasciare.

Ecco un esempio. Una srl con due soci al 50% sceglie la trasparenza dal 2026 e ha un acconto Ires storico di 8.400 euro: lo paga ugualmente, e ciascun socio può scomputare 4.200 euro nel proprio modello Redditi PF. Negli anni successivi la società non versa più l'acconto Ires sul reddito imputato, mentre i soci determinano l'acconto

Irpef tenendo conto di tale reddito. Quando si torna al regime ordinario, o se si decade dal regime, la società prende come base l'imposta figurativa che sarebbe risultata sul reddito dell'ultimo periodo in trasparenza: se l'imposta figurativa 2025 fosse di 22.000 euro, essa costituirebbe la base storica dell'acconto 2026, salvo ricorso al previsionale.

CONCORDATO BIENNALE: REDDITO CONCORDATO E MAGGIORAZIONI

Chi ha aderito al concordato preventivo biennale (Cpb) determina l'acconto con le regole ordinarie, ma applicate al reddito e al valore della produzione netta concordati. L'articolo 20 del D.Lgs. n. 13/2024 prevede tale regola per i periodi oggetto di concordato; la fonte segnala che dal 1° gennaio 2027 il rinvio passa all'articolo 103 del D.Lgs. n. 141/2026, nel testo unico che ha raccolto la disciplina. I riferimenti al D.Lgs. n. 141/2026 non sono stati controllati sul testo ufficiale.

Ai fini dell'acconto storico 2026 conta dunque il reddito 2025 concordato e non quello realizzato, anche se il contribuente non rinnova il concordato per il biennio successivo. Se il reddito effettivo risulta inferiore a quello concordato, rimane percorribile il metodo previsionale, sulla base di una stima documentata del 2026. Per chi ha aderito al biennio 2024–2025, la base è il reddito concordato 2025, con il valore della produzione netta concordato ai fini Irap, senza maggiorazioni. Per chi ha aderito al biennio 2025–2026, il 2026 è il secondo anno di concordato: il calcolo poggia sul reddito concordato e deve escludere la quota soggetta alla flat tax incrementale, ossia all'imposta sostitutiva sul reddito eccedente quello dichiarato nell'anno precedente (articolo 20-bis del D.Lgs. n. 13/2024). Su tale imposta sostitutiva non è dovuto alcun acconto: non esistono codici tributo dedicati, come ha ricordato la risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 48/E del 19 settembre 2024, citata dalla fonte e non verificata in autonomia.

Nel primo anno di adesione, con il metodo storico, è prevista una maggiorazione dell'acconto pari al 10% per le imposte sui redditi e al 3% per l'Irap, calcolata sulla differenza positiva indicata dalla norma. Non vi è maggiorazione per chi rinnova senza interruzione dal biennio 2024–2025 al 2026–2027. In tal senso va intesa la modifica introdotta, secondo le ricostruzioni della stampa specializzata, dal D.Lgs. n. 148/2026, che avrebbe inserito un comma 3-bis nell'articolo 20 del D.Lgs. n. 13/2024; né la data né il testo del decreto sono stati verificati. Resta escluso dall'esenzione chi salta un biennio e aderisce di nuovo successivamente.

COMPENSAZIONI F24: CREDITI UTILIZZABILI E LIMITI

Per pagare l'acconto si possono impiegare anche crediti d'imposta disponibili. Nella compensazione verticale si utilizzano crediti e debiti relativi alla stessa imposta e al medesimo ente impositore, come un credito Irpef a scomputo dell'acconto Irpef. Quella orizzontale, al contrario, sfrutta crediti di tributi o contributi diversi e obbliga a inviare l'F24 tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, secondo le regole dell'articolo 11, comma 2, del D.L. n. 66/2014 e dell'articolo 37, comma 49-bis, del D.L. n. 223/2006.

Nelle compensazioni orizzontali vanno controllati vari vincoli: i limiti annui di utilizzo, l'eventuale visto di conformità, la presenza di crediti derivanti da dichiarazioni integrative presentate oltre l'anno (articolo 2, comma 8-bis, del D.P.R. n. 322/1998), i crediti previdenziali e assistenziali (articolo 17, commi 1-bis e 1-ter, del D.Lgs. n. 241/1997) e l'esistenza di debiti tributari non pagati. Su quest'ultimo aspetto conviene esaminare l'estratto dei carichi affidati alla riscossione: le cartelle scadute possono impedire la compensazione o farla sanzionare. A tali controlli si somma la possibilità che l'Agenzia delle entrate blocchi la delega quando emergono fattori di rischio.

ERRORI E RITARDI: SANZIONI E RAVVEDIMENTO OPEROSO

Il pagamento tardivo o insufficiente comporta, in via ordinaria, una sanzione del 25% sull'importo non versato (articolo 13 del D.Lgs. n. 471/1997, nella versione modificata dal D.Lgs. n. 87/2024 per le violazioni successive al 1° settembre 2024). Con il ravvedimento operoso, disciplinato dall'articolo 13 del D.Lgs. n. 472/1997, il contribuente può sanare spontaneamente la posizione versando imposta, interessi legali e una sanzione ridotta, tanto più contenuta quanto più tempestivo è l'intervento. Le percentuali di riduzione variano con il ritardo e non sono riportate qui perché le fonti consultate non coincidono nei dettagli: per il calcolo è opportuno usare le tabelle ufficiali o i software dello studio.

Per chi adotta il metodo previsionale vale infine una regola di buon senso: se durante l'anno la situazione migliora, ad esempio per commesse straordinarie in arrivo prima del 30 novembre, conviene aggiornare la stima prima di versare, in modo da evitare la sanzione per insufficiente versamento.

CONTROLLI FINALI: UNA LISTA PER LO STUDIO E PER L'IMPRESA

Prima di trasmettere l'F24 è utile attenersi a un ordine costante, che riduce il rischio di errori in una scadenza ricorrente ma ricca di eccezioni.

- **Soggetto e periodo d'imposta:** accertare che l'esercizio coincida con l'anno solare, altrimenti ricalcolare la scadenza;
- **Base storica:** partire dal rigo giusto (RN34, RN17, RN28, IR21, LC1) e riscontrare le rettifiche di legge sopra elencate;

- **Isa o non Isa:** da ciò dipende la ripartizione 50/50 oppure 40/60 e dunque l'importo di novembre;
- **Convenienza del previsionale:** mettere a confronto le due stime e custodire un prospetto datato;
- **Concordato:** accertare quale biennio sia applicabile e se la maggiorazione del 10% e del 3% sia dovuta;
- **Crediti in compensazione:** esaminare limiti, visto di conformità e carichi scaduti prima di inoltrare la delega;
- **Codici tributo:** impiegare quello esatto per ciascuna imposta, perché un codice sbagliato equivale a un versamento attribuito male.

