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 09 NOVEMBRE 2026

ANNO I • LUNEDÌ 09 NOVEMBRE 2026 EDIZIONE QUOTIDIANA • 9 APPROFONDIMENTI DIFFUSIONE DIGITALE • WWW.STUDIOPIZZANO.IT

★ IL PRIMO PIANO • FISCO & IMPOSTE DIRETTE/INDIRETTE

Credito ZES unica: come compilare il quadro RU in Redditi SC 2026

Il credito d'imposta ZES unica e il contributo aggiuntivo 2026 vanno indicati nel quadro RU con il codice T1 e nel prospetto aiuti di Stato con il codice 86.

QUEST'ANNO, IN dichiarazione dei redditi, le società che hanno fruito del credito d'imposta per gli investimenti 2025 nella ZES unica devono affrontare uno scenario meno lineare del consueto: al beneficio ordinario si è aggiunto, per chi aveva già inoltrato la comunicazione integrativa, un contributo ulteriore stabilito dalla legge di bilancio 2026, capace di accrescere in modo significativo il vantaggio complessivo. Sapere come esporre correttamente le due componenti nel modello Redditi SC 2026 diventa quindi decisivo per non sbagliare la compilazione del quadro RU e del relativo prospetto sugli aiuti di Stato. Il credito d'imposta...

I PUNTI CHIAVE OPERATIVI

Destinatari: Società di capitali beneficiarie del credito ZES unica, consulenti fiscali, uffici amministrativi d'impresa

Quadro Normativo: Quadro RU codice T1, Quadro RS rigo RS401 codice aiuto 86

Rischio Operativo: il D.Lgs. 1/2024 non protegge i crediti costituenti aiuti di Stato o de minimis dalla decadenza per omessa indicazione nel...

Azione di Studio: Nel modello Redditi SC 2026, il contributo aggiuntivo ZES unica va isolato in colonna 1 del rigo RU5, mentre in colonna 3 va indicato il credito complessivo. La quota aggiuntiva va utilizzata in compensazione entro il 31 dicembre 2026, pena la perdita dell'importo residuo non ancora compensato

Audit Preventivo: Assistenza dello Studio per l'analisi preventiva di conformità contabile e documentale.

ANALISI INTEGRALE

CONTINUA A PAGINA 3 →

L'APPROFONDIMENTO DEL GIORNO
di Sabatino Pizzano

FISCO & IMPOSTE

Consolidato fiscale mondiale: l'opzione per i gruppi con controllate estere

Quando una società italiana controlla imprese operative in più Paesi, il reddito del gruppo si forma all'estero, sotto giurisdizioni fiscali diverse da quella italiana. Il consolidato fiscale mondiale, disciplinato dagli articoli da 130 a 142 del testo unico delle imposte sui redditi (D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, di seguito TUIR), è lo strumento che consente alla capogruppo residente in Italia di attrarre nella propria dichiarazione, per la quota di partecipazione posseduta, i redditi delle controllate non residenti, determinati secondo le regole fiscali italiane. Non si tratta...

L'ANALISI A PAGINA 6 →

ALTRI TEMI E FOCUS DEL GIORNO

GUIDA RAPIDA ALLE NOVITÀ

FISCO & IMPOSTE

SIIQ: il regime di esenzione IRES per le società di investimento immobiliare quotate

Le SIIQ, acronimo di società di investimento immobiliare quotate, sono società per azioni quotate in Borsa che scelgono un regime fiscale speciale pensato per chi gestisce immobili destinati alla locazione. Se rispettano i requisiti...

SEGUE A PAGINA 11 →

FISCO & IMPOSTE

Testo unico IVA dal 2027: le nuove numerazioni e il termine biennale di detrazione

Il D.Lgs. 19 gennaio 2026, n. 10, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 24 del 30 gennaio 2026, ha approvato il nuovo Testo unico IVA, che troverà applicazione dal 1° gennaio 2027. I suoi 171 articoli raccolgono in un unico corpo il...

SEGUE A PAGINA 18 →

IMPRESE & SOCIETÀ

Transizione 5.0 esodati: nel modello F24 va usato il codice tributo 7079

Un credito d'imposta ad hoc spetta oggi alle imprese che, dopo aver realizzato investimenti ammissibili, sono state escluse dal Piano Transizione 5.0 perché le risorse si erano esaurite: lo ha introdotto l'articolo 8 del decreto legge...

SEGUE A PAGINA 22 →

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: 4 · IMPRESE & SOCIETÀ: 4 · 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 ↗

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 — 4 APPROFONDIMENTO

FISCO

Credito ZES unica: come compilare il quadro RU in Redditi SC 2026

Il credito d'imposta ZES unica e il contributo aggiuntivo 2026 vanno indicati nel quadro RU con il codice T1 e nel prospetto aiuti di Stato con il codice 86.

PAG. 3 →

ESTERO

Consolidato fiscale mondiale: l'opzione per i gruppi con controllate estere

Consolidato fiscale mondiale: requisiti, interpello, calcolo del reddito di gruppo e modello CNM. Guida completa agli artt. 130-142 del TUIR.

PAG. 6 →

IMMOBILI

SIIQ: il regime di esenzione IRES per le società di investimento immobiliare quotate

Come funziona il regime SIIQ: requisiti, esenzione IRES e IRAP, obbligo di distribuire l'85% degli utili e novità sull'adeguamento statutario 2026.

PAG. 11 →

IVA

Testo unico IVA dal 2027: le nuove numerazioni e il termine biennale di detrazione

Testo unico IVA dal 1° gennaio 2027: D.Lgs. 10/2026, tabelle di raccordo con il DPR 633/1972 e nuovo termine biennale per la detrazione IVA.

PAG. 18 →

IMPRESE, BILANCIO & SOCIETÀ — 4 APPROFONDIMENTO

FISCO

Transizione 5.0 esodati: nel modello F24 va usato il codice tributo 7079

Un credito d'imposta ad hoc spetta oggi alle imprese che, dopo aver realizzato investimenti ammissibili, sono state escluse dal Piano Transizione 5.0 perché le...

PAG. 22 →

BONUS CASA

Bonus casa 2027: la Manovra proroga il 50% e il 36%, ecobonus al 65% incerto

Il DdL di Bilancio 2027 conferma detrazioni al 50% sulla prima casa e al 36% sulle altre e il bonus mobili. Senza proroga, dal 2027 sarebbero 36% e 30%.

PAG. 25 →

BONUS MOBILI

Bonus mobili ed elettrodomestici 2027: proroga nel Ddl di bilancio e voucher

Bonus mobili 2027 nel Ddl di bilancio: detrazione del 50% su 5.000 euro e 50 milioni per il voucher elettrodomestici. Requisiti e documenti da conservare.

PAG. 27 →

IRES

Fiscalità delle banche: addizionale IRES, ritenute sugli interessi e novità 2026

Come sono tassate le banche: addizionale IRES del 3,5%, ritenute sugli interessi, tassa sugli extraprofitti e le novità della Legge di bilancio 2026.

PAG. 30 →

LAVORO & PROFESSIONI — 1 APPROFONDIMENTO

ADEMPIMENTI

Tax Control Framework: la metodologia di certificazione spetta al professionista

Tax Control Framework: per la certificazione non c'è uno schema obbligatorio. La circolare 6/E/2026 lascia al professionista metodo e test.

PAG. 34 →

FISCO & IMPOSTE DIRETTE/INDIRETTE

7 MIN LETTURA 09/11/2026

Credito ZES unica: come compilare il quadro RU in Redditi SC 2026

Il credito d'imposta ZES unica e il contributo aggiuntivo 2026 vanno indicati nel quadro RU con il codice T1 e nel prospetto aiuti di Stato con il codice 86. Quest'anno, in dichiarazione dei redditi, le società che hanno fruito del credito d'imposta per gli investimenti 2025 nella ZES unica devono affrontare uno scenario meno lineare del consueto: al beneficio ordinario si è aggiunto, per chi aveva già inoltrato la comunicazione integrativa, un contributo ulteriore stabilito dalla legge di bilancio 2026, capace di accrescere in modo significativo il vantaggio complessivo. Sapere come esporre correttamente le due componenti nel modello Redditi SC 2026 diventa quindi decisivo per non sbagliare la compilazione del quadro RU e del relativo prospetto sugli aiuti di Stato.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
Agevolazioni.

Norme chiave
Quadro RU codice T1 · Quadro RS rigo RS401 codice aiuto 86 · L. 199/2025 (legge di bilancio 2026) · Art. 38 D.L. 19/2024.

Destinatari
Società di capitali beneficiarie del credito ZES unica, consulenti fiscali, uffici amministrativi d'impresa.

Punto pratico
Nel modello Redditi SC 2026, il contributo aggiuntivo ZES unica va isolato in colonna 1 del rigo RU5, mentre in colonna 3 va indicato il credito complessivo. La quota aggiuntiva va utilizzata in compensazione entro il 31 dicembre 2026, pena la perdita dell'importo residuo non ancora compensato.

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

- 📌 **Cosa cambia:** L'omessa compilazione del Quadro RU per il tax credit cinema rischia di comportare la perdita definitiva del beneficio, difficilmente sanabile con dichiarazione integrativa.
- 💡 **Impatto operativo:** La Cassazione qualifica l'indicazione in dichiarazione come manifestazione negoziale di volontà irretrattabile, non emendabile come semplice errore materiale.
- ⚠️ **Attenzione & criticità:** Attenzione: il D.Lgs. 1/2024 non protegge i crediti costituenti aiuti di Stato o de minimis dalla decadenza per omessa indicazione nel Quadro RU.

Quest'anno, in dichiarazione dei redditi, le società che hanno fruito del credito d'imposta per gli investimenti 2025 nella ZES unica devono affrontare uno scenario meno lineare del consueto: al beneficio ordinario si è aggiunto, per chi aveva già inoltrato la comunicazione integrativa, un contributo ulteriore stabilito dalla legge di bilancio 2026, capace di accrescere in modo significativo il vantaggio complessivo. Sapere come esporre correttamente le due componenti nel modello Redditi SC 2026 diventa quindi decisivo per non sbagliare la compilazione del quadro RU e del relativo prospetto sugli aiuti di Stato.

COME FUNZIONA IL CREDITO ZES UNICA SUGLI INVESTIMENTI 2025

Il credito d'imposta riservato agli investimenti nella ZES unica sostiene i piani realizzati in stabilimenti produttivi collocati nelle regioni meridionali, con misure di beneficio che cambiano a seconda delle dimensioni dell'impresa e del luogo in cui l'investimento è stato effettuato. Per il 2025, rispetto alle precedenti edizioni dell'agevolazione, si è verificata una circostanza particolare: le comunicazioni integrative presentate dalle imprese sono state talmente numerose, con un ammontare complessivo di credito richiesto superiore alle risorse disponibili, che l'Agenzia delle Entrate ha dovuto fissare una percentuale di fruizione effettiva più bassa del 100% rispetto al credito teorico maturato.

Per gli investimenti del 2025 la quota effettivamente utilizzabile è stata determinata nella misura del 60,3811% del credito emerso dalla comunicazione integrativa. Nel corso del 2026 questa prima percentuale è stata affiancata da un contributo ulteriore del 14,6189%, disposto dalla legge di bilancio 2026 (legge 199/2025) a favore delle imprese che avevano regolarmente trasmesso la comunicazione integrativa senza aver già incassato il credito ai sensi dell'articolo 38 del decreto legge 19/2024. Sommando le due percentuali, il beneficio totale riferito agli investimenti 2025 arriva al 75% del credito teorico.

CASO PRATICO & SIMULAZIONE NUMERICA

Si prenda l'esempio di una piccola impresa che nel 2025 abbia condotto, in uno stabilimento produttivo in Campania, un piano di investimenti agevolabili nella ZES unica per 1 milione di euro. Assumendo un'intensità di aiuto del 60% riservata alle piccole imprese di quella regione, il credito teorico sale a 600.000 euro. Con la percentuale di fruizione del 60,3811% si ottiene una prima quota di 362.287 euro, a cui va sommato il contributo aggiuntivo del 14,6189%, pari a 87.713 euro. Mettendo insieme le due componenti, il credito complessivo spettante all'impresa raggiunge 450.000 euro, ossia il 75% dei 600.000 euro di credito teorico.

LA COMPILAZIONE DEL QUADRO RU: IL CODICE CREDITO T1 DA UTILIZZARE

Nel modello Redditi SC 2026 il credito ZES unica trova posto nel quadro RU, la sezione riservata ai crediti d'imposta concessi alle imprese, con il codice credito T1 che contraddistingue proprio questa misura. Nel rigo RU5, dove si determina il credito maturato nel periodo d'imposta, occorre isolare in colonna 1 la quota aggiuntiva prevista dalla legge di bilancio 2026, mentre in colonna 3 confluisce il totale del credito riconosciuto nel periodo, dato dalla somma della componente ordinaria e di quella aggiuntiva.

Tornando all'esempio numerico appena visto, in colonna 1 del rigo RU5 l'impresa esporrà 87.713 euro, il solo contributo aggiuntivo, mentre in colonna 3 comparirà il totale di 450.000 euro, dato dalla quota ordinaria di 362.287 euro sommata a quella aggiuntiva. Separare le due colonne permette all'Agenzia delle Entrate di seguire distintamente l'utilizzo delle due componenti del credito, che, come si vedrà tra poco, sono soggette a regole temporali differenti.

IL PROSPETTO AIUTI DI STATO: DOVE INSERIRE IL CODICE AIUTO 86 NEL RIGO RS401

Poiché si tratta di un aiuto di Stato, l'agevolazione va esposta anche nel prospetto degli aiuti di Stato del quadro RS, compilando il rigo RS401 con il codice aiuto 86, identificativo della ZES unica nel Registro nazionale degli aiuti di Stato. Questo prospetto segue un criterio di competenza, diverso da quello di cassa che governa l'utilizzo concreto del credito: vanno riportati gli aiuti i cui requisiti di fruizione si sono realizzati nel periodo d'imposta oggetto della dichiarazione, a prescindere dall'effettivo utilizzo in compensazione nel medesimo periodo.

Il prospetto va comunque compilato anche se l'agevolazione compare già in un altro quadro della dichiarazione, come il quadro RU: non si tratta di indicazioni alternative fra loro, bensì cumulative, dato che perseguono scopi di controllo distinti, l'uno legato alla gestione del credito ai fini della compensazione, l'altro al rispetto delle regole europee in materia di aiuti di Stato.

SCADENZE DIFFERENTI PER LE DUE COMPONENTI DEL CREDITO

Le imprese beneficiarie devono tenere presente un punto importante: le due componenti del credito non condividono la stessa sorte. La quota ordinaria, calcolata applicando al credito teorico la percentuale di fruizione del 60,3811%, può essere portata avanti negli esercizi successivi fino a esaurimento, senza una scadenza ravvicinata e vincolante. Diversamente, la quota aggiuntiva stabilita dalla legge di bilancio 2026 va impiegata entro il 31 dicembre 2026: quanto non compensato entro quel giorno non è riportabile agli anni seguenti, per cui l'impresa perderebbe in modo definitivo la parte di beneficio non utilizzata in tempo.

Proprio per questa differenza, le imprese titolari di entrambe le quote devono tenere sotto controllo separatamente la compensazione in modello F24: nella programmazione dei versamenti conviene privilegiare la quota aggiuntiva, vincolata alla scadenza del 31 dicembre 2026, così da non rischiare di perdere una parte del credito già maturato per un semplice ritardo nell'utilizzo.

I CONTROLLI DA FARE PER LE IMPRESE CHE HANNO OTTENUTO IL CREDITO

Al momento di compilare la dichiarazione dei redditi, le società che hanno ottenuto il credito ZES unica sugli investimenti 2025 farebbero bene a controllare per prima cosa l'importo esatto delle due quote spettanti, separando la percentuale ordinaria del 60,3811% dal contributo aggiuntivo del 14,6189%, sulla base di quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate a seguito della comunicazione integrativa. Va poi verificato che il rigo RU5 rispecchi correttamente questa suddivisione, con la quota aggiuntiva isolata in colonna 1 e il totale in colonna 3, e che il rigo RS401 del prospetto aiuti di Stato esponga il codice aiuto 86 coerentemente con quanto indicato nel quadro RU.

È infine consigliabile organizzare con anticipo la compensazione della quota aggiuntiva, avendo ben presente la scadenza del 31 dicembre 2026: un vincolo che pesa soprattutto sulle imprese che, per capienza fiscale limitata o per altre necessità di liquidità, potrebbero non disporre subito di debiti sufficienti a coprire l'intero contributo aggiuntivo maturato.

VOCE	VALORE CALCOLATO NELL'ESEMPIO (INVESTIMENTO DA 1 MILIONE, PMI, CAMPANIA)
Credito teorico (60% sull'investimento)	600.000 euro
Quota ordinaria (percentuale 60,3811%)	362.287 euro
Contributo aggiuntivo ex L. 199/2025 (14,6189%)	87.713 euro
Credito complessivo spettante (75%)	450.000 euro
Scadenza per l'utilizzo della quota aggiuntiva	31 dicembre 2026, senza possibilità di riporto oltre tale data

DOMANDE FREQUENTI

QUALE CODICE CREDITO SI USA PER LA ZES UNICA IN REDDITI SC 2026?

Si usa il codice credito T1 nel quadro RU. Nel rigo RU5 la colonna 1 accoglie soltanto la quota aggiuntiva prevista dalla legge di bilancio 2026, mentre la colonna 3 riporta il totale riconosciuto, comprensivo della componente ordinaria e di quella aggiuntiva.

IL CREDITO ZES VA INDICATO ANCHE NEL PROSPETTO DEGLI AIUTI DI STATO?

Sì. Il rigo RS401 va compilato con il codice aiuto 86 anche quando il credito compare già nel quadro RU. Le indicazioni sono cumulative: il quadro RU segue la gestione del credito, mentre il prospetto RS risponde alle verifiche sugli aiuti di Stato.

LA QUOTA AGGIUNTIVA DEL CREDITO ZES PUÒ ESSERE RIPORTATA DOPO IL 2026?

No. La quota aggiuntiva del 14,6189% deve essere compensata entro il 31 dicembre 2026 e non può essere riportata agli anni successivi. La quota ordinaria del 60,3811% resta invece utilizzabile fino a esaurimento: le due componenti devono essere monitorate separatamente.

