



CONSULENTI D'IMPRESA DAL 1964

Via Cumbo Borgia, 8 - 98057 Milazzo (ME)

P.IVA 02112730839

Circolare settimanale *numero 21 del 23 giugno 2026*

In breve

1

CPB: soci STP ammessi anche se la società è esclusa

2

Formazione obbligatoria sull'IA anche per i professionisti

Approfondimenti

1

Le regole per il calcolo dell'IMU dell'abitazione principale e fattispecie assimilate

2

I lavoratori autonomi e il quadro CP del modello Redditi 2026 PF

3

Dichiarazione IMU e IMU ENC 2026

Commercialisti, revisori contabili e difensori tributari:

Dott. Saverio Gitto

Dott.ssa Beatrice Gitto

Dott.ssa Giosy Gitto

Indice:

Flash di stampa



3

L'Agenzia interpreta



16

Il Giudice ha sentenziato



19

In breve..... 24

CPB: soci STP ammessi anche se la società è esclusa 24

Formazione obbligatoria sull'IA anche per i professionisti..... 27

L'Approfondimento..... 29

Le regole per il calcolo dell'IMU dell'abitazione principale e fattispecie assimilate – prima parte 29

L'Approfondimento..... 37

I lavoratori autonomi e il quadro CP del modello Redditi 2026 PF 37

L'Approfondimento..... 55

Dichiarazione IMU e IMU ENC 2026 55

Flash di stampa



**Ravvedimento
speciale per anni
2020-2024**

ITALIA OGGI
16.6.2026

La legge di conversione del D.L. 89/2026 potrebbe estendere il ravvedimento speciale agli anni d'imposta 2020-2024 per i soggetti che accedono al concordato preventivo biennale 2026-2027, in prima adesione o rinnovo dell'opzione.

**Temporanea
sopravvivenza di
società cancella dal
Registro Imprese**

IL SOLE 24 ORE
16.6.2026

L'art. 28, c. 4 D.Lgs. 175/2014 prevede la sopravvivenza quinquennale della società cancellata dal Registro delle Imprese, ai soli fini della validità ed efficacia degli atti di liquidazione, accertamento, contenzioso e riscossione di tributi, contributi, sanzioni e interessi. La Cassazione ha escluso l'ultrattività del mandato al difensore decorso tale termine, lasciando dubbi sui giudizi tributari pendenti e sul diritto di difesa e contraddittorio.

**Somministrazione di
alimenti e bevande
per la pro loco**

IL SOLE 24 ORE
16.6.2026

Se la somministrazione di alimenti e bevande, nell'ambito di iniziative di valorizzazione del territorio come le sagre, è svolta da una Pro Loco Aps quale attività di interesse generale ex art. 5 Cts, si applicano i criteri di non commercialità dell'art. 79, cc. 2 e 2-bis Cts. Se invece rientra tra le attività diverse, la commercialità va valutata ai sensi dell'art. 55 Tuir.

**Blocco dei
pagamenti ai
professionisti da
parte della PA**

IL SOLE 24 ORE
16.6.2026

L'art. 48-bis D.P.R. 602/1973, introdotto dalla legge di Bilancio 2026, subordina i compensi ai liberi professionisti da parte delle pubbliche amministrazioni alla verifica della regolarità fiscale. L'Agenzia delle Entrate-Riscossione ha aggiornato la

procedura telematica per le verifiche preventive sui pagamenti a professionisti da parte di amministrazioni pubbliche e società a totale partecipazione pubblica, senza soglia d'importo, per accertare eventuali inadempienze da cartelle di pagamento pari o superiori a 5.000 euro.

Prestazioni dei
professionisti verso
la Pubblica
Amministrazione

ITALIA OGGI
16.6.2026

Per effetto dell'art. 1, c. 725 L. 199/2025, che ha modificato l'art. 48-bis D.P.R. 602/1973, dal 15.06.2026 i compensi dei professionisti verso la P.A. diventano strumento di riscossione fiscale. Prima del pagamento, amministrazioni pubbliche e società a totale partecipazione pubblica devono verificare eventuali debiti da cartelle esattoriali almeno pari a 5.000 euro e, se presenti, versare le somme all'Agente della riscossione fino a concorrenza del debito, pagando al professionista solo l'eventuale eccedenza. Per gli altri creditori della P.A., invece, la verifica su pagamenti oltre 5.000 euro comporta solo la sospensione del pagamento, consentendo la regolarizzazione della posizione debitoria prima del saldo.