In sintesi, il 30 novembre non interessa solo chi deve versare di più: chi ha errato la base storica o ha sottovalutato il ricalcolo dell'Ires premiale, della maxi-deduzione o delle plusvalenze rischia l'insufficiente versamento, mentre chi può documentare un calo di reddito è in grado di pagare meno e di preservare liquidità. Dato che le regole su concordato e testo unico sono state modificate da poco, i riferimenti non verificati segnalati sopra vanno confermati sulle fonti ufficiali prima di sottoscrivere il calcolo.

DOMANDE FREQUENTI

QUANDO SI PAGA LA SECONDA RATA DEGLI ACCONTI 2026?

Per i contribuenti con esercizio coincidente con l'anno solare, la seconda o unica rata degli acconti 2026 scade il 30 novembre e non è rateizzabile. Le società con esercizio diverso pagano di norma entro l'ultimo giorno dell'undicesimo mese del periodo d'imposta.

POSSO PAGARE UN ACCONTO PIÙ BASSO CON IL METODO PREVISIONALE?

Il metodo previsionale consente di calcolare l'acconto sull'imposta stimata per il 2026 e può essere scelto separatamente per ciascun tributo. Serve una previsione documentata: se l'imposta effettiva supera quella stimata, l'insufficiente versamento espone a sanzioni e interessi.

LA SECONDA RATA DEGLI ACCONTI SI PUÒ PAGARE CON CREDITI FISCALI?

È possibile utilizzare crediti disponibili in compensazione. Prima dell'invio dell'F24 vanno verificati limiti di utilizzo, eventuale visto di conformità e carichi scaduti. La compensazione orizzontale richiede l'invio tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate ed è soggetta ai relativi controlli.

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/acconti-d-imposta-2026-seconda-unica-rata-novembre/ →

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 →

FISCO & IMPOSTE DIRETTE/INDIRETTE

12 MIN LETTURA 05/11/2026

Affrancamento riserve in sospensione d'imposta: il ritardo si ravvede

Affrancamento riserve in sospensione d'imposta: la risposta 199/2026 conferma che la sostitutiva versata in ritardo si ravvede e l'opzione resta valida. L'Agenzia delle entrate, con la risposta a interpello n. 199 del 3 novembre 2026, si è occupata di una società in accomandita semplice nata da una scissione: aveva optato per l'affrancamento di alcune riserve in sospensione d'imposta, ma non aveva pagato l'imposta sostitutiva. La risposta le dà ragione su due punti. Quanto all'opzione, l'affrancamento si perfeziona con l'indicazione nella dichiarazione dei redditi; il pagamento tardivo, dunque, non la mette in discussione e si sana con il ravvedimento operoso, utilizzando il codice tributo 1867.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
Sanzioni.

Norme chiave
D.Lgs. 192/2024, art. 14 · D.M. 27 giugno 2025 · TUIR, art. 173, comma 9 · D.Lgs. 472/1997, art. 13 · Risposta Agenzia delle Entrate 199/2026.

Destinatari
Società con riserve in sospensione, soci di sas e consulenti delle scissioni.

Punto pratico
Confronta il quadro RQ con il piano delle quattro rate: individua il versamento omesso, verifica i presupposti del ravvedimento e prepara l'F24 con codice 1867, interessi e sanzione ridotta; nella scissione riconcilia anche le riserve attribuite alla beneficiaria.

IN SINTESI **I PUNTI CHIAVE E GLI IMPATTI OPERATIVI**

- **Cosa cambia:** Affrancamento riserve in sospensione d'imposta: la risposta 199/2026 conferma che la sostitutiva versata in ritardo si ravvede e l'opzione resta valida.
- **Impatto operativo:** Tra gli elementi trasferiti figurano riserve in sospensione d'imposta, cioè poste del patrimonio netto originate da rivalutazioni di beni eseguite in base a tre diverse norme: la legge n.
- **Attenzione & criticità:** Attenzione: Prima di compilare è comunque opportuno leggere con attenzione le istruzioni ufficiali del modello, poiché righi e colonne possono cambiare da un anno all'altro.

L'Agenzia delle entrate, con la risposta a interpello n. 199 del 3 novembre 2026, si è occupata di una società in accomandita semplice nata da una scissione: aveva optato per l'affrancamento di alcune riserve in sospensione d'imposta, ma non aveva pagato l'imposta sostitutiva. La risposta le dà ragione su due punti. Quanto all'opzione, l'affrancamento si perfeziona con l'indicazione nella dichiarazione dei redditi; il pagamento tardivo, dunque, non la mette in discussione e si sana con il ravvedimento operoso, utilizzando il codice tributo 1867. Quanto ai soci, la società che ha affrancato è di persone, per cui le riserve affrancate sono imputate ai soci per trasparenza e la futura distribuzione dell'utile non fa nascere alcun reddito tassabile, ma soltanto un aumento del costo fiscale della partecipazione. Vanno comunque rispettate le regole sulla ripartizione delle riserve nella scissione, che, una volta finiti i periodi di sorveglianza, seguono un criterio proporzionale.

IL CASO: UNA SAS NATA DALLA SCISSIONE DI UNA SRL

I fatti esposti nell'interpello sono semplici. Nel dicembre 2024 una srl, indicata nel testo come Beta, si scinde e trasferisce parte del proprio patrimonio a una società in accomandita semplice, chiamata Alfa. Tra gli elementi trasferiti figurano riserve in sospensione d'imposta, cioè poste del patrimonio netto originate da rivalutazioni di beni eseguite in base a tre diverse norme: la legge n. 448/2001, il decreto legge n. 185/2008 e il decreto legge n. 104/2020.

Alfa decide di affrancare tali riserve con la procedura prevista dalla normativa del 2024 e inserisce l'opzione nella dichiarazione dei redditi relativa al 2024. Tuttavia l'imposta sostitutiva non viene versata. La società domanda perciò all'Agenzia se il mancato pagamento pregiudichi l'opzione e se si possa rimediare con il ravvedimento operoso. Domanda inoltre quale trattamento spetti ai soci per le somme che saranno distribuite dopo l'affrancamento.