CHECKLIST DI CONTROLLO: CREDITI D'IMPOSTA & QUADRO RU

Roadmap operativa e adempimenti consigliati dallo Studio Sabatino Pizzano

1. **QUALIFICAZIONE GIURIDICA DEL CREDITO**
   Verificare nel decreto di concessione se l'agevolazione è censita nel Registro Nazionale Aiuti di Stato (RNA) o soggetta a de minimis.
2. **CONTROLLO ANNUALITÀ DI MATURAZIONE**
   Individuare con precisione il periodo d'imposta in cui il credito è sorto e maturato secondo le norme di settore.
3. **COMPILAZIONE TEMPESTIVA QUADRO RU**
   Inserire il codice credito e gli importi spettanti nel modello Redditi ordinario entro il termine di presentazione.
4. **GESTIONE OMISSIONI PREGRESSE**
   In caso di mancata esposizione, valutare tempestivamente la sussistenza di vizi essenziali di volontà ex art. 1427 c.c. o difese di merito tributario.

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/credito-imposta-zes-unica-quadro-ru-redditi-sc-2026/ →

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

15 MIN LETTURA 09/11/2026

Consolidato fiscale mondiale: l'opzione per i gruppi con controllate estere

Consolidato fiscale mondiale: requisiti, interpello, calcolo del reddito di gruppo e modello CNM. Guida completa agli artt. 130–142 del TUIR. Quando una società italiana controlla imprese operative in più Paesi, il reddito del gruppo si forma all'estero, sotto giurisdizioni fiscali diverse da quella italiana. Il consolidato fiscale mondiale, disciplinato dagli articoli da 130 a 142 del testo unico delle imposte sui redditi (D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, di seguito TUIR), è lo strumento che consente alla capogruppo residente in Italia di attrarre nella propria dichiarazione, per la quota di partecipazione posseduta, i redditi delle controllate non residenti, determinati secondo le regole fiscali italiane.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
IRES.

Norme chiave
Artt. 130–142 TUIR · Art. 165 TUIR · Art. 2359 c.c. · L. 244/2007 (abrogazione art. 135 TUIR) · Provvedimento Agenzia delle Entrate 27 febbraio 2026 (modello CNM) · D.Lgs. 117/2026 (nuovo TUIR dal 2027).

Destinatari
Amministratori e CFO di gruppi multinazionali con base in Italia, commercialisti e consulenti fiscali che assistono holding con controllate estere.

Punto pratico
Il consolidato mondiale richiede un interpello preventivo obbligatorio e vincola il gruppo per almeno cinque esercizi: prima di esercitare l'opzione va verificata con attenzione la sostenibilità del requisito del controllo su tutte le controllate estere, incluso quelle acquisite negli ultimi sei mesi. Dal 2027 i riferimenti agli attuali articoli 130–142 del TUIR andranno aggiornati alla nuova numerazione del Testo Unico.

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

- 📌 **Cosa cambia:** Consolidato fiscale mondiale: requisiti, interpello, calcolo del reddito di gruppo e modello CNM. Guida completa agli artt. 130–142 del TUIR.
- 💡 **Impatto operativo:** Quando una società italiana controlla imprese operative in più Paesi, il reddito del gruppo si forma all'estero, sotto giurisdizioni fiscali diverse da quella italiana.
- ⚠️ **Attenzione & criticità:** Attenzione: È una cautela che impedisce di consolidare, nell'anno stesso dell'acquisizione, risultati riferiti a un periodo in cui il controllo non era ancora consolidato.

Quando una società italiana controlla imprese operative in più Paesi, il reddito del gruppo si forma all'estero, sotto giurisdizioni fiscali diverse da quella italiana. Il consolidato fiscale mondiale, disciplinato dagli articoli da 130 a 142 del testo unico delle imposte sui redditi (D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, di seguito TUIR), è lo strumento che consente alla capogruppo residente in Italia di attrarre nella propria dichiarazione, per la quota di partecipazione posseduta, i redditi delle controllate non residenti, determinati secondo le regole fiscali italiane. Non si tratta di un consolidamento integrale come quello nazionale tra società italiane, ma di un meccanismo pro quota che tiene conto della percentuale di possesso. È un regime pensato per i grandi gruppi multinazionali con base in Italia, non per le piccole realtà con qualche partecipazione estera: i vincoli procedurali, a partire dall'obbligo di includere tutte le controllate senza eccezioni, lo rendono una scelta impegnativa e poco diffusa nella pratica.

REGIME OPZIONALE: PERCHÉ IL CONSOLIDATO MONDIALE È DIVERSO DA QUELLO NAZIONALE

Il consolidato nazionale, disciplinato dagli articoli 117 e seguenti del TUIR, permette a società italiane appartenenti allo stesso gruppo di sommare i propri redditi e le proprie perdite in un'unica base imponibile. Il consolidato mondiale nasce con una logica affine ma un perimetro più ampio: porta nella base imponibile della controllante italiana anche i redditi delle società controllate estere, calcolati però non per intero, bensì in proporzione alla quota di partecipazione. È la differenza che separa un consolidamento "integrale" da uno "pro quota", e che rende il regime mondiale strutturalmente più complesso da gestire, perché impone di ricostruire il reddito di ciascuna controllata estera secondo le norme fiscali italiane, partendo da bilanci redatti secondo regole contabili spesso diverse.

Va inoltre chiarito che l'opzione per il mondiale non sostituisce quella per il nazionale quando nella catena di

controllo si interpongono altre società residenti in Italia: in questo caso il consolidato nazionale tra le società italiane resta obbligatorio, e il mondiale si aggiunge per includere le sole controllate non residenti, secondo l'effetto demoltiplicativo prodotto dalla catena societaria.

SOGGETTI AMMESSI: CHI PUÒ ESERCITARE L'OPZIONE

Possono optare per il consolidato mondiale, per includere proporzionalmente nella propria base imponibile i redditi conseguiti dalle controllate estere indipendentemente dalla loro distribuzione, le società per azioni, le società in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, le società cooperative e le società di mutua assicurazione residenti in Italia, oltre agli enti pubblici e privati diversi dalle società, sempre residenti, che hanno come oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali.

Non basta però rientrare in una di queste categorie. L'articolo 130 del TUIR consente l'esercizio dell'opzione solo alle società e agli enti che si trovano in una di due condizioni: avere titoli negoziati in mercati regolamentati, anche se a loro volta soggetti al controllo di diritto di soggetti residenti in Italia; oppure essere controllati, ai sensi dell'articolo 2359, primo comma, numero 1, del codice civile, esclusivamente dallo Stato o da altri enti pubblici, oppure da persone fisiche residenti che non si qualifichino a loro volta come soggetti controllanti di un'altra società o ente commerciale, residente o non residente, tenendo conto anche delle partecipazioni possedute dalle loro parti correlate. Per verificare quest'ultima condizione, le partecipazioni dei familiari si cumulano fra loro.

In pratica, la norma esclude dal regime le società controllate da altre società (italiane o estere) che a loro volta potrebbero optare per il consolidato: l'obiettivo è evitare sovrapposizioni e riservare l'accesso a chi si trova al vertice della catena di controllo, oppure quotato, oppure controllato da soggetti pubblici o da persone fisiche prive di ulteriori legami di controllo societario.

REQUISITO DEL CONTROLLO: LA SOGLIA SUPERIORE AL 50% E LA DEMOLTIPLICAZIONE

Ai fini del consolidato mondiale, si considerano controllate le società e gli enti non residenti, con o senza personalità giuridica, le cui azioni, quote, diritti di voto e di partecipazione agli utili sono posseduti dalla controllante, direttamente o indirettamente, per una percentuale superiore al 50%. Questa percentuale, secondo l'articolo 133 del TUIR, va determinata tenendo conto dell'eventuale effetto demoltiplicativo prodotto dalla catena societaria di controllo: se la controllante italiana possiede il 60% di una società che a sua volta possiede il 60% di una sub-controllata estera, la partecipazione indiretta effettiva ai fini del consolidato non è 60%, ma il prodotto delle due percentuali, pari al 36%, sotto la soglia di rilevanza.

Le partecipazioni devono sussistere alla fine dell'esercizio della società controllante. Un'attenzione particolare riguarda le acquisizioni recenti: se il requisito del controllo si è perfezionato nei sei mesi precedenti la chiusura dell'esercizio della controllante, i redditi e le perdite della società appena acquisita restano esclusi dalla formazione della base imponibile di gruppo per quell'anno. È una cautela che impedisce di consolidare, nell'anno stesso dell'acquisizione, risultati riferiti a un periodo in cui il controllo non era ancora consolidato.

CONDIZIONI DELL'OPZIONE: I VINCOLI CHE NE CONDIZIONANO L'EFFICACIA

L'efficacia dell'opzione per il consolidato mondiale è subordinata al rispetto congiunto di più condizioni, individuate dall'articolo 132 del TUIR. In primo luogo vale il principio "all in, all out": l'opzione deve riguardare tutte le società controllate non residenti, senza possibilità di selezionarne solo alcune. In secondo luogo, l'esercizio sociale di ciascuna controllata deve coincidere con quello della controllante, a meno che la legislazione locale del Paese estero non lo consenta.

Le altre due condizioni riguardano la garanzia dell'affidabilità dei dati contabili. I bilanci della controllante, delle controllate residenti e di quelle non residenti devono essere sottoposti a revisione contabile, e ciascuna controllata estera deve rilasciare un'attestazione con cui presta il consenso alla revisione del proprio bilancio e si impegna a fornire alla controllante la collaborazione necessaria per la determinazione dell'imponibile, oltre a rispondere entro sessanta giorni dalla notifica alle eventuali richieste dell'amministrazione finanziaria italiana. Sono condizioni pensate per compensare, con garanzie procedurali, il fatto che l'amministrazione fiscale italiana non ha potere di controllo diretto su società costituite in altri ordinamenti.

Una volta esercitata validamente, l'opzione è irrevocabile per un periodo non inferiore a cinque esercizi della società controllante. Al termine del quinquennio si rinnova tacitamente, di triennio in triennio, salvo revoca comunicata secondo le stesse modalità e gli stessi termini previsti per l'esercizio dell'opzione iniziale.

INTERPELLO OBBLIGATORIO: IL VIA LIBERA PREVENTIVO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

A differenza del consolidato nazionale, l'opzione per il consolidato mondiale non si esercita con una semplice comunicazione in dichiarazione: richiede un interpello preventivo obbligatorio all'Agenzia delle Entrate. L'istanza deve dimostrare che il soggetto istante è l'effettiva società controllante, descrivere la struttura del gruppo con gli estremi identificativi di tutte le controllate, l'attività da esse esercitata e i relativi bilanci, indicare il soggetto incaricato della revisione contabile ed elencare le imposte estere per le quali si prevede di richiedere il credito d'imposta ai sensi dell'articolo 165 del TUIR. Nell'istanza è

anche possibile chiedere semplificazioni applicative, compresa la non applicabilità del consolidato alle controllate di piccole dimensioni non stabilite in territori a fiscalità privilegiata.

Il parere positivo dell'Agenzia può essere subordinato all'assunzione, da parte della controllante, di specifici obblighi a tutela dell'amministrazione finanziaria. Se la società intende comunque avvalersi della tassazione di gruppo pur non avendo presentato l'istanza, oppure avendola presentata senza ricevere risposta positiva, deve segnalare questa circostanza nella dichiarazione dei redditi: una situazione che espone il contribuente a un rischio di contestazione più elevato, perché priva il regime del vaglio preventivo dell'amministrazione.

REDDITO DI GRUPPO: COME SI FORMA LA BASE IMPONIBILE CONSOLIDATA

Il calcolo del reddito imponibile di ciascuna controllata estera spetta alla società controllante italiana, che deve rideterminarlo partendo dal risultato del bilancio revisionato e applicando le regole IRES vigenti in Italia. Non si tratta quindi di sommare i risultati contabili così come emergono dai bilanci locali, ma di riclassificarli secondo la normativa fiscale italiana, con una serie di rettifiche dette "rettifiche di consolidamento", disciplinate dall'articolo 134 del TUIR.

Tra le principali rettifiche rientrano: l'imputazione di ricavi e costi con criteri uniformi secondo le norme IRES sul reddito d'impresa; la deduzione dei costi secondo il principio di competenza; il riconoscimento dei valori del bilancio dell'esercizio precedente, se conformi a quelli adottati negli anni precedenti, con l'eccezione dei fondi rischi e oneri (rilevanti nei soli limiti consentiti dalla normativa tributaria italiana) e delle rimanenze (rilevanti nel limite del valore normale); l'esclusione dal reddito di utili e perdite su cambio relative a finanziamenti infragruppo di durata superiore a diciotto mesi, se espressi nella valuta del bilancio del debitore o del creditore; la conversione dei redditi così calcolati al cambio di chiusura dell'esercizio della controllata; l'inapplicabilità di alcune limitazioni tipiche del reddito d'impresa italiano, tra cui quelle sulle spese per i dipendenti, sulla deducibilità di interessi passivi per sottocapitalizzazione, sugli oneri di utilità sociale, sulle spese di manutenzione, sulle spese di rappresentanza e su quelle per i veicoli aziendali; infine, la non compensabilità delle perdite fiscali delle controllate estere maturate prima dell'esercizio dell'opzione con la base imponibile consolidata.

Il risultato di questo procedimento è un imponibile "depurato" secondo criteri italiani, che la controllante somma algebricamente al proprio reddito e a quello delle eventuali società consolidate a livello nazionale, per determinare il reddito imponibile complessivo di gruppo su cui si calcola l'imposta.

DOPPIA IMPOSIZIONE: IL CREDITO PER LE IMPOSTE PAGATE ALL'ESTERO

Dall'imposta italiana calcolata sul reddito complessivo di gruppo si detraggono, oltre alle ritenute e ai crediti d'imposta propri della controllante, anche le imposte pagate in via definitiva all'estero dalle controllate. L'articolo 136 del TUIR rinvia, per il calcolo di questo credito, ai criteri generali dell'articolo 165 del TUIR (il credito d'imposta per i redditi prodotti all'estero, riconosciuto entro il limite della quota di imposta italiana corrispondente al rapporto tra reddito estero e reddito complessivo) e a specifiche regole di coordinamento, contenute nei commi da 3 a 6 dello stesso articolo 136, che disciplinano il calcolo quando più controllate estere producono redditi imponibili in Paesi diversi. È il meccanismo che evita, o quantomeno attenua, la doppia imposizione sullo stesso reddito, tassato una prima volta nel Paese estero e una seconda volta in Italia per effetto del consolidamento.

UN PUNTO SUPERATO: LE PLUSVALENZE INFRAGRUPPO NON HANNO PIÙ UN REGIME SPECIALE

Nella versione originaria della disciplina, un'apposita disposizione, l'articolo 135 del TUIR, regolava in modo agevolato le plusvalenze e le minusvalenze realizzate nei trasferimenti di beni tra società controllate estere rientranti nel consolidato mondiale. Quella norma, però, è stata abrogata dall'articolo 1, comma 33, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), nell'ambito di un intervento che ha eliminato alcuni trattamenti di favore ritenuti non coerenti con l'impostazione sistematica del consolidato fiscale. Oggi, quindi, i trasferimenti di beni tra controllate estere incluse nel consolidato mondiale non beneficiano più di una regola speciale sulle plusvalenze infragruppo: si applicano le ordinarie regole IRES sulla determinazione delle plusvalenze e, per le operazioni tra parti correlate, la disciplina generale sui prezzi di trasferimento. Chi pianifica un'operazione di questo tipo deve quindi verificare il valore normale del bene ceduto secondo le regole ordinarie, senza fare affidamento su un regime agevolato che, da oltre quindici anni, non è più in vigore.

DICHIARAZIONE CNM: ADEMPIMENTI, SCADENZE E NOVITÀ 2026

La dichiarazione dei redditi del consolidato, sia esso nazionale o mondiale, va presentata dalla società controllante attraverso il modello CNM (Consolidato Nazionale e Mondiale), esclusivamente in via telematica, direttamente oppure tramite un intermediario abilitato. L'Agenzia delle Entrate ha approvato il modello CNM 2026, relativo al periodo d'imposta 2025, con un provvedimento del 27 febbraio 2026, che ha recepito il coordinamento con le novità intervenute in materia di IRES negli ultimi periodi d'imposta. Il modello va presentato, per i soggetti

con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, a partire dal 15 aprile dell'anno successivo, ed entro l'ultimo giorno del decimo mese successivo alla chiusura del periodo d'imposta per gli altri soggetti.

Nella dichiarazione, la controllante effettua la somma algebrica del proprio reddito imponibile e di quelli delle controllate estere, calcolati secondo i criteri sopra descritti, determinando così il reddito complessivo di gruppo su cui liquida l'imposta, al netto dei crediti per le imposte pagate all'estero e delle altre detrazioni spettanti.

INTERRUZIONE DEL REGIME: LE DUE CAUSE DI USCITA DAL CONSOLIDATO

La disciplina prevede due distinte ipotesi di interruzione della tassazione di gruppo su base mondiale. La prima riguarda l'intero regime, quando viene meno prima del compimento del periodo minimo di validità dell'opzione, cioè i cinque esercizi iniziali o i successivi trienni di rinnovo. La seconda è limitata a una o più controllate non residenti, quando per queste viene meno il requisito del controllo o si verifica un'altra causa che ne giustifica l'uscita dal perimetro di consolidamento, senza che l'intero regime venga meno per le restanti società del gruppo.

In entrambi i casi, l'interruzione comporta conseguenze sul trattamento delle perdite fiscali pregresse compensate durante la vigenza del consolidato, disciplinate dall'articolo 139-bis del TUIR, e richiede alla controllante di gestire correttamente il periodo di transizione, sia sotto il profilo dichiarativo sia sotto quello del calcolo delle imposte dovute per l'ultimo esercizio di validità dell'opzione.

PROSPETTIVE 2027: IL NUOVO TESTO UNICO E LA RINUMERAZIONE DEGLI ARTICOLI

Chi lavora su questa materia deve tenere presente un cambiamento in arrivo che riguarda l'intero impianto normativo, non solo il consolidato mondiale. Il decreto legislativo 19 giugno 2026, n. 117, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 3 luglio 2026, ha approvato il nuovo Testo Unico delle imposte sui redditi, che riorganizza in 377 articoli la disciplina oggi contenuta nei 191 articoli del TUIR del 1986. Il nuovo testo entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027 e comporterà, tra i suoi effetti pratici più immediati, la rinumerazione integrale degli articoli: i riferimenti agli attuali articoli da 130 a 142 del TUIR, compresi quelli citati in questo articolo, cambieranno numero a partire da quella data.

Fino al 31 dicembre 2026 restano pienamente vigenti gli articoli 130-142 nella numerazione attuale, quella su cui si basa questa guida. Dal 1° gennaio 2027, per individuare le disposizioni corrispondenti nel nuovo Testo Unico, sarà necessario fare riferimento alle tavole di corrispondenza tra vecchia e nuova numerazione che l'amministrazione finanziaria e gli operatori del settore pubblicheranno in prossimità dell'entrata in vigore. Si tratta, secondo quanto risulta finora, di un intervento con finalità compilativa e di riordino, non di una revisione sostanziale della disciplina del consolidato mondiale: la sostanza delle regole illustrate in questo articolo dovrebbe restare invariata, ma la numerazione dei riferimenti normativi andrà aggiornata.