Iperammortamento

ITALIA OGGI
15.6.2026

Con D.D. 11.06.2026, il Ministero delle Imprese e del Made in Italy ha aperto dal 12.06.2026 la piattaforma Gse per le comunicazioni preventive dell'iperammortamento. Per fruire dell'agevolazione, gli impianti a "vocazione energetica" devono essere consegnati, interconnessi, funzionanti, asseverati e validati dal Gse entro il 2026, ai sensi dell'art. 4 D.Mimit/Mef 7.05.2026. I tempi appaiono però insufficienti per completare gli investimenti più complessi, con il rischio che la piena funzionalità si realizzi solo nel 2027 e che i benefici della maxi deduzione slittino al 2028.

Rilevazione e valutazione dei ricavi di vendita

ITALIA OGGI
15.6.2026

L'Oic 34 disciplina rilevazione e valutazione dei ricavi da vendita di beni e prestazione di servizi, nonché le informazioni da indicare in nota integrativa, indipendentemente dalla classificazione nel conto economico. Con due chiarimenti, l'organismo contabile ha affrontato dubbi su ambito applicativo e contabilizzazione, accogliendo anche spunti di semplificazione. La novità principale riguarda il metodo di rilevazione dei ricavi: determinazione del prezzo complessivo del contratto, individuazione delle unità elementari di contabilizzazione, allocazione del prezzo a ciascuna unità e rilevazione del ricavo secondo competenza.

Scelta per il Tfr dal 1.7.2026

IL SOLE 24 ORE
16.6.2026

Nelle FAQ aggiornate per le nuove regole dal 1.07.2026, il Ministero del Lavoro ha chiarito che, in attesa del nuovo modulo TFR2, i lavoratori possono scegliere la previdenza complementare per iscritto in forma libera. I neoassunti o chi cambia datore devono comunicare la scelta entro 60 giorni dall'ingresso in azienda, pena l'adesione automatica.

Iscro 2026 entro il 31.10 (Gestione Separata)

IL SOLE 24 ORE
16.6.2026

Con messaggio 15.06.2026, n. 1987, l'Inps ha precisato che dal 14.06 al 31.10.2026 i lavoratori autonomi iscritti alla Gestione separata possono richiedere l'Iscro 2026, se in possesso del requisito reddituale e delle condizioni previste dalla circolare n. 84/2024. Il messaggio n. 1129/2026 ha inoltre chiarito che il versamento regolare dei contributi consente la domanda anche senza iscrizione formale, da regolarizzare successivamente.

Semplificazioni per la richiesta dell'assegno sociale

IL SOLE 24 ORE
16.6.2026

Con messaggio n. 1997/2026, l'Inps ha rivisto la domanda di assegno sociale: dal 15.06.2026 la procedura è più semplice,

guidata e con maggiori controlli automatici sui requisiti.

Riduzione dei costi
delle transazioni
digitali

IL SOLE 24 ORE
16.6.2026

Un accordo tra banche, circuiti di pagamento ed esercenti punta a ridurre le commissioni sulle transazioni digitali con carte: azzeramento per importi sotto i 10 euro e riduzione sotto i 30 euro rispetto alle condizioni di mercato.

Dichiarazioni
doganali per beni di
modesto valore

ITALIA OGGI
17.6.2026

La Commissione Europea ha pubblicato il 15.06.2026 Faq sul nuovo dazio di 3 euro per le importazioni e-commerce sotto i 150 euro. In tema di "spedizione", le merci inviate da un fornitore extra-Ue allo stesso consumatore costituiscono spedizioni separate se derivano da ordini distinti o consegne diverse, anche nello stesso giorno. Se invece i beni sono destinati a persone fisiche diverse, occorrono dichiarazioni doganali separate: ogni pacco low cost deve avere un unico destinatario e le bollette H1 cumulative vanno riclassificate come spedizioni distinte.