Conviene chiarire un concetto: la riserva in sospensione d'imposta è una somma accantonata nel patrimonio netto sulla quale, quando si è formata, non è stata versata alcuna imposta. Di norma la tassazione scatta solo se la riserva viene distribuita ai soci. Ecco perché tante società la lasciano ferma per anni, anche quando l'operazione da cui deriva è ormai lontana.

QUADRO NORMATIVO: ARTICOLO 14 E DECRETO DEL 27 GIUGNO 2025

La disciplina poggia sull'articolo 14 del D.Lgs. n. 192/2024, che ha permesso di affrancare i saldi attivi di rivalutazione e le altre riserve in sospensione mediante un'imposta sostitutiva del 10%. Il pagamento avviene in quattro rate

annuali di pari importo, mentre la scelta va espressa nella dichiarazione dei redditi. Le modalità applicative sono state precisate dal decreto attuativo del Ministero dell'economia e delle finanze del 27 giugno 2025, e la relazione illustrativa che lo accompagna è il testo cui l'Agenzia rinvia più volte.

Nella sostanza, l'affrancamento muta la natura fiscale della riserva. In precedenza, se distribuita, essa avrebbe generato un reddito per la società o per i soci. Una volta pagata la sostitutiva e indicata in dichiarazione, diventa una riserva libera, che si può distribuire senza ulteriore imposizione a carico della società. Per i soci il quadro varia secondo la forma della società, come si vedrà più avanti.

Stando alle ricostruzioni di prassi consultate, la sostitutiva va indicata nel quadro RQ del modello Redditi delle società (rigo RQ29), insieme all'ammontare delle riserve affrancate, all'imposta dovuta e alla prima rata. Prima di compilare è comunque opportuno leggere con attenzione le istruzioni ufficiali del modello, poiché righi e colonne possono cambiare da un anno all'altro.

PERFEZIONAMENTO: L'OPZIONE NASCE CON LA DICHIARAZIONE, NON CON IL PAGAMENTO

Il nodo centrale della risposta è il momento in cui l'affrancamento si ritiene compiuto. L'Agenzia rammenta che la norma primaria, il decreto attuativo e la relazione illustrativa concordano: l'operazione si perfeziona con l'indicazione nella dichiarazione dei redditi. Il pagamento della sostitutiva è un adempimento distinto, che viene dopo.

Ne deriva una conseguenza rassicurante per chi ha lasciato scadere un termine. Se il versamento è omesso, insufficiente o tardivo, la scelta già espressa in dichiarazione non decade. Il debito d'imposta rimane, ma l'opzione conserva la sua validità. Secondo l'Agenzia, la sostitutiva può essere versata anche con ritardo, indicando il codice tributo 1867 nel modello F24 e applicando agli importi dovuti il ravvedimento operoso.

Questa impostazione si accorda con la prassi più recente. Dai commenti professionali consultati emerge che una risposta n. 27/2026 abbia sancito il medesimo principio per il versamento mancato o insufficiente della prima rata: l'opzione si perfeziona ugualmente e il pagamento può essere completato con il ravvedimento. Il contenuto di quella risposta non è stato controllato direttamente sul testo ufficiale, perciò va preso come indicazione da riscontrare.

RAVVEDIMENTO OPEROSO: COME SI REGOLARIZZA IL PAGAMENTO TARDIVO

Con il ravvedimento operoso il contribuente rimedia di sua iniziativa a un versamento omesso o carente, pagando l'imposta, una sanzione ridotta e gli interessi. La regola generale si trova nell'articolo 13 del D.Lgs. n. 472/1997. Per l'omesso versamento di imposte la sanzione ordinaria stabilita dall'articolo 13 del D.Lgs. n. 471/1997 è pari al 25% dell'importo non versato, misura che discende dalla riforma del D.Lgs. n. 87/2024. La sanzione ridotta dal ravvedimento dipende dal tempo trascorso dalla scadenza: quanto più rapida è la regolarizzazione, tanto minore è il costo. Le singole riduzioni vanno calcolate caso per caso e qui non sono presentate come tabella verificata.

Il ravvedimento incontra però un limite. Viene meno se la violazione è già stata constatata o se sono iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali il contribuente ha avuto formale conoscenza. Conviene dunque attivarsi non appena ci si accorge dell'omissione, senza aspettare un controllo.

Un esempio con cifre di fantasia aiuta a fissare i concetti. Si ipotizzi una società che abbia affrancato una riserva di 200.000 euro. L'imposta sostitutiva è il 10%, ossia 20.000 euro, da pagare in quattro rate da 5.000 euro ciascuna. Se alla scadenza la prima rata resta non pagata, la società potrà versare i 5.000 euro con il codice 1867, sommando gli interessi legali per i giorni di ritardo e la sanzione ridotta secondo il momento del versamento. Le rate seguenti manterranno le proprie scadenze naturali. In tutto questo percorso l'opzione rimane valida.

Una nota sui tempi: i commenti consultati ricordano che, per i versamenti collegati al saldo delle imposte, si aggiunge la maggiorazione dello 0,40% se il pagamento avviene entro trenta giorni dalla scadenza ordinaria. Anche questo dato va riscontrato nelle istruzioni ufficiali quando si procede al calcolo.

SCISSIONE E RISERVE: COME SI DIVIDONO DOPO L'OPERAZIONE

La seconda parte della risposta tocca un tema tecnico che si pone in ogni scissione. Quando una società si divide, le riserve in sospensione d'imposta non possono rimanere tutte presso la scissa né essere assegnate a discrezione: devono essere ricostituite dalle società beneficiarie. Lo stabilisce l'articolo 173, comma 9, del TUIR, per il quale la ricostituzione segue la proporzione tra le quote di patrimonio netto contabile trasferite e quelle rimaste.

C'è una deroga. Se la sospensione dipende da eventi riferiti a singoli beni, come la rivalutazione di un immobile, la riserva accompagna il bene e a ricostituirla è la società che lo riceve. Questa regola opera finché dura il cosiddetto periodo di sorveglianza, vale a dire l'arco di tempo in cui i beni rivalutati non possono essere ceduti o destinati a fini estranei all'impresa senza perdere gli effetti fiscali della rivalutazione.