TABELLA RIEPILOGATIVA: I PASSAGGI CHIAVE DEL CONSOLIDATO MONDIALE

FASE	ADEMPIMENTO O REQUISITO	RIFERIMENTO
Accesso	Controllante quotata, oppure controllata solo da Stato, enti pubblici o persone fisiche prive di ulteriori legami di controllo	Art. 130 TUIR
Controllo	Partecipazione superiore al 50%, calcolata tenendo conto dell'effetto demoltiplicativo della catena societaria	Art. 133 TUIR
Perimetro	Obbligo di includere tutte le controllate non residenti (principio "all in, all out")	Art. 132 TUIR
Via libera	Interpello preventivo obbligatorio all'Agenzia delle Entrate	Art. 132, co. 3, TUIR
Determinazione del reddito	Rettifiche di consolidamento secondo le regole IRES italiane	Art. 134 TUIR
Doppia imposizione	Credito per le imposte estere pagate in via definitiva	Artt. 136 e 165 TUIR
Durata	Irrevocabile per cinque esercizi, poi rinnovo tacito triennale	Art. 132, co. 1, TUIR
Dichiarazione	Modello CNM, esclusivamente telematico	Provvedimento 27 febbraio 2026

DOMANDE FREQUENTI

IL CONSOLIDATO MONDIALE INCLUDE TUTTO IL REDDITO DELLE CONTROLLATE ESTERE?

Il reddito delle controllate estere viene incluso in proporzione alla partecipazione posseduta dalla capogruppo italiana. Non si sommano direttamente i risultati dei bilanci locali: occorre rideterminare ciascun reddito secondo le regole IRES italiane, applicando le rettifiche richieste dalla disciplina del consolidato mondiale.

QUANTO DURA L'OPZIONE PER IL CONSOLIDATO FISCALE MONDIALE?

L'opzione validamente esercitata è irrevocabile per almeno cinque esercizi della controllante. Al termine si rinnova tacitamente per periodi di tre esercizi, salvo revoca. Il perimetro deve comprendere tutte le controllate non residenti, secondo il principio di inclusione integrale previsto per l'accesso al regime.

COME SI VERIFICA IL CONTROLLO SULLE SOCIETÀ ESTERE?

La partecipazione rilevante deve superare il 50%, considerando anche l'effetto demoltiplicativo delle partecipazioni indirette. Una quota del 60% in una società che possiede il 60% di un'altra produce una partecipazione effettiva del 36%, insufficiente per includere quest'ultima nel consolidato mondiale.

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/consolidato-fiscale-mondiale-opzione-gruppi-controllate-estere/ →

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

27 MIN LETTURA 09/11/2026

SIIQ: il regime di esenzione IRES per le società di investimento immobiliare quotate

Come funziona il regime SIIQ: requisiti, esenzione IRES e IRAP, obbligo di distribuire l'85% degli utili e novità sull'adeguamento statutario 2026. Le SIIQ, acronimo di società di investimento immobiliare quotate, sono società per azioni quotate in Borsa che scelgono un regime fiscale speciale pensato per chi gestisce immobili destinati alla locazione. Se rispettano i requisiti di legge, il reddito che deriva da questa attività non sconta l'IRES né l'IRAP in capo alla società: l'imposizione si sposta sui soci, che pagano le imposte quando incassano il dividendo. In cambio di questo vantaggio, la società è obbligata a distribuire almeno l'85% dell'utile della gestione esente ogni anno.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
Immobili.

Norme chiave
L. 296/2006, art. 1, commi 119, 126 e 130 · D.M. 174/2007 · D.L. 133/2014 · Circolare Agenzia delle Entrate 8/E/2008 · Circolare Agenzia delle Entrate 32/E/2015.

Destinatari
Amministratori e responsabili fiscali di società immobiliari quotate, SIINQ e consulenti degli investitori.

Punto pratico
Calcola i test patrimoniale e reddituale all'80% e l'utile esente da distribuire all'85%; verifica controllo e flottante, separa le due gestioni e confronta il costo fiscale delle alternative d'ingresso prima di esercitare l'opzione.

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

- 📌 **Cosa cambia:** Come funziona il regime SIIQ: requisiti, esenzione IRES e IRAP, obbligo di distribuire l'85% degli utili e novità sull'adeguamento statutario 2026.
- 💡 **Impatto operativo:** I requisiti per accedere al regime devono essere posseduti fin dall'inizio del primo periodo d'imposta da cui la società intende applicare le regole speciali.
- ⚠️ **Attenzione & criticità:** Attenzione: Se invece entrambi i parametri risultano contemporaneamente non rispettati nello stesso esercizio, la decadenza è immediata e scatta già da quell'anno.

Le SIIQ, acronimo di società di investimento immobiliare quotate, sono società per azioni quotate in Borsa che scelgono un regime fiscale speciale pensato per chi gestisce immobili destinati alla locazione. Se rispettano i requisiti di legge, il reddito che deriva da questa attività non sconta l'IRES né l'IRAP in capo alla società: l'imposizione si sposta sui soci, che pagano le imposte quando incassano il dividendo. In cambio di questo vantaggio, la società è obbligata a distribuire almeno l'85% dell'utile della gestione esente ogni anno. Il regime, introdotto dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296 e poi attuato dal decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 7 settembre 2007, n. 174, riguarda anche le SIINQ, le società di investimento immobiliare non quotate partecipate da una SIIQ. Per accedere al regime occorre rispettare requisiti sulla forma societaria, sulla residenza, sulla quotazione, sulla composizione dell'azionariato e sulla prevalenza dell'attività di locazione. Chi perde questi requisiti, anche solo per un periodo d'imposta, rischia di uscire dal regime speciale e tornare alla tassazione IRES ordinaria, con conseguenze rilevanti sul valore fiscale degli immobili in portafoglio.

REGIME SIIQ: COS'È E CHI PUÒ ADOTTARLO

La qualifica di SIIQ spetta soltanto alle società per azioni che riuniscono quattro caratteristiche stabilite dall'articolo 1, comma 119, della legge n. 296/2006: la residenza fiscale in Italia, lo svolgimento in via prevalente dell'attività di locazione di immobili, l'ammissione alla quotazione su un mercato regolamentato e l'esercizio dell'opzione per il regime speciale. Una volta esercitata l'opzione, la società deve riportare la sigla "SIIQ" nella propria denominazione sociale e in tutti i documenti ufficiali, in modo che il mercato e i terzi possano riconoscerne immediatamente lo status fiscale. La vigilanza su queste società è affidata congiuntamente alla Banca d'Italia e alla Consob, ciascuna nell'ambito delle proprie competenze istituzionali: la prima sui profili di stabilità patrimoniale e di corretta gestione, la seconda sulla trasparenza informativa verso il mercato e sulla tutela degli investitori.

In quanto società quotate, le SIIQ devono redigere il bilancio individuale applicando i principi contabili internazionali IAS/IFRS. Per contabilizzare gli immobili destinati alla locazione si applica in particolare lo IAS 40, dedicato agli investimenti immobiliari, che consente di valutare questi beni al fair value, cioè al valore corrente di mercato, in alternativa al criterio del costo storico. Questa scelta contabile ha effetti fiscali importanti, perché le plusvalenze da fair value non concorrono in modo automatico al risultato della gestione esente rilevante ai fini del test di prevalenza, come si vedrà più avanti.

REQUISITI: LE CONDIZIONI PER L'OPZIONE

I requisiti per accedere al regime devono essere posseduti fin dall'inizio del primo periodo d'imposta da cui la società intende applicare le regole speciali. Se al momento dell'opzione uno o più requisiti mancano ancora, la società deve dichiararlo espressamente nella comunicazione inviata all'Agenzia delle Entrate; l'opzione produrrà comunque effetto, ma solo se il possesso dei requisiti si realizza entro l'inizio del periodo d'imposta interessato e se la società ne dà comunicazione entro trenta giorni dall'inizio di quello stesso periodo, con le stesse modalità previste per l'opzione originaria.

I requisiti soggettivi richiesti dalla norma sono tre: la forma di società per azioni, la residenza fiscale in Italia ai sensi dell'articolo 73, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR, il D.P.R. n. 917/1986) e la negoziazione delle azioni in un mercato regolamentato di uno Stato membro dell'Unione europea o di uno Stato aderente all'accordo sullo Spazio economico europeo incluso nella cosiddetta white list dell'articolo 168-bis, comma 1, del TUIR, l'elenco dei Paesi che garantiscono un adeguato scambio di informazioni con il Fisco italiano.

A questi si aggiunge un requisito statutario: lo statuto della SIIQ deve contenere le regole che la società segue in materia di investimenti, i limiti alla concentrazione dei rischi di investimento e di controparte e il limite massimo di leva finanziaria consentito, sia a livello individuale sia di gruppo. La società rendiconta periodicamente il rispetto di questi parametri attraverso un'informativa infra-annuale e la relazione sulla gestione allegata al bilancio.

STRUTTURA DEL CAPITALE: CONTROLLO E FLOTTANTE

Il regime speciale è riservato alle società con un azionariato sufficientemente diffuso, per evitare che l'esenzione fiscale favorisca strutture di fatto chiuse e controllate da un unico investitore. La norma individua due condizioni distinte, note come requisito del controllo e requisito del flottante.

Il requisito del controllo impone che nessun socio possieda, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria né più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili della SIIQ. Il requisito del flottante richiede invece che almeno il 25% delle azioni sia detenuto, al momento dell'esercizio dell'opzione, da soci che non superano individualmente il 2% dei diritti di voto in assemblea ordinaria e il 2% dei diritti di partecipazione agli utili. Ai fini del calcolo rilevano anche le azioni date in pegno, quando il diritto di voto e quello di partecipazione agli utili restano in capo al titolare originario, e le partecipazioni detenute da organismi di investimento collettivo del risparmio, fondi pensione ed enti previdenziali, che contano come flottante anche quando superano singolarmente la soglia del 2%. Queste soglie, oggi vigenti, derivano dalla modifica introdotta dal decreto Sblocca Italia nel 2014: in origine i limiti erano più stringenti, con un tetto del 51% per il controllo e una quota minima del 35% per il flottante.

Diversamente dagli altri requisiti, il mancato rispetto del flottante dopo l'ingresso nel regime non fa decadere la SIIQ dal beneficio fiscale: la norma richiede che questa condizione sia verificata soltanto al momento dell'opzione, non in modo continuativo negli anni successivi. Il requisito del controllo, invece, deve permanere per tutta la durata del regime speciale, pena la cessazione immediata dell'agevolazione.

TEST DI PREVALENZA: PARAMETRI PATRIMONIALI E REDDITUALI

La legge richiede che l'attività di locazione immobiliare sia svolta in via prevalente rispetto a ogni altra attività della società. Rientrano nella cosiddetta gestione esente la locazione di immobili posseduti in proprietà, usufrutto o altro diritto reale, anche detenuti in leasing; l'attività di sviluppo del compendio immobiliare, cioè la costruzione o la ristrutturazione diretta di immobili da destinare poi alla locazione; l'affitto d'azienda, per la parte riferibile agli immobili compresi nel complesso aziendale; e il possesso di partecipazioni, qualificate come immobilizzazioni finanziarie secondo i principi contabili internazionali, in altre SIIQ o in SIINQ. Sono compresi tutti gli immobili, a prescindere dalla categoria catastale e dal luogo in cui si trovano, in Italia o all'estero, comprese le aree pertinenziali e quelle edificabili.

La prevalenza si misura con due parametri distinti, entrambi verificabili solo a consuntivo, sulla base dei dati di bilancio di ciascun esercizio:

- il parametro patrimoniale, o asset test: gli immobili destinati alla locazione e le partecipazioni in altre SIIQ o SIINQ devono rappresentare almeno l'80% dell'attivo patrimoniale, calcolato escludendo dal computo gli immobili adibiti a sede della società o utilizzati direttamente come uffici, le disponibilità liquide, i finanziamenti verso società del gruppo, i crediti per corrispettivi della gestione esente non ancora incassati e gli eventuali crediti IVA collegati alla stessa gestione;
- il parametro reddituale, o profit test: i ricavi dell'attività di locazione, insieme ai dividendi che derivano da altre SIIQ o SIINQ formati con utili da locazione, devono rappresentare almeno l'80% dei componenti positivi del conto economico, al netto degli incrementi relativi agli immobili in costruzione e delle rivalutazioni da fair value ai sensi dello IAS 40, che non incidono né al numeratore né al denominatore del rapporto.

Le plusvalenze da cessione di immobili o di partecipazioni in SIIQ e SIINQ rientrano sempre nella gestione imponibile, ma ai fini del solo parametro reddituale assumono rilievo unicamente per la parte che eccede i reinvestimenti effettuati nello stesso esercizio in nuovi immobili da locare o in partecipazioni immobilizzate in altre SIIQ o SIINQ. Un esempio aiuta a capire il meccanismo: una SIIQ cede immobili destinati alla locazione incassando 360.000

euro, con una plusvalenza di 20.000 euro, e reinveste 340.000 euro in partecipazioni immobilizzate in altre SIIQ. In questo caso, ai fini del test reddituale, la plusvalenza rileva come provento della gestione imponibile soltanto per 20.000 euro, cioè per la differenza tra il corrispettivo incassato e l'importo reinvestito.

Le conseguenze del mancato rispetto di questi parametri sono severe. Se anche uno solo dei due test fallisce per due esercizi consecutivi, il regime speciale cessa definitivamente con effetto dal secondo dei due esercizi. Se invece entrambi i parametri risultano contemporaneamente non rispettati nello stesso esercizio, la decadenza è immediata e scatta già da quell'anno.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE: TEMPISTICHE E COMUNICAZIONI

L'opzione per il regime SIIQ va esercitata entro la fine del periodo d'imposta che precede quello dal quale la società intende applicare le regole speciali: chi vuole accedere al regime dal 2027, ad esempio, deve esercitare l'opzione entro il 31 dicembre 2026. Le modalità operative sono fissate dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 novembre 2007, n. 185065. Una volta esercitata, l'opzione è irrevocabile: la società non può tornare volontariamente al regime ordinario, se non attraverso la perdita dei requisiti che ne determina la decadenza secondo le regole di legge.

Per la verifica del requisito della prevalenza in sede di prima applicazione, non conta la situazione fotografata all'inizio dell'esercizio a cui si riferisce l'opzione, bensì i dati che risultano dai bilanci a partire dal primo esercizio di effettiva applicazione del regime speciale. Si tratta quindi di una verifica che avviene sempre a posteriori, mai in via preventiva.

INGRESSO NEL REGIME: IL VALORE NORMALE DEGLI IMMOBILI

Il passaggio dal regime ordinario a quello speciale comporta un evento fiscale rilevante: gli immobili e i diritti reali immobiliari destinati alla locazione, posseduti alla chiusura dell'ultimo esercizio in regime ordinario, si considerano realizzati al valore normale, cioè al fair value determinato secondo i principi contabili internazionali. La stessa regola vale per gli immobili detenuti in leasing, per i quali il valore normale va confrontato con la quota capitale ancora da rimborsare secondo il piano di ammortamento del contratto. Questo meccanismo genera plusvalenze o minusvalenze "figurate", che la società deve gestire scegliendo una delle due modalità alternative previste dalla legge.

Il nuovo valore normale diventa il valore fiscalmente riconosciuto degli immobili solo a partire dal quarto periodo d'imposta successivo a quello anteriore all'ingresso nel regime speciale. Se un immobile viene ceduto prima che sia trascorso questo periodo di sospensione triennale, ai fini del calcolo delle imposte ordinarie dovute sulla plusvalenza si utilizza ancora il costo fiscale che il bene aveva prima dell'ingresso nel regime, rettificato dalla plusvalenza o minusvalenza che aveva già concorso a formare la base imponibile dell'imposta d'ingresso.

IMPOSTA D'INGRESSO: IL PAGAMENTO RATEIZZATO DEL 20%

La prima delle due opzioni disponibili è l'applicazione di un'imposta sostitutiva, chiamata comunemente imposta d'ingresso, calcolata con l'aliquota del 20% sui plusvalori netti che emergono dal passaggio al regime speciale, ai sensi dell'articolo 1, comma 126, della legge n. 296/2006. La base imponibile è data dalla differenza tra il valore normale degli immobili alla chiusura dell'ultimo esercizio ordinario e il loro costo fiscalmente riconosciuto, al netto delle eventuali minusvalenze. Possono essere assoggettati all'imposta sostitutiva anche gli immobili destinati alla vendita, a condizione che la società ne muti la destinazione.

Il versamento avviene in un massimo di cinque rate annuali di pari importo: la prima entro il termine previsto per il saldo IRES relativo al periodo d'imposta anteriore all'ingresso nel regime, le altre quattro entro i termini di saldo IRES dei quattro periodi d'imposta successivi. Sulle rate successive alla prima si applicano interessi calcolati al tasso ufficiale di riferimento della Banca Centrale Europea, aumentato di un punto percentuale, da versare insieme a ciascuna rata. Il versamento si effettua con modello F24, utilizzando il codice tributo 1120, ed è ammessa la compensazione con altri crediti ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241. L'imposta sostitutiva versata costituisce un credito d'imposta scomputabile dall'IRES ai sensi dell'articolo 79 del TUIR; in caso di successiva cessione degli immobili, il credito residuo spetta in proporzione al valore dei beni ceduti.

ALTERNATIVA ALL'INGRESSO: L'INCLUSIONE NEL REDDITO D'IMPRESA

In alternativa all'imposta sostitutiva, la SIIQ può scegliere di includere l'importo complessivo delle plusvalenze, al netto delle minusvalenze, nel reddito d'impresa ordinario, ai sensi dell'articolo 1, comma 130, della legge n. 296/2006. Questa scelta deve riguardare tutti gli immobili della società, senza eccezioni, e va esercitata in dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta che precede l'ingresso nel regime speciale. L'importo delle plusvalenze può confluire per intero nel reddito di quel periodo, oppure essere ripartito in quote costanti su quel periodo e sui quattro successivi.

Anche in questo caso il valore normale assunto come base di calcolo diventa il nuovo costo fiscale degli immobili, ma con un meccanismo di riconoscimento graduale se la società opta per la rateazione in quote costanti: il

maggiore valore fiscale si consolida progressivamente, in proporzione alla quota di plusvalenza già tassata in ciascun periodo d'imposta. Un vantaggio pratico di questa seconda strada, rispetto all'imposta sostitutiva del 20%, è che l'eventuale decadenza dal regime speciale negli anni successivi non incide sugli effetti già prodotti dall'inclusione delle plusvalenze nel reddito d'impresa, che restano definitivi.