Deducibilità
interesse passivi,
inerenza e
antieconomicità

IL SOLE 24 ORE
17.6.2026

Secondo la Cassazione (da ultimo, sentenze dell'11.06.2026), gli interessi passivi sono deducibili per i soggetti Ires nei limiti dell'art. 96 Tuir, indipendentemente dall'inerenza, ai sensi dell'art. 109, c. 5 Tuir. L'inerenza ha natura qualitativa, non quantitativa, e non coincide con la congruità del costo. L'antieconomicità può quindi rilevare solo se la sproporzione, valutata rispetto all'impresa o al mercato, è dimostrata in modo non dubbio.

Tassi di interesse
rateazioni e omessi
versamenti Inps e
Inail

ITALIA OGGI
17.6.2026

Inail e Inps, con le circolari nn. 29/2026 e 64/2026, hanno indicato le sanzioni applicabili dal 17.06.2026 dopo l'aumento del tasso Bce al 2,40%. Per il ravvedimento operoso, dal 1.09.2024 la sanzione

coincide con il tasso Bce, senza maggiorazione, se il pagamento è spontaneo, in unica soluzione ed entro 120 giorni dalla scadenza. Dal 17.06.2026 si applica quindi il 2,40% annuo, fino al massimo del 40% dei contributi e/o premi non versati.

**Abrogazione
incentivi alle
imprese di settori
particolari**

ITALIA OGGI
17.6.2026

Lo schema di D.Lgs. sulla riforma degli incentivi, approvato dal Consiglio dei Ministri il 16.06.2026 in attuazione della L. 160/2023, elimina 23 dei 33 aiuti gestiti dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy, rivolti soprattutto a piccole imprese e categorie “deboli”. Tra le misure soppresse figurano Fondo per il trasferimento tecnologico, Accordi per l’innovazione, Nuova Marcora, interventi per aree di crisi industriale, Fondo per la transizione industriale e Fondo per grandi imprese in temporanea difficoltà finanziaria.

**Bloccate le misure
riordino del Mimit**

IL SOLE 24 ORE
17.6.2026

La riforma degli incentivi alle imprese si ferma: servono ulteriori modifiche e resta in vigore l’impianto base del nuovo Codice degli Incentivi (D.Lgs. 184/2025).

**Sostenibilità delle
start-up**

ITALIA OGGI
17.6.2026

Il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e la Società italiana dei docenti di ragioneria e di economia aziendale hanno pubblicato il 16.06.2026 le Linee guida per la sostenibilità delle start-up. Il documento, articolato per aree di analisi, include indicazioni sintetiche e analitiche, variabili, indicatori di misurazione e un’appendice normativa sul decreto crescita 2.0, e sarà ora sperimentato nella pratica professionale.

IL SOLE 24 ORE
17.6.2026

Il decreto-legge sullo sport esaminato dal Consiglio dei Ministri mantiene validi i

Prorogata l'efficacia delle carte identità cartacee

documenti d'identità cartacei fino alla scadenza, salvo scadenze oltre il 31.01.2027. Fino al 2027, in casi d'urgenza, i sindaci potranno rilasciare un documento provvisorio valido fino a 6 mesi e non rinnovabile, in attesa della CIE. Dal 3.08.2026, il Regolamento UE 2025/1208 rende comunque obbligatoria la Carta d'identità elettronica per l'espatrio in Europa e nell'area Schengen.

Impignorabilità delle somme depositate su conti correnti

ITALIA OGGI
18.6.2026

Con ordine del giorno approvato il 17.06.2026, in sede di conversione del D.L. 63/2026, la Camera ha chiesto al Governo di valutare uno scudo di impignorabilità per le somme su conti bancari e postali destinate al pagamento di definizioni agevolate, rateizzazioni o Rottamazioni, così da garantire la continuità dei versamenti e il rispetto dei piani di rientro.

Regime fiscale delle cooperative come regime speciale

IL SOLE 24 ORE
18.6.2026

Il nuovo Tuir, approvato dal Consiglio dei Ministri, colloca il regime fiscale delle cooperative tra i regimi speciali, non più tra le agevolazioni, rendendo più difficile qualificarne l'uso come vantaggio indebito o abuso del diritto.

Possibile proroga della scissione dei pagamenti

IL SOLE 24 ORE
18.6.2026

Il MEF ha chiesto a Bruxelles la proroga dello split payment oltre il 30.06.2026. La Commissione europea ha accolto l'istanza e, ai sensi dell'art. 395 direttiva 2006/112/CE, ha 8 mesi per formulare una proposta, soggetta all'approvazione del Consiglio UE. Nel frattempo, gli operatori continuano ad applicare il regime, garantendo la neutralità dell'imposta.