Nella vicenda esaminata tutti i periodi di sorveglianza sono ormai conclusi, compreso quello della rivalutazione del decreto legge n. 104/2020, la cui fase finale poteva chiudersi entro il 31 dicembre 2023. Viene quindi a mancare il collegamento diretto tra riserva e bene: la sorte

della riserva è libera e la sua attribuzione obbedisce al criterio proporzionale. A sostegno, la prassi cita la circolare n. 98/E del 2000, la risposta n. 97 del 2020 e la risoluzione n. 98/E del 2017, secondo quanto riferito dalla fonte giornalistica da cui prende le mosse questo articolo. Una risposta n. 97 del 27 marzo 2020 risulta tra gli interpelli in tema di riserve di rivalutazione e scissione; gli altri due documenti non sono stati controllati direttamente.

SITUAZIONE	COME SI RICOSTITUISCONO LE RISERVE
Periodo di sorveglianza ancora in corso	Le riserve seguono i beni rivalutati: le ricostituisce la società che li riceve
Periodo di sorveglianza concluso	Si ripartiscono in proporzione al patrimonio netto contabile trasferito o rimasto
Riserva sospesa per eventi non legati a singoli beni	Criterio proporzionale ex articolo 173, comma 9, del TUIR

EFFETTI SUI SOCI: PERCHÉ LA DISTRIBUZIONE NON È TASSATA

Per i soci il profilo più significativo è la tassazione degli utili distribuiti. In una società di capitali, quando viene distribuita una riserva già affrancata, il socio percepisce un dividendo e lo sottopone alla disciplina ordinaria, con ritenute o imposte sostitutive secondo i casi. In una società di persone il discorso è diverso, perché i redditi sono imputati ai soci per trasparenza a prescindere da quanto si distribuisce.

La relazione illustrativa al decreto attuativo, richiamata dall'Agenzia, spiega che gli importi affrancati sono imputati ai soci per trasparenza. Ne risulta un aumento del costo fiscale della partecipazione, e non la nascita di un reddito. Perciò, quando Alfa distribuirà ai soci le riserve affrancate, questi non dovranno assoggettarle a imposta: l'importo incrementa soltanto il costo della quota, con un vantaggio futuro al momento della cessione, perché la plusvalenza sarà determinata su un costo più elevato.

Un principio analogo, secondo l'articolo 6 del decreto attuativo richiamato dall'Agenzia, vale per le riserve formatesi presso un soggetto IRES e passate a una società trasparente tramite trasformazione omogenea regressiva (per esempio da srl a snc): anche allora, se avviene una distribuzione, l'obbligazione tributaria si estingue nei confronti dei soci.

Infine la risposta rammenta che resta valida la presunzione di distribuzione prioritaria delle riserve di utili rispetto a quelle di capitale, dettata dall'articolo 47 del TUIR. In parole semplici: quando la società possiede sia riserve di utili sia riserve di capitale, le somme distribuite si ritengono attinte prima dalle prime. Ciò non altera l'esito per i soci di Alfa, ma influisce sulla corretta classificazione delle somme.

RIAPERTURA: CHE COSA È SUCCESSO DOPO IL PRIMO TERMINE

La vicenda riguarda la prima finestra di affrancamento, quella con dichiarazione riferita al 2024. Dalle fonti consultate emerge che la legge n. 199/2025, cioè la legge di bilancio per il 2026, abbia riaperto la possibilità, spostando i termini di un anno e mantenendo la stessa imposta sostitutiva del 10% in quattro rate. Stando ai commenti consultati, la riserva deve comparire nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 ed essere ancora presente nel patrimonio netto alla chiusura del 2025, mentre l'opzione si perfeziona con il modello Redditi 2026. Il numero dei commi e il perimetro preciso delle riserve ammesse non sono stati controllati sul testo di legge: chi vuole avvalersi della riapertura deve verificare la norma e il decreto del 27 giugno 2025, richiamato anche dalla riapertura secondo le medesime fonti.

Per chi ha già usato la facoltà e poi ha sbagliato il versamento, la risposta n. 199 indica una soluzione lineare. Per chi invece non ha ancora scelto vale l'avvertenza opposta: il passaggio decisivo è la dichiarazione, perché senza indicazione non c'è affrancamento, e una dichiarazione tardiva è ammessa solo nei limiti ordinari della normativa (novanta giorni dal termine, secondo quanto riportato da alcune fonti non riscontrate sul testo ufficiale).

CONTROLLI PRATICI: CHE COSA FARE PER PROFESSIONISTI E IMPRESE

- **Verificare la dichiarazione:** accertarsi che l'affrancamento sia stato esposto in modo corretto, con ammontare delle riserve, imposta e prima rata;
- **Controllare i versamenti:** raffrontare le rate pagate con il piano in quattro rate e individuare subito quelle omesse o insufficienti;
- **Ravvedere prima di un controllo:** pagare con il codice tributo 1867, sommando interessi e sanzione ridotta, finché non è partita alcuna attività di accertamento;
- **Dopo una scissione:** ricostruire in che modo le riserve sono state ricostituite nelle beneficiarie e se i periodi di sorveglianza sono effettivamente terminati;
- **Soci di società di persone:** registrare l'aumento del costo fiscale della partecipazione, che tornerà utile alla futura cessione;
- **Società di capitali:** la regola della non tassazione dei soci non vale allo stesso modo, perciò la tassazione del dividendo va esaminata caso per caso.

Il principio che si ricava dalla risposta è semplice e utile: l'affrancamento è una scelta compiuta in dichiarazione, mentre il pagamento è un obbligo regolarizzabile anche in un momento successivo. Questo non vuol dire che il ritardo sia senza costi, dato che sanzioni e interessi restano a carico della società, ma l'opzione non va perduta. Va ricordato, in aggiunta, che una risposta a interpello vale per il caso concreto descritto: chi si trova in una situazione differente deve accertare che i presupposti coincidano.

DOMANDE FREQUENTI

L'AFFRANCAMENTO DELLE RISERVE DECADE SE NON PAGO LA SOSTITUTIVA?

Secondo la risposta a interpello esaminata, l'affrancamento si perfeziona con l'indicazione nella dichiarazione dei redditi. Il pagamento omesso, insufficiente o tardivo non fa decadere l'opzione già espressa: il debito rimane e può essere regolarizzato con il ravvedimento operoso, sostenendone i costi.

COME SI REGOLARIZZA UNA RATA NON VERSATA DELL'AFFRANCAMENTO?