ESENZIONE FISCALE: GESTIONE ESENTE E GESTIONE IMPONIBILE

Una volta efficace l'opzione, il reddito d'impresa che deriva dall'attività di locazione immobiliare, la cosiddetta gestione esente, non sconta l'IRES. Rientrano nell'esenzione anche i dividendi che la SIIQ percepisce da partecipazioni in altre SIIQ o SIINQ, purché siano generati da utili da locazione immobiliare. Il reddito prodotto da attività diverse dalla locazione, la gestione imponibile, resta invece soggetto all'IRES secondo le regole ordinarie.

Questa convivenza tra due regimi fiscali diversi nella stessa società impone alla SIIQ di tenere una contabilità separata per la gestione esente e per quella imponibile. Nel risultato della gestione esente confluiscono i ricavi e i costi propri dell'attività di locazione, oltre agli oneri amministrativi, finanziari e tributari direttamente riferibili a questa attività. I costi generali che non sono attribuibili in modo diretto a una sola delle due gestioni si ripartiscono secondo corretti principi contabili: un criterio ammesso dalla prassi è quello di attribuire i costi comuni in proporzione al peso dei ricavi di ciascuna gestione sul totale dei ricavi della società.

La SIIQ deve inoltre esporre in dichiarazione dei redditi, in un prospetto dedicato, il reddito fiscale della gestione esente distinto da quello della gestione imponibile. Questa distinzione serve sia a gestire correttamente le perdite fiscali di ciascuna gestione, sia a ricostruire il valore fiscale residuo degli immobili nel caso in cui la società dovesse in futuro uscire dal regime speciale.

OBBLIGO DI DISTRIBUZIONE: L'85% DELL'UTILE AI SOCI

Il cuore del regime SIIQ è la contropartita richiesta in cambio dell'esenzione: la società deve distribuire ai soci, in ciascun esercizio, almeno l'85% dell'utile netto del conto economico che deriva dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso di partecipazioni in altre SIIQ o SIINQ. Se questo obbligo non viene rispettato, l'opzione per il regime speciale cessa di avere effetto già a partire dall'esercizio in cui gli utili non distribuiti si sono formati.

Quando l'utile del conto economico deriva in parte dalla gestione esente e in parte da quella imponibile, l'eventuale accantonamento obbligatorio a riserva legale o statutaria riduce proporzionalmente entrambe le componenti dell'utile, e le riserve così formate mantengono questa composizione mista. Se la società ha subìto una perdita del capitale sociale, l'obbligo di distribuzione riprende soltanto quando la perdita è stata coperta, tramite reintegro o riduzione del capitale. Non concorrono al rispetto dell'obbligo le distribuzioni straordinarie deliberate dopo l'approvazione del bilancio, mentre contano gli eventuali acconti sui dividendi deliberati prima dell'approvazione, per la parte riferibile alla gestione esente.

Un punto spesso frainteso riguarda le plusvalenze contabili da fair value: gli utili d'esercizio corrispondenti alle rivalutazioni iscritte in base allo IAS 40 o al criterio del patrimonio netto non sono disponibili per la distribuzione, ai sensi dell'articolo 6, commi 1 e 2, del D.Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38, e devono confluire in un'apposita riserva indisponibile di patrimonio netto. La tabella seguente riepiloga, sulla base della circolare dell'Agenzia delle Entrate del 31 gennaio 2008, n. 8/E, come si comporta l'obbligo di distribuzione quando una delle due gestioni chiude in perdita.

SITUAZIONE	REGOLA APPLICABILE
Una perdita della gestione imponibile riduce l'utile contabile della gestione esente	L'utile della gestione imponibile realizzato negli esercizi successivi si considera formato, fino a concorrenza della riduzione subita, dall'utile della gestione esente, che resta quindi soggetto all'obbligo di distribuzione
Una perdita della gestione esente riduce l'utile contabile della gestione imponibile	Il successivo utile della gestione esente si considera al netto di tale riduzione, in modo da rispettare comunque il vincolo dell'85% previsto per le SIIQ

Se l'utile complessivo disponibile per la distribuzione è inferiore a quello prodotto dalla gestione esente, la percentuale dell'85% si applica sul minore importo effettivamente disponibile. Se, al contrario, la perdita della gestione esente riduce l'utile della gestione imponibile, l'obbligo di distribuzione non si applica affatto.

TASSAZIONE DEI SOCI: LA RITENUTA DEL 26%

Poiché la società non paga IRES sul reddito della gestione esente, il carico fiscale si sposta interamente sul socio nel momento in cui incassa il dividendo. Sugli utili distribuiti che derivano dalla gestione esente si applica in generale una ritenuta alla fonte pari al 26%, in linea con l'aliquota ordinaria prevista per i dividendi delle persone fisiche non imprenditori. Le riserve di utili formate prima dell'ingresso nel regime speciale, invece, restano soggette alle ordinarie regole del TUIR e, in caso di distribuzione, scontano il trattamento fiscale ordinario in capo al socio, incluse le eventuali ritenute alla fonte previste dall'articolo 27 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.

Quando l'assemblea delibera una distribuzione di utili senza specificare a quale gestione vada imputata, la legge presume che gli utili distribuiti provengano prima dalla gestione esente, fino a concorrenza dell'importo necessario a rispettare l'obbligo dell'85%, e solo per l'eventuale eccedenza dalla gestione imponibile. Regole di priorità analoghe, ma di segno opposto, valgono per la

copertura delle perdite: si utilizzano prioritariamente le riserve formate prima del regime speciale e quelle formate durante il regime con utili della gestione imponibile.

PERDITE FISCALI: RIPORTO E COMPENSAZIONE

Le perdite fiscali maturate prima dell'ingresso nel regime SIIQ possono essere utilizzate, secondo le regole ordinarie dell'articolo 84 del TUIR, sia per ridurre la base imponibile dell'imposta sostitutiva d'ingresso, sia per compensare i redditi imponibili prodotti da attività diverse dalla locazione. Le due modalità non sono alternative tra loro: la società può usarle entrambe, nei limiti consentiti.

Durante la vigenza del regime speciale, la separazione tra le due gestioni si riflette anche sul trattamento delle perdite: gli utili della gestione imponibile non possono essere compensati con le perdite della gestione esente, e viceversa. Le perdite della gestione esente si considerano compensate "virtualmente" con i redditi della stessa gestione prodotti negli esercizi successivi, sempre nei limiti temporali dell'articolo 84 del TUIR, e la SIIQ deve riportare in un prospetto dedicato della dichiarazione dei redditi il dettaglio di questo utilizzo virtuale. Fa eccezione il caso delle perdite realizzate nei primi tre periodi d'imposta dalla costituzione della società, che restano riportabili senza limiti di tempo se si riferiscono a una nuova attività produttiva, secondo la regola generale valida per tutte le imprese.

Se la società decade dal regime speciale, le perdite residue della gestione esente, non ancora compensate virtualmente, diventano utilizzabili per compensare i redditi che la società produce una volta tornata alla tassazione ordinaria, sempre nel rispetto dei limiti temporali dell'articolo 84 del TUIR.

CONSOLIDATO FISCALE: SIIQ CAPOGRUPPO E CONTROLLATE

Le SIIQ possono aderire al consolidato fiscale nazionale sia come società consolidante sia come società consolidata. Se partecipano come consolidate, la società consolidante deve essere un'altra SIIQ che ne esercita il controllo; una SIIQ consolidante, a sua volta, può includere nel perimetro di consolidamento anche società che non applicano il regime speciale. Quando la SIIQ è consolidante, il reddito complessivo di gruppo si calcola sommando esclusivamente i risultati della gestione imponibile della capogruppo e delle società controllate aderenti, escludendo quindi la componente esente.

La SIIQ che partecipa al consolidato come consolidata resta soggetta agli obblighi dell'articolo 121 del TUIR limitatamente alla propria gestione imponibile; la SIIQ consolidante, invece, deve presentare la dichiarazione dei redditi del consolidato e calcolare il reddito imponibile complessivo di gruppo ai sensi dell'articolo 122 del TUIR. Se nel gruppo è presente anche una SIINQ controllata, l'opzione per il consolidato va esercitata congiuntamente dalla SIIQ controllante e dalla SIINQ, pena l'inefficacia dell'opzione per il regime speciale delle SIIQ stesse, anche quando la SIINQ svolge esclusivamente attività di gestione esente.

Le regole di continuità del consolidato in caso di decadenza dal regime SIIQ sono asimmetriche: se decade una società consolidata, la tassazione di gruppo prosegue regolarmente; se invece decade la SIIQ consolidante, decadono automaticamente dal regime speciale anche le eventuali SIINQ consolidate, mentre la tassazione di gruppo può proseguire su base consolidata se restano soddisfatti i presupposti generali degli articoli 117, comma 1, e 120 del TUIR.

DECADENZA DAL REGIME: CAUSE ED EFFETTI

Oltre alla violazione dei parametri di prevalenza e dell'obbligo di distribuzione, già descritte sopra, il regime speciale cessa immediatamente ogni volta che vengono meno i requisiti soggettivi di base: la residenza fiscale in Italia, la forma di società per azioni, la negoziazione delle azioni in un mercato regolamentato e il rispetto della soglia massima del 60% sui diritti di voto e di partecipazione agli utili. Come già ricordato, fa eccezione il requisito del flottante, che la legge richiede solo al momento dell'opzione e non in via continuativa.

Le cause di cessazione relative ai requisiti soggettivi vanno comunicate all'Agenzia delle Entrate entro trenta giorni dalla chiusura dell'esercizio in cui si sono verificate, utilizzando lo stesso modello previsto per l'esercizio dell'opzione. Le cause legate alla prevalenza dell'attività di locazione e all'obbligo di distribuzione dell'85% vanno invece comunicate entro trenta giorni dall'approvazione del bilancio dell'esercizio in cui si sono manifestate.

Sul piano civilistico, la perdita del regime comporta l'obbligo di eliminare la sigla SIIQ dalla denominazione sociale e dai documenti della società, che però può continuare a essere quotata, anche nello specifico segmento di mercato dedicato alle Real Estate Investment Companies (REIC). Cessano invece l'obbligo di distribuire almeno l'85% degli utili della gestione esente e quello di tenere contabilità separate, così come diventano inapplicabili le norme sulla vigilanza e sullo statuto previste dall'articolo 3 del D.M. n. 174/2007. Sul piano fiscale, tornano applicabili le regole ordinarie di determinazione del reddito e di tassazione IRES: i valori fiscali degli elementi patrimoniali della gestione esente proseguono la loro movimentazione secondo le regole ordinarie e le perdite pregresse della gestione esente, non ancora compensate, restano utilizzabili nei limiti dell'articolo 84 del TUIR.

Se la fuoriuscita dal regime avviene prima che sia trascorso il periodo triennale di sospensione del riconoscimento fiscale dei plusvalori assoggettati a imposta d'ingresso, il costo fiscale originario degli immobili viene ripristinato e l'imposta sostitutiva già

versata diventa un credito d'imposta scomputabile dall'IRES ai sensi dell'articolo 79 del TUIR. Se invece la società aveva scelto di includere i plusvalori nel reddito d'impresa, i maggiori valori già tassati restano validi anche dopo la decadenza dal regime.

ADEGUAMENTO 2026: STATUTO E RESIDENZA DEI SOCI ESTERI

Il decreto legislativo 27 dicembre 2023, n. 209, in vigore dal periodo d'imposta 2024, ha riformato le regole sulla residenza fiscale delle società e degli enti, sostituendo i vecchi criteri della sede legale e dell'oggetto principale con quelli, alternativi tra loro, della sede di direzione effettiva e della gestione ordinaria svolta in via principale nel territorio dello Stato. La riforma incide anche sulla definizione di residenza applicabile ai soci esteri delle SIIQ, rilevante ai fini della corretta verifica dei requisiti partecipativi e delle regole fiscali che si applicano alla distribuzione dei dividendi.

Per effetto di questa modifica, le SIIQ hanno l'obbligo di aggiornare il proprio statuto sociale entro il 2026, in modo da recepire le nuove definizioni di residenza dei soci esteri. Si tratta di un adempimento organizzativo, non di una modifica del regime fiscale in sé, ma la sua omissione può creare incertezza nell'applicazione delle regole sui requisiti partecipativi e nella corretta gestione delle ritenute sui dividendi versati a soci non residenti. Le società interessate, con i propri consulenti legali e fiscali, devono quindi verificare che le clausole statutarie relative alla residenza dei soci siano coerenti con i nuovi criteri del D.Lgs. n. 209/2023 e provvedere tempestivamente all'aggiornamento, prima della scadenza dell'anno.

SIINQ: IL REGIME PER LE NON QUOTATE

Accanto alle SIIQ, la legge n. 296/2006 prevede anche le SIINQ, le società di investimento immobiliare non quotate, che condividono con le prime i requisiti di attività, i parametri patrimoniali e reddituali e l'obbligo di distribuzione dell'85% dell'utile della gestione esente, ma non devono essere quotate in un mercato regolamentato. Le SIINQ, tuttavia, non fruiscono in modo autonomo del regime di esenzione: l'agevolazione fiscale sui dividendi da locazione immobiliare che la SIINQ distribuisce si applica soltanto se la partecipazione è detenuta da una SIIQ come immobilizzazione finanziaria, secondo i principi contabili internazionali. In questo senso, la SIINQ funziona come un veicolo satellite delle SIIQ, spesso utilizzato per organizzare partnership con investitori istituzionali o per detenere singoli portafogli immobiliari con soci diversi da quelli della quotata, mantenendo comunque l'accesso indiretto ai vantaggi fiscali del regime speciale.

NOVITÀ 2014: LE MODIFICHE DELLO SBLOCCA ITALIA

Il decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con la legge 11 novembre 2014, n. 164, noto come decreto Sblocca Italia, ha introdotto modifiche mirate a rendere più efficiente il ricorso al regime SIIQ e SIINQ, incidendo in particolare sulle modalità di applicazione dell'esenzione e sul trattamento delle plusvalenze da cessione di immobili, sempre ricondotte nell'ambito della gestione esente in quanto operazioni ritenute parte integrante dell'attività tipica di queste società. Le disposizioni sono entrate in vigore dal 13 settembre 2014 e l'Agenzia delle Entrate ne ha chiarito la portata applicativa con la circolare 17 settembre 2015, n. 32/E, tuttora punto di riferimento per l'interpretazione di diversi aspetti operativi del regime, insieme alla precedente circolare n. 8/E del 2008.

CREDITO D'IMPOSTA: IMMOBILI POSSEDUTI ALL'ESTERO

Le SIIQ che possiedono immobili all'estero, inclusi nella gestione esente, e che pagano imposte sui redditi in quei Paesi, hanno diritto a un credito d'imposta scomputabile dall'IRES ai sensi dell'articolo 79 del TUIR, calcolato in misura pari all'imposta che sarebbe stata accreditabile se la società non avesse aderito al regime speciale. Il credito va determinato secondo i criteri generali dell'articolo 165 del TUIR, quindi entro il limite della quota d'imposta italiana corrispondente al rapporto tra i redditi prodotti all'estero e il reddito complessivo, al netto delle perdite pregresse. Per le SIIQ, il reddito complessivo da considerare è la somma tra il risultato della gestione imponibile e quello della gestione esente, mentre la quota estera rilevante è la parte del risultato della gestione esente riferibile agli immobili posseduti fuori dall'Italia. Il credito d'imposta maturato può essere scomputato dall'imposta dovuta in Italia sulla gestione imponibile.

CASO PRATICO & SIMULAZIONE NUMERICA

Il mercato italiano delle SIIQ resta di dimensioni contenute rispetto ad altri Paesi europei, ma include alcune realtà quotate consolidate. Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (IGD), quotata sul segmento Euronext STAR Milan di Borsa Italiana, è tra i casi più noti: gestisce un portafoglio di centri commerciali e ipermercati in Italia e in Romania e distribuisce annualmente un dividendo ai propri azionisti, in coerenza con l'obbligo di distribuzione previsto dal regime speciale. Casi come questo mostrano in concreto come il regime SIIQ funzioni da ponte tra la fiscalità d'impresa e quella personale: la società non paga imposte sul reddito da locazione, ma il flusso di cassa che ne deriva raggiunge rapidamente gli azionisti sotto forma di dividendi tassati, garantendo comunque un gettito complessivo per l'Erario e, allo stesso tempo, rendendo il titolo attrattivo per gli investitori che cercano rendimenti da cedola regolare.

Per chi valuta la costituzione o la trasformazione di una società immobiliare in SIIQ, il calcolo di convenienza non può limitarsi al confronto tra l'aliquota IRES ordinaria e l'esenzione: occorre considerare anche i costi di adeguamento statutario, gli oneri di quotazione e vigilanza, l'imposta d'ingresso sui plusvalori latenti e il vincolo, non sempre compatibile con le strategie di reinvestimento, di distribuire quasi per intero l'utile della gestione esente invece di trattenerlo per nuovi investimenti immobiliari.

DOMANDE FREQUENTI

QUALI REDDITI SONO ESENTI NEL REGIME SIIQ?

Il reddito derivante dall'attività di locazione beneficia dell'esenzione IRES e IRAP in capo alla società, se sono rispettati i requisiti del regime. Le altre attività restano imponibili e richiedono una gestione contabile separata. Il prelievo sui redditi esenti si trasferisce ai soci attraverso i dividendi.

QUALI TEST DI PREVALENZA DEVE RISPETTARE UNA SIIQ?

La prevalenza immobiliare richiede due test, patrimoniale e reddituale, entrambi con soglia dell'80%. Il calcolo si effettua sui dati di bilancio, con specifiche esclusioni. Il mancato rispetto di un test per due esercizi consecutivi, oppure di entrambi nello stesso esercizio, determina la cessazione del regime.

UNA SIIQ PUÒ TRATTENERE TUTTI GLI UTILI DA LOCAZIONE?

No. La SIIQ deve distribuire almeno l'85% dell'utile della gestione esente, trasferendo ai soci il flusso soggetto a tassazione. Il vincolo va considerato nel confronto di convenienza, insieme ai costi di quotazione, all'adeguamento statutario e alla tassazione dei plusvalori al momento dell'ingresso.

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/regime-siiq-esenzione-requisiti-dividendi-soci/ →

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

13 MIN LETTURA 09/11/2026

Testo unico IVA dal 2027: le nuove numerazioni e il termine biennale di detrazione

Testo unico IVA dal 1° gennaio 2027: D.Lgs. 10/2026, tabelle di raccordo con il DPR 633/1972 e nuovo termine biennale per la detrazione IVA. Il D.Lgs. 19 gennaio 2026, n. 10, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 24 del 30 gennaio 2026, ha approvato il nuovo Testo unico IVA, che troverà applicazione dal 1° gennaio 2027. I suoi 171 articoli raccolgono in un unico corpo il DPR n. 633/1972, il D.L. n. 331/1993 sugli scambi con l'estero dell'Unione europea, il D.L. n. 41/1995 sul regime del margine, il D.Lgs. n. 127/2015 sulla fatturazione elettronica e numerose altre disposizioni disperse. Lo schema ripercorre quello della Direttiva 2006/112/CE.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
IVA.