Interpello disapplicativo nel riporto perdite

IL SOLE 24 ORE
18.6.2026

Secondo la norma di comportamento AIDC Milano 237/2026, il riporto delle perdite pregresse e degli attributi fiscali assimilati resta ammesso anche senza test di vitalità

e patrimonio netto, se l'interpello disapplicativo dimostra l'assenza di compensazioni intersoggettive indebite. La regola riguarda trasferimenti di partecipazioni maggioritarie con cambio di attività, fusioni, scissioni e conferimenti d'azienda.

**Beni complessi e
Transizione 5.0**

IL SOLE 24 ORE
18.6.2026

Nel piano Transizione 5.0, il credito d'imposta è sostituito dalla maggiorazione del costo di acquisto ai fini dell'ammortamento. Per i beni complessi occorre valorizzare i singoli cespiti della linea: ad esempio, un gruppo di raffreddamento dedicato a una macchina rientra come dotazione del cespite. Beni e servizi si imputano al rispettivo momento di effettuazione; gli oneri accessori si capitalizzano sui cespiti e, se comuni, si ripartiscono pro quota, mantenendo la propria competenza.

**Iperammortamento
e requisito della
struttura produttiva**

IL SOLE 24 ORE
18.6.2026

Il decreto interministeriale attuativo dell'iperammortamento richiede che, già nella comunicazione preventiva, l'impresa attesti la disponibilità della struttura produttiva oggetto degli investimenti. Ciò può escludere imprese neocostituite o in fase di avvio, nonché chi progetta una nuova sede, poiché la dichiarazione deve riguardare una disponibilità attuale e non futura.

**Bando per
formazione in
materia di
certificazioni**

IL SOLE 24 ORE
18.6.2026

Fondoprofessioni, con l'avviso n. 08/26, ha stanziato 300.000 euro per programmi formativi dedicati a sistemi di gestione certificati Iso e altri standard nazionali e internazionali.

**Proroga per la
rottamazione-**

IL SOLE 24 ORE
19.6.2026

Un emendamento alla legge di conversione del decreto Accise proroga al 31.07.2026 il termine per deliberare l'adesione alla

quinquies degli enti
locali

rottamazione-quinquies delle entrate locali affidate all'Agenzia delle Entrate-Riscossione. Il nuovo calendario prevede il prospetto dei carichi rottamabili entro il 15.10.2026 e l'invio delle istanze dal 16.10 al 15.12.2026.

Proroga split
payment

ITALIA OGGI
19.6.2026

La Commissione Europea ha prorogato al 30.06.2029 lo split payment in Italia. Potrebbe essere l'ultimo rinvio, poiché la fatturazione elettronica verso le P.A. consentirà controlli in tempo reale su operazioni e Iva dovuta, evitando ulteriori deroghe alla direttiva Iva.

Iva sulle permuta

ITALIA OGGI
19.6.2026

Assonime, con la circolare n. 16/2026, ha chiarito le recenti modifiche alla disciplina Iva sulle permuta. Dopo l'abrogazione del valore normale e l'introduzione del criterio dei costi complessivi, il D.L. 38/2026 ne ha limitato l'applicazione ai contratti stipulati o rinnovati dal 1.01.2026. In conversione, la base imponibile è stata infine ricondotta al valore monetario di beni e servizi previsto dal contratto, comunque non inferiore ai costi complessivi riferibili alle operazioni di ciascuna parte.

Inquadramento dei
datori di lavoro ai
fini Inail

ITALIA OGGI
19.6.2026

Con circolare n. 28/2026, l'Inail illustra il D.M. 2.04.2026, che adegua all'Inps la disciplina sull'inquadramento dei datori di lavoro. Il decreto modifica la decorrenza delle rettifiche nelle gestioni tariffarie: se l'Inps cambia l'inquadramento originario, l'Inail adegua il rapporto assicurativo applicando lavorazioni e tassi premi della corretta gestione tariffaria.