La regolarizzazione richiede il versamento dell'imposta dovuta con il codice tributo 1867, insieme agli interessi e alla sanzione ridotta. Il costo dipende dal ritardo e va calcolato caso per caso. Le rate successive conservano le proprie scadenze naturali.

COME SI RIPARTISCONO LE RISERVE IN SOSPENSIONE DOPO UNA SCISSIONE?

Di regola le riserve si ricostituiscono in proporzione al patrimonio netto contabile trasferito o rimasto. Se la sospensione dipende da singoli beni e il periodo di sorveglianza è ancora in corso, le riserve seguono quei beni e sono ricostituite dalla società che li riceve.

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/affrancamento-riserve-in-sospensione-d-imposta-ritardi/ →

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 →

FISCO & IMPOSTE DIRETTE/INDIRETTE

8 MIN LETTURA 05/11/2026

Iper-ammortamento: la certificazione contabile del revisore, controlli e fac-simile

Iper-ammortamento 2026: chi rilascia la certificazione contabile, quali controlli svolgere, perizia asseverata, costi e contenuto minimo dell'attestazione. La Legge di Bilancio 2026 subordina l'iper-ammortamento a due adempimenti documentali, regolati dagli articoli 6 e 7 del decreto ministeriale 7 maggio 2026. La perizia tecnica asseverata copre l'aspetto tecnico dell'investimento: certifica che il bene ha i requisiti degli Allegati IV e V alla legge n. 199/2025 e che risulta interconnesso. La certificazione contabile copre invece l'aspetto economico: certifica che le spese sono state sostenute davvero e che trovano riscontro nelle scritture dell'impresa.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
Agevolazioni alle imprese.

Norme chiave
Art. 1, commi 427–436, L. 199/2025 · D.L. 38/2026 · D.M. 7 maggio 2026, artt. 6 e 7 · Ris. AdE 152/E/2017 · Circ. AdE 8/E/2019.

Destinatari
Imprese che investono in beni 4.0 e fotovoltaico, revisori legali, commercialisti, ingegneri e periti incaricati della perizia.

Punto pratico
Per l'iper-ammortamento servono sempre perizia asseverata e certificazione contabile di un revisore indipendente. L'impresa con revisore già incaricato deve rivolgersi a lui; il costo non è agevolabile.

IN SINTESI **I PUNTI CHIAVE E GLI IMPATTI OPERATIVI**

- 📌 **Cosa cambia:** Iper-ammortamento 2026: chi rilascia la certificazione contabile, quali controlli svolgere, perizia asseverata, costi e contenuto minimo dell'attestazione.
- 💡 **Impatto operativo:** Rispetto al passato cambia un aspetto: non è contemplata l'autodichiarazione del legale rappresentante per i beni di costo inferiore a 300.000 euro, che era invece possibile con il precedente credito d'imposta 4.0.
- ⚠️ **Attenzione & criticità:** Attenzione: l'omesso o tardivo adempimento in materia di Iper espone al disconoscimento del trattamento fiscale applicato e all'irrogazione delle relative sanzioni.

La Legge di Bilancio 2026 subordina l'iper-ammortamento a due adempimenti documentali, regolati dagli articoli 6 e 7 del decreto ministeriale 7 maggio 2026. La perizia tecnica asseverata copre l'aspetto tecnico dell'investimento: certifica che il bene ha i requisiti degli Allegati IV e V alla legge n. 199/2025 e che risulta interconnesso. La certificazione contabile copre invece l'aspetto economico: certifica che le spese sono state sostenute davvero e che trovano riscontro nelle scritture dell'impresa. Occorrono entrambe, qualunque sia l'importo dell'investimento. A rilasciare la certificazione deve essere un revisore legale dei conti o una società di revisione, muniti di adeguate coperture assicurative. Quando l'impresa ha già un soggetto incaricato della revisione legale, la strada obbligata è rivolgersi a lui; quando invece non è soggetta all'obbligo di revisione, può scegliere un revisore iscritto alla sezione A del registro, a condizione che sia indipendente. Stando all'interpretazione prevalente, il commercialista che già cura la contabilità del cliente non può sottoscriverla.

BASE NORMATIVA: FONTI E FINESTRA TEMPORALE

Il riferimento è l'articolo 1, commi da 427 a 436, della legge 30 dicembre 2025, n. 199 (Legge di Bilancio 2026), a cui si aggiungono gli articoli 6 e 7 del D.L. 27 marzo 2026, n. 38, convertito dalla legge n. 88/2026, e il decreto ministeriale 7 maggio 2026. Danno diritto all'agevolazione le spese sostenute dal 1° gennaio 2026 al 30 settembre 2028: la certificazione deve dunque attestare che il sostenimento è avvenuto all'interno di questo periodo.

Diversamente da quanto stabilito per gli investimenti in beni strumentali della Legge di Bilancio 2021 (articolo 1, commi 1051–1063, legge n. 178/2020), né la legge né il decreto attuativo impongono di riportare una specifica dicitura normativa nelle fatture di acquisto. Ne deriva un controllo documentale più semplice, poiché il revisore non è tenuto a cercare nelle fatture alcun richiamo di legge.

PERIZIA ASSEVERATA: IL DOCUMENTO TECNICO

Secondo l'articolo 6 del decreto, le perizie asseverate, accompagnate da analisi tecniche, devono comprovare le caratteristiche tecniche dei beni, vale a dire la loro appartenenza agli elenchi degli Allegati IV e V alla legge n. 199/2025, nonché la loro interconnessione al sistema. Per gli impianti fotovoltaici la perizia deve inoltre attestare che i moduli sono tra quelli dell'articolo 12, comma 1, lettere b) e c), del D.L. 9 dicembre 2023, n. 181: moduli con celle prodotti nell'Unione europea con efficienza di cella

almeno pari al 23,5%, oppure moduli europei con celle bifacciali a eterogiunzione di silicio o tandem con efficienza di cella almeno pari al 24%. Il requisito della produzione nel territorio dell'Unione conserva pienamente la sua efficacia.

Può rilasciare la perizia un ingegnere o un perito industriale iscritto al relativo albo, oppure un ente di certificazione accreditato, con un'attestazione accompagnata da analisi tecnica. Soltanto nel settore agricolo sono abilitati pure il dottore agronomo o forestale, l'agrotecnico laureato e il perito agrario laureato. Il rilascio spetta esclusivamente a chi dispone di idonee coperture assicurative.