Norme chiave
D.Lgs. 10/2026 · Artt. 56, 88, 170 e 171 TU IVA · Art. 12 D.Lgs. 148/2026 · D.Lgs. 141/2026 · DPR 633/1972 · L. 111/2023.

Destinatari
Imprese, professionisti, commercialisti, responsabili amministrativi, fornitori di software gestionale.

Punto pratico
Dal 1° gennaio 2027 si cita il Testo unico IVA al posto del DPR 633/1972 e delle altre fonti. Vanno aggiornati modelli e gestionali, e vanno sfruttati con prudenza i nuovi termini biennali per detrazione e registrazione degli acquisti.

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

- **Cosa cambia:** 10, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.
- **Impatto operativo:** 127/2015 sulla fatturazione elettronica e numerose altre disposizioni disperse.
- **Attenzione & criticità:** Attenzione: Permangono incertezze sull'applicazione ai termini già scaduti, motivo per cui è consigliabile un atteggiamento prudente.

Il D.Lgs. 19 gennaio 2026, n. 10, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 24 del 30 gennaio 2026, ha approvato il nuovo Testo unico IVA, che troverà applicazione dal 1° gennaio 2027. I suoi 171 articoli raccolgono in un unico corpo il DPR n. 633/1972, il D.L. n. 331/1993 sugli scambi con l'estero dell'Unione europea, il D.L. n. 41/1995 sul regime del margine, il D.Lgs. n. 127/2015 sulla fatturazione elettronica e numerose altre disposizioni disperse. Lo schema ripercorre quello della Direttiva 2006/112/CE. Il testo ha un carattere in prevalenza compilativo: le regole su imponibilità, territorialità, esigibilità e detrazione non vengono riscritte, ma sistemate in nuovi articoli. Mutano perciò i numeri da richiamare nelle fatture, nei contratti, nei manuali interni e nei software, mentre i principi restano in gran parte invariati. Sulla detrazione, tuttavia, arriva una novità di sostanza: l'articolo 12 del D.Lgs. 7 agosto 2026, n. 148 permette di detrarre l'IVA e di registrare le fatture di acquisto fino alla dichiarazione del secondo anno successivo, e interviene già sugli articoli 56 e 88 del nuovo testo. Permangono incertezze sull'applicazione ai termini già scaduti, motivo per cui è consigliabile un atteggiamento prudente.

IL RIORDINO: DAL DPR 633 A UN UNICO TESTO

Per molti decenni la disciplina italiana dell'IVA si è formata per sedimentazione. Il DPR 26 ottobre 1972, n. 633 ne è rimasto l'asse portante, ma attorno a esso si sono addensati decreti, leggi speciali e norme di recepimento del diritto europeo. Per un quesito su una cessione verso un altro Stato dell'Unione si apriva il D.L. n. 331/1993, per i beni usati si passava dal D.L. n. 41/1995, per le fatture elettroniche dal D.Lgs. n. 127/2015.

La finalità del Testo unico è attenuare questa frammentazione. Esso si inserisce nel percorso di riordino della normativa tributaria avviato dalla legge delega 9 agosto 2023, n. 111, la quale ha previsto testi unici per i diversi settori. Il D.Lgs. n. 10/2026 è uno degli esiti di tale percorso: un unico documento, dotato di un indice leggibile, in cui le regole sono collocate per materia e non per data di emanazione.

Secondo la relazione illustrativa, come riportata dalla stampa specializzata, il riordino ha natura compilativa: le norme in vigore vengono trasposte senza alterarne la formulazione, fatto salvo l'aggiornamento dei rinvii ormai superati e il coordinamento formale con gli altri testi unici della riforma. Ne discende che il nuovo testo non va letto come una riforma dell'imposta, bensì come un cambio di contenitore. L'organizzazione di questo contenitore è l'argomento della sezione seguente.

STRUTTURA NUOVA: 171 ARTICOLI SEGUENDO LA DIRETTIVA

L'ordine delle materie riprende quello della Direttiva 2006/112/CE, ossia la direttiva europea che definisce il sistema comune dell'IVA. Si comincia con le operazioni imponibili e i soggetti passivi, per poi passare alla territorialità (il luogo in cui l'operazione si ritiene effettuata e dunque tassata), all'esigibilità (il momento in cui l'imposta diventa dovuta), alla base imponibile, alle aliquote e alle esenzioni. Ampio spazio è dedicato agli obblighi dei soggetti passivi: fatturazione, registrazione, liquidazione e riscossione.

Vengono poi i titoli sui rimborsi, sul gruppo IVA, sui regimi speciali e sui regimi di franchigia. Stando alle ricostruzioni della stampa specializzata, il testo si divide in 18 titoli. Si aggiunge la Tabella A, che riguarda i beni e i servizi soggetti alle aliquote ridotte.

L'organizzazione per materia incide soprattutto sulla lettura degli scambi intracomunitari. Le regole che oggi si trovano quasi tutte nel D.L. n. 331/1993 sono ripartite nei diversi titoli secondo la funzione: operazioni imponibili, luogo di effettuazione, non imponibilità, fatturazione e registrazione. Chi era solito cercare "gli scambi UE" in un solo decreto dovrà dunque orientarsi tra più punti del testo.

DECORRENZA E ABROGAZIONI: GLI ARTICOLI 170 E 171

Ai sensi dell'articolo 171, le disposizioni del Testo unico si applicano a partire dal 1° gennaio 2027. L'articolo 170 indica analiticamente le norme abrogate in quanto confluite nel nuovo testo e dispone che i rinvii a tali norme siano intesi come riferiti alle disposizioni corrispondenti. Anche tale elenco ha subito interventi di coordinamento, fra cui quelli del D.Lgs. 5 agosto 2026, n. 141, come riferisce la fonte consultata.

Di fatto, fino al 31 dicembre 2026 si continua a operare con il DPR n. 633/1972 e con le altre fonti attuali. Dal 1° gennaio 2027 il punto di riferimento diventa il D.Lgs. n. 10/2026. Il tempo residuo serve a imprese, studi e Amministrazione finanziaria per adeguare procedure, modelli e citazioni. Per capire quali siano gli effetti concreti sulle citazioni occorre servirsi della tabella di raccordo.

TABELLE DI RACCORDO: DOVE SONO FINITI GLI ARTICOLI

In calce alla circolare di riferimento compaiono tabelle che associano ciascun vecchio articolo al nuovo. Qui sotto sono riepilogate le corrispondenze più utili nell'attività di ogni giorno, prese dalla sezione dedicata al DPR n. 633/1972.

MATERIA	DPR 633/1972	TESTO UNICO IVA
Operazioni imponibili	Art. 1	Art. 1
Cessioni di beni	Art. 2	Art. 5
Prestazioni di servizi	Art. 3	Art. 10
Effettuazione delle operazioni	Art. 6	Art. 24
Territorialità: definizioni	Art. 7	Art. 2
Cessioni all'esportazione	Art. 8	Art. 45
Operazioni esenti	Art. 10	Art. 37
Base imponibile	Art. 13	Art. 27
Aliquote	Art. 16	Art. 34
Debitore d'imposta (reverse charge)	Art. 17	Art. 64
Rivalsa	Art. 18	Art. 55
Detrazione	Art. 19	Art. 56
Percentuale di detrazione (pro rata)	Art. 19-bis	Art. 57
Esclusione o riduzione della detrazione	Art. 19-bis1	Art. 58
Rettifica della detrazione	Art. 19-bis2	Art. 59
Volume d'affari	Art. 20	Art. 62
Fatturazione delle operazioni	Art. 21	Art. 72
Registrazione delle fatture	Art. 23	Art. 86
Registrazione dei corrispettivi	Art. 24	Art. 87
Registrazione degli acquisti	Art. 25	Art. 88
Variazioni dell'imponibile o dell'imposta	Art. 26	Art. 92
Versamenti periodici	Art. 27	Art. 109
Gruppo IVA (requisiti soggettivi)	Art. 70-bis	Art. 121

Per gli scambi con l'estero dell'Unione europea la corrispondenza è differente, dato che le norme del D.L. n. 331/1993 sono state redistribuite. Lo mostra la tabella che segue.

MATERIA	D.L. 331/1993	TESTO UNICO IVA
Acquisti intraunionali	Art. 38	Art. 8
Vendite a distanza	Art. 38-bis	Art. 6
Acquisti in regime call-off stock	Art. 38-ter	Art. 9
Territorialità delle operazioni intraunionali	Art. 40	Art. 16
Cessioni intraunionali non imponibili	Art. 41	Art. 39
Cessioni in regime call-off stock	Art. 41-bis	Art. 40
Cessioni a catena	Art. 41-ter	Art. 41
Detrazione per gli acquisti intraunionali	Art. 45	Art. 56
Fatturazione delle operazioni intraunionali	Art. 46	Art. 97
Registrazione delle operazioni intraunionali	Art. 47	Art. 98
Depositi fiscali ai fini IVA	Art. 50-bis	Art. 53

L'elemento di maggior rilievo è che la detrazione, finora ripartita tra l'articolo 19 del DPR n. 633/1972 e l'articolo 45 del D.L. n. 331/1993, converge nel solo articolo 56. Un analogo accorpamento riguarda le altre norme di dettaglio, elencate nella sezione "Altre disposizioni" della tabella ufficiale, che include anche il regime dei beni usati,

la fatturazione elettronica del D.Lgs. n. 127/2015 e la liquidazione dell'IVA per cassa.

ALTRE FONTI: MARGINE, E-FATTURA E REGIMI SPECIALI

Accanto al DPR n. 633/1972 e al D.L. n. 331/1993, il Testo unico incorpora altre norme di impiego frequente. Il regime del margine per i beni usati, ora contenuto nel D.L. n. 41/1995, si sposta negli articoli da 143 a 148: la base imponibile dei beni usati diviene l'articolo 143, le operazioni con l'estero e il volume d'affari l'articolo 144, la fatturazione e la registrazione l'articolo 145. Il regime speciale delle agenzie di vendita all'asta trova collocazione nell'articolo 148.

Le disposizioni sulla fatturazione elettronica del D.Lgs. n. 127/2015 si rintracciano negli articoli 77 (fatturazione elettronica e trasmissione telematica), 82 (trasmissione dei dati dei corrispettivi) e 89 (semplificazioni amministrative e contabili). L'IVA per cassa, regolata dall'articolo 32-bis del D.L. n. 83/2012, diventa l'articolo 132. L'acconto IVA, che oggi sta nell'articolo 6 della legge n. 405/1990, confluisce nell'articolo 111, mentre i regimi OSS e IOSS, che semplificano l'IVA sulle vendite a distanza ai consumatori europei, passano agli articoli da 149 a 153.

Il testo accoglie inoltre i più recenti interventi del legislatore. La fonte richiama in particolare quelli relativi a esportazioni, aliquote agevolate, gruppo IVA ed enti del Terzo settore. Alcune ricostruzioni giornalistiche indicano come novità puntuali la prova dell'uscita dal territorio doganale per le esportazioni, nel nuovo articolo 45, e il rinvio al DPR n. 380/2001 per gli interventi edilizi con aliquota del 10%. Sono segnalazioni di stampa che è opportuno riscontrare sul testo prima di applicarle.

DETRAZIONE IVA: IL TERMINE BIENNALE DEL CORRETTIVO

La novità di sostanza più importante tocca il diritto alla detrazione, ossia la facoltà di sottrarre l'IVA assolta sugli acquisti da quella incassata sulle vendite. Prima del correttivo, l'IVA andava detratta al più tardi con la dichiarazione relativa all'anno in cui il diritto era nato, e le fatture di acquisto dovevano essere registrate entro tale termine, con riferimento allo stesso anno.

L'articolo 12 del D.Lgs. 7 agosto 2026, n. 148, il c.d. correttivo "omnibus", in vigore dal 12 agosto 2026 secondo la stampa specializzata, modifica gli articoli 19 e 25 del DPR n. 633/1972. Il diritto alla detrazione è esercitabile, al più tardi, con la dichiarazione relativa al secondo anno successivo a quello della sua nascita. Le fatture di acquisto possono essere annotate entro la scadenza di presentazione della dichiarazione annuale riferita al secondo anno successivo a quello di ricezione.

Lo stesso principio è trasposto nel nuovo testo: l'articolo 12 del D.Lgs. n. 148/2026 incide anche sugli articoli 56 e 88 del Testo unico, cosicché il termine biennale conservi efficacia dal 1° gennaio 2027. Rimangono immutate le condizioni presenti nel momento in cui sorge il diritto: il maggior tempo a disposizione non altera la misura dell'IVA detraibile.

ESEMPI: QUANDO SI PUÒ DETRARRE

Un esempio rende più chiaro il nuovo calendario. Un'impresa riceve nel 2026 una fattura di acquisto con IVA detraibile. In base all'impostazione illustrata dalla stampa, l'imposta può essere detratta al più tardi con la dichiarazione IVA relativa al 2028, da presentare nel 2029 entro il 30 aprile.

SITUAZIONE	TERMINE ULTIMO PER DETRAZIONE E REGISTRAZIONE
Fattura ricevuta e operazione effettuata nel 2026	Dichiarazione IVA relativa al 2028 (presentata nel 2029)
Fattura ricevuta e operazione effettuata nel 2027	Dichiarazione IVA relativa al 2029 (presentata nel 2030)

Merita attenzione pure la fattura "a cavallo d'anno". Si consideri un servizio prestato a dicembre 2026 e fatturato a gennaio 2027. Dato che è venuta meno l'espressione "con riferimento al medesimo anno", la stampa specializzata ritiene che il contribuente possa imputare l'acquisto al 2026, annotando la fattura in una sezione apposita del registro acquisti e computandola nella dichiarazione del 2026. È una lettura interpretativa, non una regola espressa dalla fonte, e richiede prudenza finché l'Agenzia delle entrate non prende posizione.

TERMINI SCADUTI: COSA NON È CHIARO

Il correttivo non pare recare una disciplina transitoria. Per tale ragione ci si chiede se il nuovo termine possa giovare a chi, con le regole precedenti, ha già perduto la detrazione relativa al 2024 o al 2025. Alcune analisi specializzate affermano che il ritorno al biennio non riapra i termini già decorsi, altre raccomandano di attendere chiarimenti ufficiali. Nessuna delle fonti consultate cita una circolare o una risoluzione che risolva la questione.

Un atteggiamento prudente consiste dunque nel documentare con cura le fatture per cui il termine annuale è già trascorso e nel differire il recupero di importi rilevanti fino a un chiarimento dell'Agenzia delle entrate. L'argomento richiede attenzione perché la detrazione tardiva comporta il rischio di disconoscimento e di sanzioni.

ADEMPIMENTI: COSA FARE ENTRO FINE 2026

Per imprese e professionisti l'impegno principale è la sostituzione dei riferimenti. A partire dal 1° gennaio 2027 le citazioni normative in fattura, in particolare per le operazioni non imponibili, esenti o in inversione contabile, dovranno rinviare al Testo unico e non più al DPR n. 633/1972. A tale scopo servono le tabelle di raccordo.

- aggiornare i modelli di fattura, le lettere di intento, i contratti tipo e le note interne con i nuovi articoli;

- chiedere al fornitore del software gestionale la mappa dei nuovi riferimenti normativi e il calendario degli aggiornamenti;
- riorganizzare il registro acquisti per gestire le fatture imputate all'anno precedente, dove il nuovo termine biennale lo consente;
- formare chi cura la contabilità sulla nuova collocazione delle regole di detrazione, rettifica e pro rata;
- controllare le fatture del 2024 e del 2025 con detrazione non ancora esercitata, senza operare recuperi finché non arrivano chiarimenti.

Il testo, da ultimo, non va scambiato per una riforma dei presupposti dell'imposta. Chi si occupa di operazioni complesse, quali cessioni a catena, call-off stock o regimi speciali, deve accertarsi che la regola sostanziale non sia mutata nel passaggio, facendo ricorso alle tabelle e al testo ufficiale. Le notizie sul D.Lgs. n. 148/2026 e su alcune novità puntuali derivano dalla stampa specializzata e vanno raffrontate con la Gazzetta Ufficiale.

DOMANDE FREQUENTI

COME TROVO I NUOVI ARTICOLI DEL TESTO UNICO IVA?

Si utilizzano le tabelle di raccordo tra le disposizioni attuali e quelle del nuovo testo. Per esempio, l'articolo 19 del DPR 633/1972 sulla detrazione corrisponde all'articolo 56. Occorre aggiornare i rinvii in fatture, contratti, procedure interne e software, verificando anche il testo ufficiale.

IL NUOVO TERMINE BIENNALE RIAPRE AUTOMATICAMENTE LE DETRAZIONI IVA SCADUTE?

Non è chiarito. Le ricostruzioni richiamate non individuano una disciplina transitoria né documenti ufficiali che risolvano il problema. È prudente documentare le fatture con termini già trascorsi e differire i recuperi rilevanti finché l'Agenzia delle entrate non fornisce indicazioni sull'applicazione della modifica.

COME SI TRATTANO LE FATTURE RICEVUTE NELL'ANNO SUCCESSIVO ALL'OPERAZIONE?

La possibilità di imputare all'anno precedente una fattura ricevuta a gennaio è presentata come un'interpretazione della stampa specializzata. Non viene indicata come regola espressa della fonte: prima di applicarla serve prudenza e occorre attendere una posizione dell'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/testo-unico-iva-2027-raccordo-detrazione-biennale-dlgs-10-2026/ →

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 →

IMPRESE, BILANCIO & SOCIETÀ

7 MIN LETTURA 09/11/2026

Transizione 5.0 esodati: nel modello F24 va usato il codice tributo 7079

Un credito d'imposta ad hoc spetta oggi alle imprese che, dopo aver realizzato investimenti ammissibili, sono state escluse dal Piano Transizione 5.0 perché le risorse si erano esaurite: lo ha introdotto l'articolo 8 del decreto legge 27 marzo 2026, n. Un credito d'imposta ad hoc spetta oggi alle imprese che, dopo aver realizzato investimenti ammissibili, sono state escluse dal Piano Transizione 5.0 perché le risorse si erano esaurite: lo ha introdotto l'articolo 8 del decreto legge 27 marzo 2026, n. 38, quantificandolo nell'89,77% dell'importo richiesto. Utilizzarlo in compensazione, però, impone cautela nel compilare il modello F24.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
Transizione 5.0.

Norme chiave
D.L. 38/2026, art. 8 · D.L. 19/2024, art. 38.

Destinatari
Imprese escluse dal Piano Transizione 5.0 per esaurimento delle risorse e consulenti che gestiscono il credito speciale in RU e F24.