Pagamenti della
Pubblica
Amministrazione e

IL SOLE 24 ORE
19.6.2026

Le P.A. devono verificare i pagamenti a dipendenti e professionisti e bloccarli se il beneficiario ha cartelle non pagate per almeno 5.000 euro. La verifica non

cartelle di pagamento

comporta subito la perdita del credito: l'agente della riscossione ha 60 giorni per notificare il pignoramento presso terzi all'Amministrazione debitrice, periodo in cui il debitore può regolarizzare la posizione, salvo il professionista. La verifica ordinaria scatta per pagamenti oltre 5.000 euro verso qualsiasi soggetto; per i dipendenti la soglia è 2.500 euro e riguarda stipendi, salari e indennità, anche da licenziamento.

Fondi interprofessionali a sostegno della formazione

IL SOLE 24 ORE
19.6.2026

L'avviso Fondimpresa 02/2026 stanzia 20 milioni di euro per la formazione ambientale dei dipendenti; domande dal 16.06.2026 alle 13:00 del 4.09.2026, salvo esaurimento risorse. Fondoprofessioni destina invece 160.000 euro alla formazione sulla crisi d'impresa con avviso 07/2026, aperto dal 18.06.2026 alle 17:00 del 21.07.2026.

Voucher Cloud e cybersicurezza per Pmi e autonomi

IL SOLE 24 ORE
19.6.2026

Il voucher Cloud e cybersecurity, in attesa del provvedimento Mimit per l'apertura dello sportello, prevede una procedura valutativa a sportello e 150 milioni per la digitalizzazione di Pmi e autonomi tramite servizi cloud e cybersicurezza. Il contributo, a fondo perduto, copre il 50% delle spese ammissibili fino a 20.000 euro per beneficiario; è richiesta una connessione minima di 30 Mbps in download.

Rottamazione-quinquies

IL SOLE 24 ORE
20.6.2026

L'Agenzia delle Entrate-Riscossione sta inviando comunicazioni sulla rottamazione-quinquies a 1,8 milioni di contribuenti entro il 30 giugno 2026. Chi ha presentato l'istanza tramite area riservata riceverà la comunicazione solo lì; chi ha usato l'area pubblica o altre modalità riceverà anche una PEC o raccomandata. Le istanze si potevano presentare fino al 30 aprile 2026.

Onlus e Irap

IL SOLE 24 ORE

	20.6.2026	La transizione delle Onlus nel Registro dipende anche dalle norme regionali sull'Irap. In Puglia, la Giunta Regionale ha approvato un disegno di legge che garantisce l'esenzione dell'imposta alle Onlus non commerciali già iscritte come "Altri enti del Terzo settore".
Contrasto al riciclaggio e all'evasione fiscale	IL SOLE 24 ORE 21.6.2026	UIF, Guardia di Finanza e amministrazione finanziaria stanno rafforzando la collaborazione per tracciare le transazioni e prevenire l'uso di denaro illecito. Nel 2025, segnalazioni di professionisti hanno portato all'individuazione di una rete che simulava interventi agevolabili tramite fondi originati da fatture false. L'Agenzia delle Entrate ha aiutato a ricostruire i soggetti coinvolti e l'estensione del fenomeno.
Affitti brevi	ITALIA OGGI 20.6.2026	Affitti brevi: alcuni portali hanno inviato la certificazione unica dopo il 15.04.2026, quindi il reddito percepito e la ritenuta del 21% non compaiono nel modello precompilato del locatore/gestore. Tuttavia, questi dati sono disponibili nel cassetto fiscale e devono essere inseriti manualmente nel modello 730 o redditi.
Ravvedimento operoso doganale	ITALIA OGGI 20.6.2026	Nel ravvedimento operoso doganale, il contribuente può pagare quanto dovuto (diritti di confine, interessi e sanzione ridotta) con un unico bonifico e poi presentare la dichiarazione doganale di rettifica, indicando "contanti" come modalità di pagamento. Gli estremi del bonifico vanno comunicati alla dogana per la riconciliazione. È quanto chiarisce la circolare n. 16/2026 dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, che integra la nota n. 38/2025 sull'attivazione dell'istituto tramite codice tributo dedicato. La circolare fornisce ulteriori istruzioni operative e

specifica che il ravvedimento non è consentito se la dichiarazione viene presentata con più di 90 giorni di ritardo dall'immissione in consumo.