Rispetto al passato cambia un aspetto: non è contemplata l'autodichiarazione del legale rappresentante per i beni di costo inferiore a 300.000 euro, che era invece possibile con il precedente credito d'imposta 4.0. La perizia è quindi sempre dovuta, persino per investimenti modesti. Per quanto riguarda il suo costo, esso resta fuori dal costo agevolabile, dato che non serve a utilizzare il bene. L'Agenzia delle Entrate lo ha affermato con la risoluzione n. 152/E del 2017 sui precedenti iper-ammortamenti, e si ritiene che lo stesso orientamento valga per analogia per la nuova misura. Sono invece agevolabili, come oneri accessori di diretta imputazione, i costi e i compensi di perizie e collaudi tecnici legati all'acquisizione del bene.

SOGGETTI ABILITATI: CHI PUÒ FIRMARE LA CERTIFICAZIONE

Ai sensi dell'articolo 7 del decreto, una certificazione contabile deve dare conto, a prescindere dall'importo, dell'effettivo sostenimento delle spese ammissibili e della loro corrispondenza con la documentazione contabile dell'impresa. Possono rilasciarla i soggetti incaricati della revisione legale ai sensi del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, muniti di idonee coperture assicurative. Per le imprese che la legge non obbliga alla revisione, provvede un revisore legale o una società di revisione iscritti nella sezione A del registro di cui all'articolo 8 del D.Lgs. n. 39/2010.

Dalla lettera della norma si ricava che l'impresa già dotata di un organo di controllo contabile, comunque sia organizzato (sindaci con incarico di revisione, revisore unico o società di revisione già nominata), non possa ingaggiare un professionista esterno apposito: deve rivolgersi a chi ha già l'incarico. Le imprese non obbligate possono invece affidarsi a un professionista di loro fiducia, purché soddisfi tre requisiti: iscrizione alla sezione A del registro, idonee coperture assicurative, indipendenza secondo la normativa e il codice etico internazionale.

IL LIMITE PER IL COMMERCIALISTA DI FIDUCIA

Si ritiene che il commercialista che già assiste l'impresa beneficiaria come cliente non possa rilasciare la certificazione. Chi si occupa di contabilità, adempimenti fiscali o consulenza societaria non può dirsi indipendente, e il requisito risulterebbe violato. Si tratta di una posizione interpretativa e non di un divieto scritto nella norma, ma per prudenza lo studio che segue il cliente dovrebbe indicare un altro revisore.

COSTI: NESSUN CONTRIBUTO PER LA CERTIFICAZIONE

Nel credito Transizione 5.0, l'articolo 38 del D.L. 2 marzo 2024, n. 19 riconosceva, a favore delle imprese non obbligate alla revisione legale, le spese di certificazione a incremento del credito d'imposta, fino a 5.000 euro. Il nuovo iper-ammortamento non prevede invece alcuna agevolazione specifica: l'impresa sostiene per intero la spesa, che non rientra nemmeno nella base di calcolo dell'agevolazione, in applicazione del medesimo principio espresso dalla risoluzione n. 152/E/2017.

CONTROLLI DEL REVISORE: LA CHECK-LIST OPERATIVA

Spetta al revisore verificare che le spese ammissibili siano state realmente sostenute e che trovino riscontro nella documentazione contabile dell'impresa. Concretamente, le spese devono risultare documentate da fattura, essere coerenti con i documenti giustificativi (contratti, ordini di acquisto, bolle di consegna e documenti di trasporto, collaudo se previsto) e non essere state rimborsate, cioè prive di note di credito o rimborsi sugli importi agevolati. La norma non entra nel dettaglio dei controlli, rimessi alla diligenza professionale secondo il parametro dell'articolo 1176, comma 2, del codice civile. A proposito dei precedenti iper-ammortamenti, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la verifica non può essere condotta a campione ma deve essere analitica (circolare n. 8/E del 2019); si ritiene che l'orientamento valga per analogia anche per la nuova misura.

Una check-list di base, ispirata alle metodologie del CNDCEC e della Fondazione Nazionale dei Commercialisti per il credito d'imposta ZES, prevede per macchinari, impianti, attrezzature e software i seguenti controlli:

- registrazione delle fatture nel registro IVA acquisti, nel libro giornale e nel libro cespiti;
- verifica dell'identificativo del Sistema di Interscambio attribuito alle fatture d'acquisto;
- avvio del processo di ammortamento sui beni agevolati nel periodo d'imposta;
- assenza di note di credito emesse a storno delle fatture oggetto di certificazione;
- presenza dei documenti giustificativi degli acquisti indicati nel prospetto riepilogativo, come offerte, ordini, conferme d'ordine, contratti di acquisto o di leasing;
- contratti firmati dalle parti, con descrizione dettagliata dei beni, prezzo, modalità e termini di pagamento;
- corrispondenza dei documenti di trasporto con fatture e contratti;
- modalità di pagamento pattuite o effettivo pagamento dei beni.

ATTESTAZIONE: CONTENUTO MINIMO E COMUNICAZIONE AL GSE

Quando ogni controllo ha esito favorevole, il professionista emette la certificazione. La legge non detta prescrizioni di forma, che resta quindi libera, ma il contenuto deve attestare due aspetti: l'effettivo sostenimento delle spese ammissibili, elencate una per una, nel periodo agevolato dal 1° gennaio 2026 al 30 settembre 2028; e la rispondenza delle spese alla documentazione contabile predisposta dall'impresa.

Un fac-simile ben strutturato comprende: i dati del revisore e il numero di iscrizione al registro; i dati della società e la premessa sull'incarico conferito, con rimando alla documentazione messa a disposizione (allegato); la formula di certificazione, con l'importo complessivo delle spese sostenute e il periodo; una tabella con le spese suddivise in tre categorie, ossia beni materiali 4.0 (Allegato IV alla legge n. 199/2025), beni immateriali 4.0 (Allegato V) e beni materiali destinati all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili per autoconsumo; l'attestazione della regolarità formale della documentazione; luogo, data, timbro e firma.

Gli estremi della certificazione vanno riportati nella comunicazione di completamento da trasmettere al GSE. Secondo la tabella di sintesi della fonte, perizia e certificazione non sono inviate al GSE, mentre alcune ricostruzioni di stampa parlano di un loro allegato alla comunicazione: dato che le fonti divergono, conviene controllare le istruzioni operative del GSE prima dell'invio della pratica e, comunque, conservare entrambi i documenti. In base alle sintesi disponibili, la comunicazione di completamento va trasmessa al termine dell'investimento e in ogni caso entro il 15 novembre 2028, ma anche questa data deve essere riscontrata sulle regole del GSE.