Punto pratico
Controlla nell'F24 generato dal gestionale il codice 7079 e l'anno di ultimazione dell'investimento; confronta il credito con la comunicazione GSE e pianifica l'assorbimento del residuo entro il 31 dicembre 2026.

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

- 📌 **Cosa cambia:** Adempimenti perentori di comunicazione telematica sul portale GSE per la validità della fruizione del credito d'imposta.
- 💡 **Impatto operativo:** La conferma telematica al GSE deve essere trasmessa entro 60 giorni solari perentori dalla notifica di esito positivo per non perdere l'agevolazione.
- ⚠️ **Attenzione & criticità:** Attenzione: il conteggio è in giorni di calendario e non lavorativi; la scadenza è tassativa e non ammette proroghe automatiche.

Un credito d'imposta ad hoc spetta oggi alle imprese che, dopo aver realizzato investimenti ammissibili, sono state escluse dal Piano Transizione 5.0 perché le risorse si erano esaurite: lo ha introdotto l'articolo 8 del decreto legge 27 marzo 2026, n. 38, quantificandolo nell'89,77% dell'importo richiesto. Utilizzarlo in compensazione, però, impone cautela nel compilare il modello F24. In dichiarazione il beneficio si indica nel quadro RU con il codice credito T6, che coincide con quello della misura ordinaria; quando si passa alla compensazione, tuttavia, i gestionali agganciano da soli il codice tributo 7072, pensato per il credito ordinario. A quel punto occorre digitare manualmente il 7079 al suo posto, codice creato apposta per il credito degli esodati. Se la sostituzione non avviene, l'F24 può finire scartato oppure non trovare corrispondenza con l'importo che il GSE ha comunicato. A ciò si aggiunge una scadenza rigida: la compensazione deve concludersi entro il 31 dicembre 2026 e il residuo non si può spalmare in avanti su cinque quote annuali, come accade invece per il credito ordinario. Sul fronte fiscale il credito resta fuori dal reddito d'impresa e dall'IRAP, e va contabilizzato alla stregua di un contributo in conto impianti.

TRANSIZIONE 5.0: CHI RIENTRA FRA GLI ESODATI

Le risorse del Piano Transizione 5.0 erano contingentate. Così alcune imprese, che pure avevano avviato l'iter e realizzato investimenti tecnicamente corretti, hanno visto sbarrarsi l'accesso una volta terminati i fondi. A favore di questi contribuenti, che il linguaggio corrente chiama "esodati", l'articolo 8 del decreto legge n. 38 del 2026 ha disposto un apposito credito d'imposta.

Ne beneficiano le imprese che, avendo inoltrato le comunicazioni richieste dalla normativa iniziale, avevano già incassato dal Gestore dei servizi energetici, il GSE, il via libera sulla conformità tecnica del progetto, ma erano poi rimaste senza agevolazione per via dei fondi esauriti. In capo a loro il credito è attribuito nella misura dell'**89,77% dell'importo richiesto** per gli investimenti agevolabili.

NEL QUADRO RU SI CONTINUA A USARE IL CODICE CREDITO T6

La collocazione del credito degli esodati è il quadro RU della dichiarazione dei redditi. Per ogni profilo che non regola in modo esplicito, la disposizione che lo istituisce rimanda alle regole del credito Transizione 5.0 originario, fissate nell'articolo 38 del decreto legge n. 19 del 2024.

Poiché manca un codice dichiarativo apposito, per esporre il beneficio si dovrebbe ricorrere al **codice credito T6**, quello già in uso per la misura ordinaria. L'inserimento avviene nella sezione I del quadro RU, che accoglie l'importo riconosciuto e gli utilizzi eventuali. Restano invece in bianco i righi RU130 e RU140 della sezione II, riservati alla descrizione degli investimenti:

quell'obbligo riguarda altri crediti sui beni strumentali, tra cui quello per gli investimenti Industria 4.0, e non Transizione 5.0.

SUL MODELLO F24 LA CORREZIONE È MANUALE: 7079 ANZICHÉ 7072

DA DOVE NASCE IL CODICE ERRATO PROPOSTO DAL SOFTWARE

Usare il codice credito T6 apre un problema pratico. Individuato il T6, gli applicativi che compilano la dichiarazione abbinano da soli al credito il codice tributo **7072**, che appartiene però all'agevolazione ordinaria. Per gli esodati, al contrario, il credito si spende con il codice tributo **7079**, nato da una risoluzione dell'Agenzia delle Entrate dell'aprile 2026 dedicata proprio al credito dell'articolo 8 del decreto legge n. 38 del 2026.

Chiusa la dichiarazione, bisogna perciò aprire l'F24 prodotto dal programma e, qualora vi figuri il 7072, correggerlo a mano con il 7079. Solo il codice giusto permette di far collimare la compensazione con l'importo che emerge dalle comunicazioni inviate dal GSE all'Agenzia delle Entrate. Se l'F24 conserva il codice messo dall'automatismo, il rischio è lo scarto del modello oppure un utilizzo che non quadra con il beneficio spettante.

LE VERIFICHE DA FARE PRIMA DI TRASMETTERE

Il campo "anno di riferimento" dell'F24 vuole l'anno di ultimazione dell'investimento, scritto con quattro cifre. Prima dell'invio è opportuno controllare:

- l'importo del credito reso noto dal GSE;
- la presenza del beneficio nel cassetto fiscale dell'impresa;
- che sia riportato il codice tributo 7079;
- che l'anno di completamento sia stato inserito correttamente;
- l'allineamento tra il credito da compensare e quello residuo ancora spendibile.

ENTRO IL 31 DICEMBRE 2026 LA COMPENSAZIONE DEVE ESSERE CONCLUSA

Per gli esodati la compensazione del credito è ammessa soltanto fino al **31 dicembre 2026**. Qui le regole si fanno più severe rispetto al credito Transizione 5.0 ordinario: in quel caso la quota non spesa nell'anno si può rinviare e godere in cinque rate annuali di identico importo, facoltà che per la misura dell'articolo 8 del decreto legge n. 38 del 2026 non è espressamente prevista.

L'effetto concreto non lascia margini: ciò che resta inutilizzato alla scadenza rischia di perdersi, a meno di successivi interventi del legislatore o di chiarimenti dell'amministrazione. Conviene perciò alle imprese coinvolte programmare le compensazioni sulla base dei versamenti che potranno assorbire il credito entro fine anno, così da non abbandonare quote inespresse.

CONTABILIZZAZIONE E NEUTRALITÀ SUL PIANO FISCALE

Né il reddito d'impresa né la base imponibile IRAP risentono del credito. In contabilità lo si può gestire come un contributo in conto impianti, seguendo due possibili metodi.

Con il primo si rileva un risconto passivo che viene poi riversato via via a conto economico, nella voce A.5, di pari passo con l'ammortamento del bene agevolato: il beneficio si spalma sulla vita utile del cespite e il costo storico del bene rimane distinto dal contributo incassato. Con il secondo, invece, il contributo abbatte direttamente il costo del bene. Sul piano gestionale il primo metodo torna spesso più comodo, perché mette meglio in luce la neutralizzazione fiscale del componente positivo e alleggerisce le variazioni extracontabili degli esercizi seguenti.

RESTA IRRISOLTO IL NODO DEI SOCI NELLE SOCIETÀ TRASPARENTI

Manca ancora una risposta per le società trasparenti, cioè le società di persone e le società di capitali che hanno scelto la trasparenza fiscale, dove il reddito passa direttamente in capo ai soci. Nessuno ha chiarito se e in che modo il credito d'imposta degli esodati possa arrivare ai soci, permettendo loro di spenderlo nelle rispettive posizioni individuali. Finché non arrivano istruzioni ufficiali, la prudenza suggerisce a queste società di non contare sulla trasferibilità del beneficio e di programmarne l'impiego, entro il 31 dicembre 2026, sulla capienza dei versamenti propri.

DOMANDE FREQUENTI

QUALE CODICE TRIBUTO DEVONO USARE GLI ESODATI TRANSIZIONE 5.0?

Per compensare il credito speciale degli esodati si usa il codice tributo 7079. Il gestionale può proporre automaticamente il 7072, collegato al credito ordinario: occorre controllare l'F24 e sostituirlo manualmente, verificando anche l'importo comunicato dal GSE e l'anno di ultimazione dell'investimento.

COME SI INDICA NEL QUADRO RU IL CREDITO DEGLI ESODATI?

In assenza di un codice dichiarativo dedicato, il credito dovrebbe essere esposto nella sezione I del quadro RU con il codice T6, già utilizzato per la misura ordinaria. I righi RU130 e RU140 restano in bianco, perché non riguardano Transizione 5.0.

IL CREDITO NON UTILIZZATO ENTRO IL 2026 PUÒ ESSERE RIPORTATO AI SOCI?

Non risulta chiarito se e come il credito degli esodati possa essere trasferito ai soci delle società trasparenti. La compensazione è ammessa fino al 31 dicembre 2026 e non è espressamente previsto il riporto quinquennale: conviene programmare l'utilizzo sui versamenti propri della società.

CHECKLIST PERENTORIA: COMUNICAZIONI GSE TRANSIZIONE 4.0 / 5.0

Roadmap operativa e adempimenti consigliati dallo Studio Sabatino Pizzano

1. **RICEZIONE NOTIFICA POSITIVA**
   Verifica della comunicazione di accoglimento della prenotazione del credito d'imposta emessa dal portale GSE.
2. **PERIZIA & INTERCONNESSIONE**
   Acquisizione della perizia tecnica giurata attestante le caratteristiche 4.0/5.0 e l'effettiva interconnessione al sistema di fabbrica.
3. **CONFERMA ENTRO 60 GIORNI**
   Invio telematico della comunicazione di conferma sul portale GSE entro il termine perentorio di 60 giorni solari.
4. **FRUIZIONE CREDITO F24**
   Compensazione in F24 a partire dalla data di avvenuta interconnessione e monitoraggio del mantenimento dei requisiti nel quinquennio.

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/transizione-5-0-esodati-f24-codice-tributo-7079-compensazione-2026/ →

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 →

IMPRESE, BILANCIO & SOCIETÀ

6 MIN LETTURA 09/11/2026

Bonus casa 2027: la Manovra proroga il 50% e il 36%, ecobonus al 65% incerto

Il DdL di Bilancio 2027 conferma detrazioni al 50% sulla prima casa e al 36% sulle altre e il bonus mobili. Senza proroga, dal 2027 sarebbero 36% e 30%. I bonus casa trovano posto nella Manovra 2027. Il disegno di legge di Bilancio, che il Consiglio dei Ministri ha approvato il 28 ottobre 2026, stabilisce di estendere alle spese sostenute nel 2027 la detrazione del 50% per gli interventi sull'abitazione principale e quella del 36% per gli altri immobili. A essere confermato è anche il bonus mobili. Se la proroga non ci fosse, dal 1° gennaio 2027 le aliquote si fermerebbero al 36% per la prima casa e al 30% per le altre.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
Bonus edilizi.

Norme chiave
DdL di Bilancio 2027 (approvato dal CdM il 28 ottobre 2026) · Art. 16 D.L. 63/2013 · L. 207/2024 · L. 199/2025 · Direttiva (UE) 2024/1275.

Destinatari
Proprietari di immobili, condòmini, imprese edili, amministratori di condominio, commercialisti.

Punto pratico
La proroga del 50% e del 36% e il bonus mobili non sono ancora legge. Senza proroga dal 2027 le aliquote sarebbero 36% e 30%: per avere certezza, i pagamenti del 2026 godono di aliquote già in vigore.

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

- 📌 **Cosa cambia:** 63, nella versione modificata dalla legge 207 del 2024 e, da ultimo, dalla legge 199 del 2025.
- 💡 **Impatto operativo:** Resta invece irrisolto il nodo dell'ecobonus al 65%, cioè la detrazione per la riqualificazione energetica: al momento non figura nel testo, poiché dipende dal negoziato con l'Europa.
- ⚠️ **Attenzione & criticità:** Attenzione: Conviene poi custodire con attenzione bonifici parlanti, fatture e comunicazioni da inviare all'ENEA per l'ecobonus.

I bonus casa trovano posto nella Manovra 2027. Il disegno di legge di Bilancio, che il Consiglio dei Ministri ha approvato il 28 ottobre 2026, stabilisce di estendere alle spese sostenute nel 2027 la detrazione del 50% per gli interventi sull'abitazione principale e quella del 36% per gli altri immobili. A essere confermato è anche il bonus mobili. Se la proroga non ci fosse, dal 1° gennaio 2027 le aliquote si fermerebbero al 36% per la prima casa e al 30% per le altre. Resta invece irrisolto il nodo dell'ecobonus al 65%, cioè la detrazione per la riqualificazione energetica: al momento non figura nel testo, poiché dipende dal negoziato con l'Europa. Il testo del disegno di legge non è ancora disponibile e l'iter si concluderà con l'approvazione definitiva della legge entro fine anno.

QUADRO VIGENTE: IL RISCHIO DI UNA RIDUZIONE DELLE ALIQUOTE

Le detrazioni per i lavori edilizi trovano la loro disciplina nell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, nella versione modificata dalla legge 207 del 2024 e, da ultimo, dalla legge 199 del 2025. Con la legge di Bilancio 2025 il Governo ha abbassato le aliquote in modo graduale. Nel 2026 restano al 50% per i lavori sull'abitazione principale e al 36% per gli altri immobili, con un tetto di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare. In base alla legge, dal 2027 le percentuali calerebbero al 36% e al 30%.

La proroga contenuta nella Manovra mira a scongiurare questo calo: l'aliquota più alta continuerebbe a valere per i lavori sull'abitazione principale, ovvero la prima casa, mentre per le seconde case e per gli altri immobili la detrazione rimarrebbe al 36%.

INTERVENTI COPERTI: EFFICIENZA ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONI

La novità interesserebbe le due agevolazioni attualmente in vigore per l'edilizia. Si tratta, anzitutto, del bonus ristrutturazioni, che abbraccia lavori di ogni tipo, dalle ristrutturazioni profonde all'abbattimento delle barriere architettoniche. In secondo luogo c'è l'ecobonus, la detrazione dedicata agli interventi di efficientamento energetico, dalla posa di pompe di calore alla sostituzione di finestre e infissi.

Il recupero della detrazione avviene in dieci quote annuali di pari importo: il vantaggio si ripartisce dunque su dieci dichiarazioni dei redditi. Un esempio mostra quanto pesi la proroga: su lavori da 40.000 euro per la prima casa, la detrazione al 50% ammonta a 20.000 euro, da recuperare in dieci rate da 2.000 euro. Con l'aliquota scesa al 36%, il totale sarebbe stato di 14.400 euro, cioè rate da 1.440 euro. Lo scarto è di 5.600 euro.

LAVORI SU ABITAZIONE PRINCIPALE (40.000 EURO)	DETRAZIONE TOTALE	RATA ANNUALE (10 ANNI)
Aliquota 50% (con proroga)	20.000 euro	2.000 euro
Aliquota 36% (senza proroga)	14.400 euro	1.440 euro

BONUS MOBILI: CIÒ CHE VIENE CONFERMATO

Oltre a prorogare le detrazioni, la Manovra conferma il bonus mobili ed elettrodomestici. Si tratta di uno sconto fiscale legato alla detrazione per le ristrutturazioni edilizie, pari al 50% delle spese sostenute, entro un massimo di 5.000 euro di costi detraibili. Il collegamento con la ristrutturazione è una condizione da tenere presente: l'agevolazione spetta se l'acquisto di mobili ed elettrodomestici si lega a un intervento di recupero edilizio iniziato dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto.

ECOBONUS 65%: UNA QUESTIONE ANCORA APERTA

Nel pacchetto casa, per il momento, non compare il ritorno dell'ecobonus al 65%, che era stato annunciato nei mesi passati. Dal 2025 l'agevolazione ha perso parte della sua portata: come accaduto al bonus ristrutturazioni, terminata la stagione del Superbonus si è passati alle aliquote differenziate del 50% per la prima casa e del 36% per le seconde case. L'aliquota potenziata del 65% non esiste più da due anni, e lo stesso vale per le maggiorazioni del 70–75% previste per gli interventi nei condomìni.

Il dibattito sul rafforzamento dell'ecobonus è rientrato nei lavori sulla Manovra per due motivi: da un lato l'attuazione della direttiva europea sulle case green (la direttiva (UE) 2024/1275 sulla prestazione energetica nell'edilizia), dall'altro il peso dei costi energetici per le famiglie, cresciuti per le recenti tensioni internazionali. La questione, tuttavia, è legata al negoziato con l'Unione europea su una maggiore flessibilità per le spese in campo energetico, e il lavoro del Parlamento sarà determinante. Finché non arriva una conferma, nessuno dovrebbe fare affidamento sul 65%.

COSA FARE: COME ORGANIZZARE I LAVORI

La proroga concede più tempo, ma non è ancora legge. Per chi deve avviare dei cantieri le strade sono due. Una è aspettare l'approvazione definitiva, prevista entro fine anno, con la consapevolezza che il testo potrebbe ancora subire modifiche. L'altra è saldare entro il 31 dicembre 2026 le spese da detrarre, dato che per le persone fisiche vale la data del pagamento (criterio di cassa): così si applicano le aliquote già in vigore, 50% e 36%, che offrono certezza.

Conviene poi custodire con attenzione bonifici parlanti, fatture e comunicazioni da inviare all'ENEA per l'ecobonus. Chi interviene su più immobili farebbe bene a individuare con precisione quale sia l'abitazione principale, perché da ciò discende l'aliquota. Quanto all'ecobonus al 65%, rimane infine prudente non contare su sconti più alti di quelli oggi previsti.

DOMANDE FREQUENTI

LA PROROGA DEI BONUS CASA AL 50% E AL 36% PER IL 2027 È GIÀ LEGGE?

No. Le aliquote sono previste dalla proposta di bilancio, ancora soggetta all'approvazione parlamentare. La proroga manterrebbe il 50% per l'abitazione principale e il 36% per gli altri immobili, evitando il calo al 36% e al 30% indicato in assenza di interventi.

SI PUÒ GIÀ CONTARE SULL'ECOBONUS AL 65% NEL 2027?

No. Il ritorno dell'aliquota al 65% resta una questione aperta, legata al confronto con l'Unione europea e ai lavori parlamentari. In mancanza di conferma non è prudente programmare gli interventi facendo affidamento su una detrazione più elevata di quelle attualmente previste.

QUALI VERIFICHE CONVIENE FARE PRIMA DI SPOSTARE I PAGAMENTI AL 2027?

Occorre confrontare le aliquote già applicabili nel 2026 con la proroga proposta, individuare l'abitazione principale e conservare fatture e bonifici parlanti. Per le persone fisiche conta la data del pagamento; per l'ecobonus vanno custodite anche le comunicazioni da inviare all'ENEA.