IperammortamentoITALIA OGGI
20.6.2026

La corsa all'iperammortamento sugli investimenti 2026 è minacciata dai tempi stretti: per ottenere la maxi deduzione fiscale occorre completare consegna, interconnessione e funzionamento degli impianti entro il 31.12.2026, con asseverazione obbligatoria da parte dei periti e validazione GSE. Chi conclude gli investimenti energetici nei primi mesi del 2027 potrà beneficiare della deduzione solo nel 2028. I ritardi dell'apertura della piattaforma GSE, avvenuta il 12.06.2026, hanno ridotto il tempo disponibile a poco più di 5 mesi; inoltre, le risorse sono state ripristinate soltanto dopo ulteriori interventi. Ulteriori ostacoli sono stati causati dalla Ragioneria, che ha imposto modifiche al decreto prima di concedere la bollinatura e dall'introduzione di due nuove comunicazioni periodiche: una entro il 20 gennaio con dati sugli investimenti, l'altra entro il 30 giugno con il piano di ammortamento.

Pignoramenti nei confronti dei pensionati INPSITALIA OGGI
20.6.2026

L'Inps ha messo online una piattaforma per facilitare i pignoramenti delle pensioni da parte dei creditori. L'istituto lo ha annunciato con il messaggio n. 2008/2026.

Scadenze ETS giugno 2026IL SOLE 24 ORE
20.6.2026

Entro giugno, gli Ets devono depositare i bilanci e aggiornare i dati su associati, volontari e lavoratori. Dopo il D.M. 2/2026, questo obbligo vale per tutti gli enti iscritti al Registro unico del Terzo settore, inclusi enti filantropici, imprese sociali, reti associative, società di mutuo soccorso e altri Ets. Gli Ets che ricevono contributi pubblici devono

rispettare gli obblighi di trasparenza previsti dalla legge 124/2017, pubblicando sul proprio sito web (o della Rete associativa) i vantaggi economici ricevuti nel 2025 sopra i 10.000 euro, da calcolare annualmente e cumulativamente. Le imprese, incluse quelle sociali, possono invece inserire queste informazioni nella nota integrativa al bilancio, assolvendo così l'obbligo col deposito al Registro delle Imprese. Questa modalità si applica anche agli Ets che depositano obbligatoriamente i bilanci al Runts.

Albo delle imprese artigiane

ITALIA OGGI
20.6.2026

È attiva la disciplina per l'Albo nazionale delle attività commerciali, botteghe artigiane ed esercizi storici o di eccellenza. I dati degli albi regionali e locali saranno inseriti nell'Albo nazionale, in base alla legge n. 219/2024. Gli enti territoriali devono inviare gli elenchi dei soggetti iscritti al Ministero delle Imprese e del Made in Italy entro il 22.10.2026. Chi è già presente negli albi preesistenti viene iscritto automaticamente, anche senza i requisiti previsti dall'art. 3 D.Lgs. 219/2024 (come il requisito di operatività da almeno 50 anni). Regioni e Province Autonome trasmettono i dati, salvo delega agli enti locali istitutori. Lo stabilisce il D.M. Imprese-Turismo 7.05.2026, pubblicato dal 19.06 sul sito Mimit. Le Linee guida standardizzano protocollo e formato per invio dati al Ministero. L'Albo nazionale, istituito presso il Ministero, ha una sezione ordinaria per attività storiche e una dedicata alle attività di eccellenza (art. 4 D.Lgs. 219/2024). È consultabile sul sito Mimit, con link ai siti degli enti territoriali.

Maggiorazione Irap e calcolo degli

IL SOLE 24 ORE
22.6.2026

Bisogna prestare attenzione agli acconti Irap 2026, perché sia norme nazionali che regionali hanno previsto aumenti delle

acconti con il
metodo storico

aliquote dal 1.01.2026. L'applicazione del metodo storico non è sempre chiara. A livello nazionale, l'art. 3 D.L. 21/2026 aumenta l'Irap di 2 punti per alcune attività nel settore petrolifero e del gas; l'acconto va calcolato con la maggiorazione. Le leggi regionali aumentano solo l'aliquota, senza dettagli sugli acconti, quindi l'effetto si vedrà in sede di saldo.