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/iper-ammortamento-certificazione-contabile-revisore-controlli-fac-simile/ →

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 →

FISCO & IMPOSTE DIRETTE/INDIRETTE

7 MIN LETTURA 05/11/2026

IVA e-commerce dal 2027: vendite a distanza, OSS, IOSS e call-off stock

IVA e-commerce 2027: previste novità su soglia di 10.000 euro, OSS, IOSS e piattaforme, da verificare nel decreto pubblicato prima di cambiare procedure. A partire dal 1° gennaio 2027 il decreto legislativo che recepisce l'articolo 2 della direttiva (UE) 2025/516, inserita nel pacchetto europeo ViDA (VAT in the Digital Age), interviene su diverse regole IVA del commercio elettronico. Per le vendite a distanza la soglia annua di 10.000 euro rimane quella di prima, ma nel conteggio entrano solo le cessioni la cui spedizione parte dallo Stato membro di stabilimento del venditore.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
E-commerce.

Norme chiave
Direttiva (UE) 2025/516, art. 2 · D.Lgs. 10/2026.

Destinatari
Venditori online, marketplace e consulenti IVA delle operazioni UE.

Punto pratico
Mappa gli Stati da cui partono le merci e ricalcola la soglia di 10.000 euro; verifica regimi OSS/IOSS, franchigia e gestione dell'esigibilità nel software, confrontando decorrenze e obblighi con il decreto pubblicato.

IN SINTESI **I PUNTI CHIAVE E GLI IMPATTI OPERATIVI**

- 📌 **Cosa cambia:** La Commissione UE ha pubblicato la versione 2.0 delle Note esplicative sulle norme IVA per l'e-commerce verso il 2027, chiarendo il ruolo delle piattaforme come fornitori presunti, l'estensione del regime IOSS e l'incompatibilità con i regimi forfetari di franchigia per le piccole imprese.
- 💡 **Impatto operativo:** I soggetti forfetari che effettuano vendite a distanza intracomunitarie di beni importati non possono utilizzare lo IOSS e devono assolvere l'imposta in dogana ordinaria; le piattaforme digitali devono verificare la qualificazione IVA dei cedenti e tracciare la territorialità delle cessioni.
- ⚠️ **Attenzione & criticità:** Attenzione: nei Gruppi IVA la registrazione all'OSS/IOSS deve avvenire con la partita IVA di gruppo e non con quella dei singoli partecipanti; per le merci in regime IOSS l'aliquota deve essere comunicata prima della dichiarazione doganale.

A partire dal 1° gennaio 2027 il decreto legislativo che recepisce l'articolo 2 della direttiva (UE) 2025/516, inserita nel pacchetto europeo ViDA (VAT in the Digital Age), interviene su diverse regole IVA del commercio elettronico. Per le vendite a distanza la soglia annua di 10.000 euro rimane quella di prima, ma nel conteggio entrano solo le cessioni la cui spedizione parte dallo Stato membro di stabilimento del venditore. Muta pure il perimetro del cosiddetto fornitore presunto, ossia la piattaforma che agevola le vendite e viene trattata come se comprasse e poi rivendesse la merce. Per i regimi OSS e IOSS il decreto definisce meglio l'esigibilità dell'imposta, i siti web e il rapporto con la franchigia per le piccole imprese, con cui non possono convivere. Il call-off stock resterà utilizzabile per i beni spediti fino al 30 giugno 2028 e verrà meno entro il 30 giugno 2029. Il coordinamento con il nuovo Testo unico IVA è previsto per le relative norme.

QUADRO GENERALE: IL RECEPIMENTO DI VIDA

Il pacchetto ViDA porta l'IVA nell'era digitale, con disposizioni su fatturazione elettronica, piattaforme e registrazione unica. Le regole sul commercio elettronico si trovano nell'articolo 2 della direttiva (UE) 2025/516, che l'Italia attua con un decreto legislativo. Stando alla stampa specializzata, il testo ha ricevuto l'approvazione definitiva dal Consiglio dei ministri del 28 ottobre 2026; altre fonti parlano invece di un primo esame preliminare il 4 agosto 2026 e di una proroga del termine della delega al 30 novembre 2026. Prima di applicare le nuove regole è dunque opportuno accertare l'avvenuta pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Il coordinamento riguarda il nuovo Testo unico IVA, il D.Lgs. 10/2026, che entrerà in vigore il 1° gennaio 2027. L'impianto resta quello attuale: il decreto ne rettifica alcuni punti e li porta in linea con la disciplina dell'Unione.

SOGLIA DI 10.000 EURO: IL CALCOLO DELLE VENDITE A DISTANZA

Tra le novità di maggior rilievo c'è la soglia annua di 10.000 euro, che incide sulla territorialità IVA delle vendite a distanza intracomunitarie e di certi servizi di telecomunicazione, teleradiodiffusione ed elettronici. Finché si resta sotto il limite, queste operazioni sono tassate nel Paese del venditore; oltre, scatta l'IVA dello Stato del cliente.

La cifra rimane identica, mentre viene precisato come si calcola: rilevano solo le vendite a distanza di beni spediti o

trasportati a partire dallo Stato membro di stabilimento del soggetto passivo. Le cessioni che partono da magazzini in altri Stati membri, nei quali il venditore non è stabilito, non entrano nel computo del limite. Lasciarle fuori dal calcolo non vuol dire però sottrarle all'IVA dello Stato di destinazione: le regole di territorialità vanno comunque applicate.

Un altro chiarimento concerne l'opzione per la tassazione a destinazione. Per chi è registrato nel regime OSS-UE la si ritiene esercitata in automatico, in modo che l'adesione allo sportello unico si raccordi con le regole di territorialità senza procedure duplicate.

PIATTAFORME DIGITALI: IL FORNITORE PRESUNTO

Gli interventi riguardano anche le vendite agevolate da marketplace, portali e altre interfacce elettroniche. Con il fornitore presunto, la piattaforma che agevola certe cessioni è equiparata, ai fini IVA, a chi acquista e poi rivende la merce.