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/bonus-casa-2027-proroga-detrazione-50-36-manovra-bonus-mobili-ecobonus-65/ →

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 →

IMPRESE, BILANCIO & SOCIETÀ

6 MIN LETTURA 09/11/2026

Bonus mobili ed elettrodomestici 2027: proroga nel Ddl di bilancio e voucher

Bonus mobili 2027 nel Ddl di bilancio: detrazione del 50% su 5.000 euro e 50 milioni per il voucher elettrodomestici. Requisiti e documenti da conservare. Secondo la stampa specializzata, il disegno di legge di bilancio 2027, che il Consiglio dei ministri ha approvato il 28 ottobre 2026, conterrebbe la proroga del bonus mobili insieme a uno stanziamento di 50 milioni di euro per un contributo rivolto agli elettrodomestici. Quanto al bonus mobili, regolato dall'articolo 16, comma 2, del decreto legge n. 63 del 2013, si profila la conferma della detrazione IRPEF del 50% su un tetto di spesa di 5.000 euro: il vantaggio massimo ammonterebbe a 2.500 euro, da suddividere in dieci quote annuali identiche.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
Bonus mobili.

Norme chiave
D.L. 63/2013, art. 16, comma 2 · Circolare Agenzia delle Entrate 29/E/2013, par. 3.6 · Circolare Agenzia delle Entrate 11/E/2014, risposta 5.4.

Destinatari
Contribuenti con immobili in ristrutturazione, acquirenti di elettrodomestici e consulenti fiscali.

Punto pratico
Verifica la data di avvio dei lavori e sottrai dal plafond le spese già agevolate; raccogli fatture e pagamenti tracciabili, rinviando la scelta tra detrazione e voucher alla conferma delle regole 2027.

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

- 📌 **Cosa cambia:** Bonus mobili 2027 nel Ddl di bilancio: detrazione del 50% su 5.000 euro e 50 milioni per il voucher elettrodomestici. Requisiti e documenti da conservare.
- 💡 **Impatto operativo:** 63 del 2013, si profila la conferma della detrazione IRPEF del 50% su un tetto di spesa di 5.000 euro: il vantaggio massimo ammonterebbe a 2.500 euro, da suddividere in dieci quote annuali identiche.
- ⚠️ **Attenzione & criticità:** Attenzione: In totale spende 7.500 euro, ma il limite resta 5.000 euro.

Secondo la stampa specializzata, il disegno di legge di bilancio 2027, che il Consiglio dei ministri ha approvato il 28 ottobre 2026, conterrebbe la proroga del bonus mobili insieme a uno stanziamento di 50 milioni di euro per un contributo rivolto agli elettrodomestici. Quanto al bonus mobili, regolato dall'articolo 16, comma 2, del decreto legge n. 63 del 2013, si profila la conferma della detrazione IRPEF del 50% su un tetto di spesa di 5.000 euro: il vantaggio massimo ammonterebbe a 2.500 euro, da suddividere in dieci quote annuali identiche. L'agevolazione riguarda l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici con cui arredare un immobile oggetto di ristrutturazione. Il contributo per gli elettrodomestici risponde invece a un'altra logica: incentiva il ricambio di apparecchi vecchi, anche in assenza di lavori edilizi, e le modalità operative sono ancora tutte da stabilire. Entrambe le misure dipendono dal via libera del Parlamento, e la ricerca web non ha restituito il testo ufficiale: i dati vanno perciò letti al condizionale e controllati sulla versione definitiva.

DETRAZIONE: IL FUNZIONAMENTO DEL BONUS MOBILI

Il bonus mobili non vive di vita propria: accompagna gli interventi di recupero edilizio. Chi ristruttura un immobile può portare in detrazione dall'IRPEF il 50% di quanto spende per mobili e grandi elettrodomestici, fino a 5.000 euro per ciascuna unità immobiliare. La detrazione massima è quindi pari a 2.500 euro, da recuperare in dieci rate annuali identiche di 250 euro.

Occorre documentare la spesa, che deve avere per oggetto mobili e grandi elettrodomestici nuovi, con classe energetica minima A per i forni, E per lavatrici, lavasciugatrici e lavastoviglie, F per frigoriferi e congelatori, a cui si aggiungono gli apparecchi per i quali esiste l'etichetta energetica. Per gli acquisti effettuati nel 2027 i lavori di ristrutturazione dovrebbero essere iniziati a partire dal 1° gennaio 2026. Se l'intervento si protrae per più anni, dal plafond si sottraggono le spese già agevolate nell'anno precedente.

CASO PRATICO & SIMULAZIONE NUMERICA

Un caso concreto aiuta a capire il meccanismo. Un contribuente ristruttura un appartamento, con lavori avviati nel marzo 2026, e nel 2027 acquista mobili per 6.800 euro e una lavastoviglie di classe idonea per 700 euro. In totale spende 7.500 euro, ma il limite resta 5.000 euro. La detrazione corrisponde al 50% di 5.000 euro, ossia 2.500 euro, ripartiti in dieci quote da 250 euro. Qualora nel 2026 avesse già comprato, per lo stesso intervento, arredi agevolati per 3.000 euro, nel 2027 gli rimarrebbero a disposizione soltanto 2.000 euro di spesa, che equivalgono a una detrazione di 1.000 euro.

VOCE	IMPORTO
Spesa massima agevolabile	5.000 euro
Detrazione IRPEF	50%
Detrazione massima	2.500 euro
Rate annuali	10, di pari importo

DOCUMENTI: LE CARTE DA TENERE PER LA DICHIARAZIONE

A sostegno della detrazione serve una documentazione adeguata. Il contribuente deve tenere le prove del pagamento: ricevute dei bonifici, ricevute delle operazioni con carta di credito o di debito, oppure la documentazione dell'addebito sul conto corrente. Occorrono poi le fatture d'acquisto, che indichino natura, qualità e quantità dei beni (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 29/E del 18 settembre 2013, paragrafo 3.6).

Lo scontrino parlante, cioè quello con il codice fiscale dell'acquirente e la descrizione dei beni, vale come la fattura. Può essere sufficiente anche lo scontrino senza codice fiscale, purché riporti natura, qualità e quantità dei beni e sia collegabile al titolare della carta grazie ai dati del pagamento (esercente, importo, data e ora), come indicato nella circolare n. 11/E del 21 maggio 2014, risposta 5.4.

Capita spesso il caso dei coniugi. Quando la fattura è intestata a uno dei due e il bonifico è disposto dall'altro, la detrazione spetta a chi ha sostenuto davvero la spesa, fatte salve le altre condizioni. Sulla fattura va tuttavia annotato che la spesa è stata sostenuta da chi vuole usufruire della detrazione.

VOUCHER: UN CONTRIBUTO ANCORA DA DEFINIRE

Rispetto alla detrazione, il contributo per gli elettrodomestici ha una natura differente. Si tratta di uno sconto sul prezzo d'acquisto, che la proposta finanzia con 50 milioni di euro e che non presuppone per forza una ristrutturazione. Nella passata edizione copriva il 30% del prezzo, fino a un massimo di 100 euro, portato a 200 euro per i nuclei con ISEE inferiore a 25.000 euro. Tali parametri non possono essere trasferiti in automatico al 2027: occorrerà aspettare i provvedimenti attuativi, a cui spetta definire importi, requisiti e modalità di richiesta.

Va poi ricordato che il contributo ministeriale non si cumula con altre agevolazioni sulla stessa tipologia di prodotti, bonus mobili incluso. Chi sostituisce un elettrodomestico dovrà dunque scegliere fra voucher e detrazione, stabilendo quale dei due convenga di più.

PROSPETTIVE: COME COMPORTARSI FINO ALL'APPROVAZIONE DELLA LEGGE

Dato che il disegno di legge non ha ancora completato l'iter, serve cautela. Chi pianifica lavori e acquisti per il 2027 può tuttavia già prepararsi. Il primo controllo riguarda la data di avvio dei lavori, che per gli acquisti del 2027 dovrebbe essere uguale o successiva al 1° gennaio 2026. Il secondo consiste nel raccogliere sin dall'inizio, in modo ordinato, fatture, ricevute e prove di pagamento. Il terzo è evitare di considerare sicuri gli importi del voucher e la sua effettiva disponibilità.

Per i professionisti, conviene impiegare il tempo avvisando i clienti con lavori già in corso che la detrazione potrebbe essere confermata, ma che gli acquisti effettuati prima dell'approvazione definitiva portano con sé un certo margine di incertezza.

DOMANDE FREQUENTI

IL BONUS MOBILI PER IL 2027 È GIÀ CONFERMATO?

No. La proroga descritta dipende dall'approvazione definitiva della legge di bilancio. Secondo le ricostruzioni di stampa manterrebbe la detrazione del 50% su 5.000 euro, in dieci rate annuali. Il testo ufficiale non è stato reperito e i dati richiedono conferma.

COME SI CALCOLA IL PLAFOND SE HO GIÀ COMPRATO MOBILI PER GLI STESSI LAVORI?

Dal limite di spesa vanno sottratti gli acquisti già agevolati nell'anno precedente per lo stesso intervento. Con la proroga ipotizzata, chi avesse utilizzato 3.000 euro nel 2026 avrebbe nel 2027 un residuo di 2.000 euro, corrispondente a 1.000 euro di detrazione.

POSSO USARE IL VOUCHER ELETTRODOMESTICI INSIEME AL BONUS MOBILI?

Il contributo ministeriale non si cumula con altre agevolazioni sulla stessa tipologia di prodotti, incluso il bonus mobili. Per il 2027 importi, requisiti e modalità del voucher devono ancora essere definiti: i parametri dell'edizione precedente non si possono considerare automaticamente confermati.

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/bonus-mobili-2027-proroga-proposta-voucher-elettrodomestici/ →

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 →

IMPRESE, BILANCIO & SOCIETÀ

14 MIN LETTURA 09/11/2026

Fiscalità delle banche: addizionale IRES, ritenute sugli interessi e novità 2026

Come sono tassate le banche: addizionale IRES del 3,5%, ritenute sugli interessi, tassa sugli extraprofitti e le novità della Legge di bilancio 2026. Le banche occupano una posizione particolare nel sistema tributario italiano, perché sommano alla disciplina IRES ordinaria, applicabile a qualunque società di capitali, un insieme di regole specifiche pensate per il settore creditizio e finanziario: un'addizionale d'imposta dedicata, criteri propri di determinazione del reddito, obblighi di ritenuta sui proventi corrisposti alla clientela e, dal 2023, anche un prelievo straordinario sugli utili giudicati eccezionali.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
IRES.

Norme chiave
TUIR, artt. 73, 83 e 162-bis · L. 208/2015, art. 1, comma 65 · D.L. 78/2010, art. 33 · D.P.R. 600/1973, art. 26 · D.L. 104/2023, art. 26 · L. 199/2025, art. 1, commi 68-75 e 133-137.

Destinatari
Responsabili fiscali e amministrativi di banche e intermediari finanziari, revisori e consulenti del settore.

Punto pratico
Quantifica la riserva da extraprofitti e confronta i costi dell'affrancamento al 27,5% e al 33% con i vincoli alla distribuzione; aggiorna il calcolo delle imposte 2026 per IRAP, interessi passivi e svalutazioni IFRS 9.

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

- 📌 **Cosa cambia:** 106, ha chiarito che gli enti creditizi e finanziari continuano a essere classificati, a questi specifici fini, proprio sulla base del D.Lgs.
- 💡 **Impatto operativo:** Questo articolo ricostruisce l'intero perimetro, dall'inquadramento soggettivo delle banche fino alle novità in vigore per il periodo d'imposta 2026.
- ⚠️ **Attenzione & criticità:** Attenzione: l'omesso o tardivo adempimento in materia di Fiscalità delle banche espone al disconoscimento del trattamento fiscale applicato e all'irrogazione delle relative sanzioni.

Le banche occupano una posizione particolare nel sistema tributario italiano, perché sommano alla disciplina IRES ordinaria, applicabile a qualunque società di capitali, un insieme di regole specifiche pensate per il settore creditizio e finanziario: un'addizionale d'imposta dedicata, criteri propri di determinazione del reddito, obblighi di ritenuta sui proventi corrisposti alla clientela e, dal 2023, anche un prelievo straordinario sugli utili giudicati eccezionali. Il quadro è stato inoltre rimodulato in più punti dalla Legge di bilancio 2026 (Legge 30 dicembre 2025, n. 199), che incide su IRAP, deducibilità degli interessi passivi e sulla gestione della riserva costituita in alternativa alla tassa sugli extraprofitti del 2023. Questo articolo ricostruisce l'intero perimetro, dall'inquadramento soggettivo delle banche fino alle novità in vigore per il periodo d'imposta 2026.

INQUADRAMENTO: BANCHE E INTERMEDIARI FINANZIARI

Le banche sono, secondo la definizione dell'articolo 10 del Testo unico bancario (D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, noto come TUB), i soggetti autorizzati a raccogliere risparmio tra il pubblico e a esercitare il credito. Questa attività tipica non esaurisce, però, il loro perimetro operativo: le banche esercitano anche ogni altra attività finanziaria consentita dalla disciplina di settore, oltre ad attività connesse o strumentali, e per questo rientrano nella più ampia categoria degli intermediari finanziari, disciplinata a livello fiscale dall'articolo 162-bis del TUIR.

Il D.Lgs. 19 agosto 2015, n. 136, che ha recepito la direttiva 2013/34/UE sui bilanci di banche e altri istituti finanziari, ha riclassificato gli enti creditizi e finanziari in tre gruppi: gli intermediari IFRS, autorizzati a erogare finanziamenti al pubblico ai sensi dell'articolo 106 del TUB, vigilati dalla Banca d'Italia e tenuti a redigere il bilancio secondo gli standard internazionali; gli intermediari non IFRS, come i confidi minori e gli operatori del microcredito disciplinati dagli articoli 111 e 112-bis del TUB, controllati dai rispettivi organismi di categoria; gli altri operatori, che non svolgono attività verso il pubblico, non sono iscritti in alcun albo e redigono il bilancio secondo le regole ordinarie del Codice civile. Il decreto del 2015 ha formalmente abrogato, dal 16 settembre 2015, il precedente D.Lgs. n. 87/1992 sui conti annuali dei soggetti finanziari: in assenza di un intervento legislativo che ne recepisca l'abrogazione anche ai fini fiscali, però, la Risposta a interpello dell'Agenzia delle entrate del 13 dicembre 2018, n. 106, ha chiarito che gli enti creditizi e finanziari continuano a essere classificati, a questi specifici fini, proprio sulla base del D.Lgs. n. 87/1992.

AI FINI IRES: LE TRE CATEGORIE DELL'ART. 162-BIS TUIR

Ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP, l'articolo 162-bis del TUIR individua tre categorie di soggetti: gli intermediari finanziari in senso proprio, le società di partecipazione finanziaria e le società di partecipazione non finanziaria (con i soggetti a esse assimilati). Rientrano tra gli intermediari finanziari i soggetti indicati dall'articolo 2, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n. 38/2005 (e le stabili organizzazioni in Italia di soggetti esteri con le stesse caratteristiche), i confidi iscritti nell'elenco dell'articolo 112-bis del TUB, gli operatori del microcredito iscritti nell'elenco dell'articolo 111 del TUB, e chi esercita in via esclusiva o prevalente l'attività di assunzione di partecipazioni in altri intermediari finanziari.

Le società di partecipazione finanziaria sono invece quelle che assumono partecipazioni, in via esclusiva o prevalente, proprio in intermediari finanziari, mentre le società di partecipazione non finanziaria comprendono sia le cosiddette holding industriali, che assumono partecipazioni in soggetti diversi dagli intermediari finanziari, sia i soggetti che svolgono un'attività finanziaria non rivolta al pubblico. La distinzione non è solo classificatoria: da essa dipende, come si vedrà, l'applicazione di alcune misure fiscali di settore, a partire dall'addizionale IRES riservata agli intermediari finanziari in senso proprio.

SOGGETTIVITÀ PASSIVA IRES E REDDITO D'IMPRESA

Le banche sono costituite nella forma di società per azioni o di società cooperativa per azioni a responsabilità limitata, e sia le banche italiane sia le succursali italiane di banche extracomunitarie devono essere iscritte in un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia. L'attività bancaria costituisce a tutti gli effetti attività d'impresa, soggetta all'intero corpo di regole previste per gli esercenti attività d'impresa, e le banche rientrano quindi tra i soggetti passivi IRES individuati dall'articolo 73, comma 1, del TUIR, con la conseguenza che la quantificazione del reddito complessivo segue, in via generale, l'articolo 83 del TUIR.

Su questa base si innestano regole specifiche dettate dal D.Lgs. n. 87/1992: concorrono al reddito imponibile anche i componenti positivi e negativi che derivano dalla valutazione delle cosiddette operazioni fuori bilancio ancora in corso alla chiusura dell'esercizio, come i contratti su titoli, valute o tassi di interesse. Se queste operazioni coprono il rischio di attività o passività fruttifere specifiche, i relativi componenti concorrono al reddito con lo stesso criterio temporale applicato agli interessi o agli utili dell'attività o passività coperta; se invece si riferiscono a insiemi di attività o passività, l'imputazione segue la durata contrattuale dell'operazione di copertura. Quanto alle svalutazioni e alle perdite su crediti diverse da quelle realizzate con cessione a titolo oneroso, l'articolo 1, comma 160, della Legge n. 147/2013 le rende deducibili in quote costanti nell'esercizio di contabilizzazione e nei quattro successivi, mentre le perdite su crediti da cessione onerosa restano interamente deducibili nell'esercizio in cui vengono rilevate in bilancio. La Legge di bilancio 2026 ha aggiunto una regola temporanea, valida per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2025 e per i tre seguenti: le svalutazioni sui crediti classificati nel primo e nel secondo stadio di rischio secondo il principio contabile internazionale IFRS 9 diventano deducibili, ai fini IRES e IRAP, in cinque quote costanti, ripartite tra l'esercizio di iscrizione in bilancio e i quattro successivi.

ADDIZIONALE IRES: IL 3,5% SUGLI INTERMEDIARI FINANZIARI

Oltre all'IRES ordinaria, oggi pari al 24%, le banche e gli altri enti creditizi e finanziari devono versare una maggiorazione IRES specifica del settore. L'articolo 2, comma 2, del D.L. n. 133/2013 e l'articolo 1, comma 65, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208, fissano questa addizionale nella misura del 3,5%, applicabile agli intermediari finanziari e, per espressa previsione di legge, anche alla Banca d'Italia. Per i versamenti in acconto tramite modello F24, la Risoluzione dell'Agenzia delle entrate del 16 maggio 2019, n. 49/E, ha istituito i codici tributo 2041 (prima rata) e 2042 (seconda rata o rata unica), mentre il saldo si versa con il codice tributo 2025, secondo la Risoluzione del 23 aprile 2014, n. 42/E.

BONUS E STOCK OPTION: L'ADDIZIONALE DEL 10%

Un ulteriore prelievo colpisce, sotto forma di addizionale del 10%, i compensi variabili erogati ai dirigenti e ai collaboratori coordinati e continuativi che operano nel settore finanziario, quando assumono la forma di bonus o di stock option: la misura, introdotta dall'articolo 33 del D.L. n. 78/2010, si applica a banche, altri enti finanziari e alle società la cui attività consiste, in via esclusiva o prevalente, nell'assunzione di partecipazioni, secondo quanto confermato dalla Risposta a interpello dell'Agenzia delle entrate n. 106/2018. La Legge di bilancio 2026 (articolo 1, comma 137, della Legge n. 199/2025) ha introdotto una via di uscita da questo prelievo: l'addizionale del 10% non si applica se il soggetto erogante versa, a favore di un ente del Terzo settore, una somma pari ad almeno il doppio dell'addizionale altrimenti dovuta.

RITENUTE SUGLI INTERESSI: DAL 12,5% AL 26%

Le banche agiscono anche come sostituti d'imposta sui proventi che corrispondono alla clientela. L'articolo 26, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, impone l'applicazione di una ritenuta del 26%, con obbligo di rivalsa, sugli interessi e sugli altri proventi corrisposti ai titolari di conti correnti e depositi, anche se rappresentati

da certificati; la stessa aliquota si applica ai buoni fruttiferi emessi dalla banca e alle obbligazioni societarie non quotate, ai titoli similari e alle cambiali finanziarie. La ritenuta opera a titolo d'acconto per gli imprenditori individuali (limitatamente ai rapporti relativi all'impresa), per le società di persone e per i soggetti IRES commerciali, mentre si applica a titolo d'imposta per i soggetti esenti da IRES e in ogni altro caso non espressamente escluso.

Un'aliquota ridotta al 12,5% si applica invece agli interessi e ai proventi corrisposti ai possessori di titoli di Stato italiani, di titoli pubblici territoriali, di bond di Stato esteri o territoriali inclusi nella white list e di obbligazioni emesse da organismi internazionali: la stessa aliquota ridotta si estende ai proventi degli ETF, italiani e armonizzati, nella quota riferibile a questi titoli. Se, per esempio, un ETF investe per metà in titoli di Stato italiani e per l'altra metà in azioni o obbligazioni societarie, i proventi distribuiti sono tassati al 12,5% sulla prima metà e al 26% sulla seconda. Restano fuori dall'obbligo di ritenuta alcune ipotesi specifiche, tra cui gli interessi corrisposti tra banche italiane ed estere, quelli maturati sui conti intestati al Tesoro e quelli sul Fondo di ammortamento dei titoli di Stato; secondo la Circolare dell'Agenzia delle entrate del 26 ottobre 1999, n. 207/E, gli interessi su depositi e conti correnti bancari corrisposti da soggetti residenti si considerano peraltro privi del presupposto di territorialità quando il beneficiario è un soggetto non residente, a prescindere dal Paese di residenza di quest'ultimo.

LA TASSA SUGLI EXTRAPROFITTI E IL SUO STRASCICO NEL 2026

L'articolo 26 del D.L. 10 agosto 2023, n. 104 (il cosiddetto Decreto Asset), convertito con la Legge 9 ottobre 2023, n. 136, ha introdotto un'imposta straordinaria sull'incremento del margine di interesse delle banche, riferita all'anno d'imposta 2023 e versata, o accantonata a riserva, nel 2024. La base di calcolo era il margine d'interesse della voce 30 del conto economico bancario: l'imposta, con aliquota unica del 40%, scattava se questo margine superava di almeno il 10% quello del periodo precedente al 1° gennaio 2022, con un tetto massimo pari allo 0,26% dell'esposizione al rischio della banca. In alternativa al versamento, le banche potevano costituire una riserva non distribuibile pari ad almeno 2,5 volte l'imposta dovuta: se la riserva veniva poi utilizzata per distribuire dividendi, scattava l'obbligo di versare comunque l'imposta, maggiorata degli interessi al tasso BCE, entro 30 giorni dalla delibera di distribuzione. L'imposta, va ricordato, non è mai stata deducibile né ai fini IRES o IRPEF né ai fini IRAP, e la sua applicazione resta affidata alla vigilanza dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, con il divieto per le banche di traslarne l'onere sui costi dei servizi offerti alla clientela.

La Legge di bilancio 2026 non ha sostituito questa disciplina, ma è intervenuta sulla riserva costituita dalle banche che, nel 2024, avevano scelto l'accantonamento anziché il versamento immediato. L'articolo 1, commi 68–73, della Legge n. 199/2025 introduce un contributo straordinario, facoltativo, per affrancare la riserva ed evitare che scatti in futuro l'obbligo di versare il 40% maggiorato degli interessi in caso di successiva distribuzione: le banche possono affrancare la riserva esistente al 31 dicembre 2025 versando il 27,5% del suo importo, oppure attendere e affrancare quella esistente al 31 dicembre 2026 versando il 33%, con termine ultimo fissato al 31 dicembre 2028. In assenza di affrancamento, dagli esercizi successivi al 1° gennaio 2028 scatta comunque una presunzione di distribuzione che obbliga al versamento del 40% maggiorato degli interessi. È una scelta che ogni banca con una riserva ancora vincolata dovrà valutare con attenzione, confrontando il costo dell'affrancamento anticipato con il rischio, altrimenti permanente, di un prelievo più oneroso in caso di distribuzione futura.

LE ALTRE NOVITÀ 2026 PER IL SETTORE

Il pacchetto di misure della Legge di bilancio 2026 dedicato a banche e intermediari finanziari non si esaurisce nei punti già descritti. Sul fronte IRAP, l'articolo 1, commi 74–75, della Legge n. 199/2025 dispone, per i due periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2025, un incremento di 2 punti percentuali dell'aliquota applicabile a banche e intermediari finanziari, che sale così dal 5,57% al 7,57%, con una detrazione d'imposta di 90.000 euro per ciascuno dei due anni, limitata all'importo della maggiore imposta dovuta per effetto dell'aumento. Sempre in materia IRAP, i commi 46–50 dello stesso articolo prevedono che i dividendi infragruppo provenienti da società dell'Unione europea o dello Spazio economico europeo, quando la partecipazione diretta è pari almeno al 10% e detenuta da almeno un anno, concorrano alla base imponibile IRAP nella sola misura del 5%, anziché del 50% previsto in precedenza, con possibilità di richiedere il rimborso dell'IRAP versata in eccesso negli ultimi 48 mesi.

Sul fronte della deducibilità degli interessi passivi, l'articolo 1, commi 133–136, della Legge n. 199/2025 introduce, per banche e intermediari finanziari, un incremento progressivo della quota deducibile: 96% nel 2026, 97% nel 2027, 98% nel 2028 e 99% nel 2029, a fronte di un regime previgente più restrittivo. Infine, la stessa manovra prevede un rinvio al biennio 2028–2029 per l'utilizzo di alcune quote pregresse di svalutazioni su crediti, di ammortamenti su avviamento e attività immateriali e di rettifiche derivanti dalla prima applicazione dell'IFRS 9, oltre a una limitazione temporanea, per il biennio 2026–2027, all'utilizzo di perdite fiscali pregresse e dell'ACE residua, forfetizzata rispettivamente al 35% e al 42% del loro ammontare.

PERCHÉ CONTA PER IL SETTORE BANCARIO

Il quadro che emerge dal 2026 conferma la banca come uno dei soggetti fiscalmente più regolati dell'ordinamento

italiano, con un carico impositivo che somma l'IRES ordinaria, l'addizionale del 3,5%, l'IRAP maggiorata, gli obblighi di ritenuta verso la clientela e, per chi ha ancora una riserva vincolata dal 2024, la scelta se affrancarla nei prossimi anni. Per i responsabili fiscali degli istituti di credito, il punto di attenzione più urgente riguarda proprio questa scelta sulla riserva da extraprofitti, che ha una finestra temporale precisa e un costo crescente con il passare del tempo, mentre per la generalità degli intermediari finanziari resta prioritario monitorare l'impatto combinato dell'aumento IRAP e della nuova modulazione quinquennale sulla deducibilità delle svalutazioni su crediti, entrambi destinati a incidere sul carico fiscale complessivo fino al 2028 e al 2029.

DOMANDE FREQUENTI

QUALE ADDIZIONALE IRES PAGANO LE BANCHE?

Alle banche e agli altri intermediari finanziari interessati si applica un'addizionale IRES del 3,5%, oltre all'aliquota ordinaria del 24%. Gli acconti si versano con i codici tributo 2041 e 2042; per il saldo dell'addizionale è indicato il codice tributo 2025.

CHE COSA SIGNIFICA AFFRANCARE LA RISERVA DA EXTRAPROFITTI?

L'affrancamento libera la riserva costituita in alternativa al versamento dell'imposta straordinaria, evitando il prelievo previsto in caso di successiva distribuzione. Il contributo facoltativo è del 27,5% sulla riserva esistente al 31 dicembre 2025 oppure del 33% su quella esistente al 31 dicembre 2026.

QUALE RITENUTA SI APPLICA AGLI INTERESSI DEI CONTI CORRENTI?

Sugli interessi e sugli altri proventi dei conti correnti e dei depositi la banca applica una ritenuta del 26%. Il prelievo opera a titolo d'acconto per i soggetti imprenditoriali indicati e a titolo d'imposta negli altri casi previsti; per i titoli pubblici richiamati vale il 12,5%.

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/fiscalita-delle-banche-ires-irap-riserva-extraprofitti-2026/ →

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 →

LAVORO & PROFESSIONI

6 MIN LETTURA 09/11/2026

Tax Control Framework: la metodologia di certificazione spetta al professionista

Tax Control Framework: per la certificazione non c'è uno schema obbligatorio. La circolare 6/E/2026 lascia al professionista metodo e test. Non esiste uno schema obbligatorio per certificare il Tax Control Framework (TCF), cioè il sistema di controllo interno del rischio fiscale delle imprese ammesse al regime di adempimento collaborativo. A confermarlo è l'Agenzia delle entrate nella circolare n. 6/E del 2026, risposta 2.1, che richiama l'art. 7 del DM n. 212/2024 e i principi del capitolo 7 delle Linee guida TCF. Spetta al certificatore costruire un metodo proprio, decidere quali controlli esaminare, motivare ciò che esclude e documentare le prove raccolte, con la responsabilità che ne deriva.

SCHEDA RAPIDA

Categoria
Adempimenti.

Norme chiave
D.M. 212/2024, art. 7 · Circolare Agenzia delle Entrate 6/E/2026 · D.Lgs. 148/2026, art. 17.

Destinatari
Certificatori TCF, Tax Risk Officer e imprese in adempimento collaborativo.

Punto pratico
Concorda subito matrice rischi-controlli, campioni e calendario dei test; documenta le esclusioni e tutte le carenze significative, verificando il termine transitorio prima di fissare la consegna della certificazione.

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

- 📌 **Cosa cambia:** Quanto alla scadenza, per le istanze 2024–2025 il termine della certificazione di disegno è fissato al 31 dicembre 2026.
- 💡 **Impatto operativo:** Non esiste uno schema obbligatorio per certificare il Tax Control Framework (TCF), cioè il sistema di controllo interno del rischio fiscale delle imprese ammesse al regime di adempimento collaborativo.
- ⚠️ **Attenzione & criticità:** Attenzione: Si parte dalla matrice rischi-controlli, il documento che associa ogni rischio fiscale ai controlli posti a suo presidio.

Non esiste uno schema obbligatorio per certificare il Tax Control Framework (TCF), cioè il sistema di controllo interno del rischio fiscale delle imprese ammesse al regime di adempimento collaborativo. A confermarlo è l'Agenzia delle entrate nella circolare n. 6/E del 2026, risposta 2.1, che richiama l'art. 7 del DM n. 212/2024 e i principi del capitolo 7 delle Linee guida TCF. Spetta al certificatore costruire un metodo proprio, decidere quali controlli esaminare, motivare ciò che esclude e documentare le prove raccolte, con la responsabilità che ne deriva. La circolare tiene distinte due attività: la valutazione del disegno dei controlli, ossia l'accertamento che siano strutturati per intercettare il rischio, e la verifica dell'efficacia operativa, ossia la prova che abbiano funzionato davvero nel periodo considerato. Quanto alla scadenza, per le istanze 2024–2025 il termine della certificazione di disegno è fissato al 31 dicembre 2026. Il tempo per impostare il lavoro, i test e le carte di lavoro è dunque poco.

NESSUN MODELLO: IL METODO LO SCEGLIE IL CERTIFICATORE

Chi sperava in un format ufficiale da compilare resta senza. Il DM n. 212/2024, pubblicato in Gazzetta Ufficiale all'inizio del 2025, limita la certificazione agli iscritti negli appositi elenchi del Consiglio nazionale forense e del Consiglio nazionale dei commercialisti. Nella circolare l'Agenzia non impone alcun procedimento: rinvia agli standard internazionali di assurance della serie 3000, con un riferimento particolare all'ISAE 3402 sui controlli interni.

Il rinvio a uno standard concede margini ampi. Nei fatti, è il professionista a stabilire, tenendo conto delle caratteristiche dell'impresa, quali controlli esaminare e quali evidenze acquisire. Questa libertà ha però un prezzo: ricade interamente su di lui la responsabilità del giudizio, compresa la sua tenuta se qualcuno lo contesta.

PERIMETRO: COME SI SCELGONO I CONTROLLI

Si parte dalla matrice rischi-controlli, il documento che associa ogni rischio fiscale ai controlli posti a suo presidio. Come indica la risposta 2.2, il certificatore ne verifica la completezza mettendo a confronto la mappatura con i processi realmente in uso nell'impresa, così da far emergere i rischi omessi, inclusi quelli contabili con effetti tributari.

Il passo successivo è la scelta dei controlli da esaminare; la circolare precisa che il certificatore deve anche esporre i motivi di eventuali esclusioni dai test. L'ampiezza delle verifiche discende dall'oggetto dell'incarico. Nella prima certificazione, quella di disegno, si valuta se i controlli siano strutturati per intercettare il rischio. Prendendo il reverse charge, occorre accertare che la procedura consenta di individuare le fatture soggette a inversione contabile e di garantirne il corretto trattamento. Con l'efficacia operativa, invece, si controlla su fatture e

registrazioni selezionate che il controllo sia stato svolto in modo corretto e continuativo lungo il periodo.

FASE	DOMANDA A CUI RISPONDE	ESEMPIO SUL REVERSE CHARGE
Certificazione di disegno	Il controllo è impostato in modo da intercettare il rischio?	La procedura permette di individuare le fatture soggette a inversione contabile
Efficacia operativa	Il controllo ha operato nel periodo?	Su fatture e registrazioni a campione il trattamento risulta corretto e costante

PROVE E CAMPIONI: COSA DOCUMENTARE

Secondo la risposta 2.5, le verifiche si articolano su due livelli: da un lato i controlli generali sulla governance del sistema (Company level), dall'altro i rischi specifici dei processi (Activity level). Per questi ultimi il certificatore può ripetere i test del Tax Risk Officer, la figura interna che risponde del rischio fiscale, magari allargando il campione, oppure condurre una verifica autonoma. Quello che non deve fare, in nessun caso, è limitarsi ad accogliere le conclusioni del monitoraggio interno.

I test di efficacia si eseguono su più transazioni e, quando è possibile, su un campione statisticamente significativo che abbracci l'intero periodo. Per un controllo mensile sulle liquidazioni IVA, esaminare il solo dicembre non basta: i riscontri vanno ripartiti lungo l'anno, e le carte di lavoro devono riportare i criteri di campionamento, gli esiti e le ragioni di un eventuale ampliamento.

CARENZE E RILIEVI: ANCHE SE SANATE

Un chiarimento di peso concerne i rilievi. La risposta 2.5 stabilisce che le carenze significative ai fini del parere devono comparire nella relazione anche quando sono state sanate nel corso del periodo. Conta il rischio che è rimasto scoperto, non la semplicità del rimedio. Per le carenze non significative, il certificatore indica le criticità e le azioni correttive individuate dalla società, e la loro validazione compete all'Agenzia (risposta 2.3).

Ne discende che la relazione non può cancellare il passato: se nel corso dell'anno un controllo ha presentato una lacuna rilevante, va messo per iscritto, e il giudizio del certificatore ne risente.

SCADENZE: IL 31 DICEMBRE 2026

Per le istanze 2024–2025 rientranti nella disciplina transitoria, l'art. 17 del D.Lgs. n. 148/2026 ha portato dal 30 settembre al 31 dicembre 2026 il termine della certificazione di disegno; la fonte lo indica come successivo alla circolare (risposta 2.7). Identica data vale per le imprese con esercizio solare che al 18 gennaio 2024 erano già ammesse al regime o avevano presentato istanza: a loro spetta acquisire l'attestazione di efficacia operativa sui controlli del 2024–2025 (risposta 2.6).

COSA FARE ORA: UN CALENDARIO DI LAVORO

Dato che la scadenza si avvicina, il professionista incaricato è chiamato a definire fin da subito tre aspetti: il perimetro dei controlli, individuato sulla matrice rischi-controlli dopo averne accertato la completezza; il metodo di test, con campioni ripartiti sull'intero periodo; la forma delle carte di lavoro, dove annotare criteri, esiti e motivazioni. Dal loro lato, le imprese devono mettere a disposizione processi, evidenze e risultati dei test del Tax Risk Officer, evitando di aspettare gli ultimi giorni di dicembre.

DOMANDE FREQUENTI

ESISTE UN MODELLO OBBLIGATORIO PER CERTIFICARE IL TAX CONTROL FRAMEWORK?

No. Il certificatore definisce un metodo coerente con le caratteristiche dell'impresa e con gli standard richiamati. Deve decidere quali controlli esaminare, motivare le esclusioni e documentare le evidenze raccolte. L'autonomia nella scelta del procedimento comporta la responsabilità personale del giudizio formulato.

BASTANO I TEST INTERNI DEL TAX RISK OFFICER PER CERTIFICARE IL TCF?

No. Il professionista non può limitarsi ad accogliere le conclusioni del monitoraggio interno. Può ripetere i test, ampliare il campione oppure svolgere verifiche autonome. I riscontri devono coprire il periodo interessato e le carte di lavoro devono spiegare criteri di campionamento, esiti ed eventuali ampliamenti.

LE CARENZE SIGNIFICATIVE SANATE DEVONO COMPARIRE NELLA RELAZIONE?

Sì. Le carenze significative ai fini del parere vanno riportate anche quando sono state sanate durante il periodo. Conta il rischio rimasto privo di presidio: la successiva correzione non cancella la lacuna e il giudizio del certificatore deve tenerne conto.

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/tax-control-framework-certificazione-metodo-prove/ →

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 & 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