Il nuovo testo abbandona il richiamo generico ai destinatari non soggetti passivi e indica con maggiore esattezza quali acquirenti sono coinvolti. Oltre ai consumatori finali, vi rientrano i destinatari di specifiche cessioni non imponibili e i cessionari, soggetti passivi o meno, che non sono tenuti a versare l'IVA sugli acquisti intracomunitari e non hanno esercitato la relativa opzione.

REGIMI OSS E IOSS: ESIGIBILITÀ E ADEMPIMENTI

Il regime OSS (One Stop Shop) e il regime IOSS (Import One Stop Shop) permettono di versare l'IVA su determinate operazioni transfrontaliere senza doversi identificare in ciascuno Stato membro di consumo. Quanto alle operazioni OSS, il decreto stabilisce che l'esigibilità dell'imposta, vale a dire il momento in cui l'IVA diventa dovuta, coincide con la data di effettuazione dell'operazione. Restano inapplicabili le deroghe della disciplina ordinaria, che in alcuni casi la legano all'emissione della fattura o al pagamento.

Nel regime OSS non-UE viene precisato che si possono includere le prestazioni B2C, cioè rese a privati, compiute da soggetti extra-UE anche nei confronti di committenti domiciliati, residenti o stabiliti fuori dall'Unione, a condizione che il servizio abbia rilevanza territoriale in uno Stato membro.

Sul versante degli adempimenti, chi si iscrive ai regimi speciali deve indicare i siti web soltanto se ne ha la disponibilità. Si chiarisce inoltre che il regime IOSS e il regime transfrontaliero di franchigia IVA per le piccole imprese sono incompatibili: scegliere l'uno impone di ponderare con cura l'altro.

CALL-OFF STOCK: UNA FINE PROGRAMMATA

Con il call-off stock si possono trasferire beni in un altro Stato membro, in un deposito riservato a un acquirente già noto, posticipando gli effetti IVA della cessione al momento del prelievo. Secondo il decreto, il regime seguita a operare per i beni spediti o trasportati fino al 30 giugno 2028 e si esaurisce in via definitiva entro il 30 giugno 2029.

La sua soppressione rientra in un disegno più ampio di semplificazione dei trasferimenti intracomunitari di beni propri: dal 1° luglio 2028 ViDA introduce un nuovo regime speciale, pensato per ridurre il bisogno di più identificazioni IVA. Chi utilizza oggi il call-off stock dispone perciò di una fase di transizione per riassettare logistica e contratti.

ENERGIA E GAS: LA NORMA TRANSITORIA

Una norma transitoria interessa le cessioni di gas naturale, energia elettrica, calore e freddo. Quando sussistono i presupposti previsti, vengono equiparate alle vendite a distanza intracomunitarie fino al 30 giugno 2028 e possono perciò avvalersi del regime OSS per versare l'imposta.

COSA FARE: CONTROLLI PER LE IMPRESE

TEMA	NOVITÀ DAL 2027	CONTROLLO CONSIGLIATO
Soglia 10.000 euro	Rilevano soltanto le vendite che partono dallo Stato di stabilimento	Rifare il calcolo del volume in base allo Stato di partenza della merce
Piattaforme	Fornitore presunto con categorie di acquirenti definite meglio	Controllare quale ruolo ha la piattaforma nelle vendite
OSS e IOSS	Esigibilità collegata all'effettuazione; IOSS incompatibile con la franchigia	Riesaminare i regimi scelti e i sistemi di fatturazione
Call-off stock	Impiegabile fino al 30 giugno 2028, cessazione entro il 30 giugno 2029	Programmare il passaggio al nuovo regime ViDA

Per chi vende online verso altri Paesi dell'Unione è consigliabile accertare da dove partono fisicamente i beni, quali regimi speciali sono stati attivati e in che modo i software gestionali determinano l'esigibilità. Le fonti presentano le norme come approvate dal Governo, ma non ancora confrontate con il testo ufficiale: prima di cambiare procedure o fatture, importi, date e riferimenti vanno verificati nella versione pubblicata.

DOMANDE FREQUENTI

COME CAMBIA IL CALCOLO DELLA SOGLIA DI 10.000 EURO PER LE VENDITE ONLINE?

Secondo le novità descritte, nel limite entrano soltanto le vendite con spedizione dallo Stato membro di stabilimento del venditore. Quelle da magazzini in altri Stati non vi rientrano, ma restano soggette alle regole di

territorialità. Prima dell'applicazione va verificato il decreto pubblicato.

IL REGIME IOSS PUÒ CONVIVERE CON LA FRANCHIGIA IVA TRANSFRONTALIERA?

Il testo descrive un'incompatibilità tra il regime IOSS e la franchigia IVA transfrontaliera per le piccole imprese. La scelta richiede quindi di riesaminare i regimi adottati. Poiché le ricostruzioni non sono state confrontate con il testo ufficiale, occorre verificare il decreto pubblicato prima di modificare le procedure.

QUANDO È PREVISTA LA FINE DEL CALL-OFF STOCK?

Secondo il decreto descritto, il call-off stock resta utilizzabile per i beni spediti o trasportati fino al 30 giugno 2028 e si esaurisce entro il 30 giugno 2029. Le date riportate vanno verificate nella versione pubblicata prima di aggiornare logistica e contratti.

CHECKLIST DI CONTROLLO: E-COMMERCE, OSS & IOSS VERSO IL 2027

Roadmap operativa e adempimenti consigliati dallo Studio Sabatino Pizzano

1. **QUALIFICAZIONE DEL VENDITORE**
   Verificare lo status IVA del cedente (ordinario vs forfetario) per escludere l'applicazione indebita dello IOSS alle piccole imprese.
2. **CONFIGURAZIONE PIATTAFORME DIGITALI**
   Aggiornare le regole di presunzione di cessione e la gestione delle aliquote IVA degli Stati membri di destinazione.
3. **VERIFICA CODICE IOSS DOGANALE**
   Accertare la preventiva comunicazione del numero identificativo IOSS alle autorità doganali prima dello sdoganamento.
4. **GESTIONE GRUPPI IVA**
   Assicurare che le registrazioni e i versamenti OSS/IOSS siano intestati esclusivamente alla partita IVA unitaria del Gruppo IVA.

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/iva-e-commerce-2027-soglia-oss-ioss-call-off-stock/ →

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 →

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 & SOsocietario

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 →

© 2026 Studio Sabatino Pizzano • Dottore Commercialista • Tutti i diritti riservati