Incognita
rottamazione per
Comuni in dissesto

IL SOLE 24 ORE
22.6.2026

Dopo il diniego dell'Osl, il Comune di Aci Catena ha chiesto al Ministero dell'Interno se la rottamazione-quinquies sia davvero esclusa per enti in dissesto, temendo danni alla massa attiva. Si evidenzia che l'Osl, responsabile della riscossione e gestione dei residui (art. 252 Tuel), non ha poteri normativi, che spettano invece al Consiglio comunale. Si domanda se la decisione sulla rottamazione, anche per periodi gestiti dal dissesto fino al 31/12/2022, sia prerogativa del Consiglio o passi all'Osl. Il secondo quesito chiede se la rottamazione aiuti la liquidazione o se la rateizzazione ostacoli il rendiconto finale dell'Osl.

L'Agenzia interpreta



Inerenza dei componenti negativi da derivati “non di copertura”

INTERPELLO
N. 122/2026

Con la risposta all'interpello n. 122/2026, l'Agenzia delle Entrate affronta l'inerenza dei componenti negativi da derivati “non di copertura” stipulati da imprese industriali, riconoscendola nel caso esaminato ma ribadendo che la valutazione va svolta caso per caso, in base alle caratteristiche dello strumento, all'operatività del contribuente e alle esigenze dell'attività esercitata.

Operazioni triangolari e cessioni a catena

INTERPELLO
N. 111/2026

Con risposta all'interpello n. 111/2026, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il regime Iva semplificato delle triangolazioni comunitarie non si applica se il promotore, che acquista beni in un Paese Ue per rivenderli a un cliente in un terzo Paese, non designa quest'ultimo come debitore d'imposta nel Paese di arrivo. In tal caso operano le regole sulle cessioni a catena, con obbligo per l'intermediario di identificarsi ai fini Iva nel Paese di destinazione dei beni.

Imposta sulle successioni e donazioni e patto di famiglia

INTERPELLO
N. 116/2026

Con risposta all'interpello n. 116/2026, l'Agenzia delle Entrate ha negato l'esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni ex art. 3, c. 4-ter Tusc a una riorganizzazione per il passaggio generazionale di un'impresa familiare. Per le quote di società di persone, la “titolarità del diritto” introdotta dall'art. 1, c. 1, lett. d) D.Lgs. 139/2024 richiede non la sola nuda proprietà, ma una partecipazione che consenta al beneficiario di subentrare effettivamente nella gestione; se clausole riservano amministrazione e prerogative

patrimoniali all'usufruttuario, viene meno la ratio dell'agevolazione.

Rivalutazione quote
e trasformazione in
Stp

INTERPELLO
N. 123/2026

Con risposta all'interpello n. 123/2026, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la rivalutazione delle quote associative, con imposta sostitutiva assolta, resta valida come costo fiscale dei titoli emessi dopo la trasformazione eterogenea dell'associazione professionale in Stp Srl.

Controlli su 730
modificati con
rimborsi oltre 4.000
euro

PROVVEDIMENTO
N. 182408
18.06.2026

Con provvedimento 18.06.2026, n. 182408, l'Agenzia delle Entrate ha confermato i criteri 2025 per i controlli preventivi sulle dichiarazioni, ex art. 5, c. 3-bis D.Lgs. 175/2014. Anche per il 730/2026, i rimborsi oltre 4.000 euro da precompilata modificata potranno essere ritardati fino a 6 mesi se ritenuti a rischio. Restano rilevanti gli scostamenti significativi rispetto a versamenti, CU, dichiarazioni precedenti e dati di enti esterni, nonché pregresse irregolarità del contribuente.

Ivafe e
monitoraggio fiscale
nel trust

INTERPELLO
N. 125/2026

Con risposta all'interpello n. 125/2026, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il trust non è autonomo soggetto d'imposta se il regolamento attribuisce poteri d'ingerenza ai beneficiari e manca autonomia decisionale del trustee. I redditi vanno quindi imputati ai soggetti interponenti, cui spettano anche monitoraggio fiscale e versamento dell'Ivafe.

Superbonus,
cessione
dell'immobile e
usufrutto

INTERPELLO
N. 124/2026

Secondo l'Agenzia delle Entrate (interpello n. 124/2026), nel periodo decennale di monitoraggio ante cessione dell'immobile con interventi superbonus non rilevano la rinuncia gratuita all'usufrutto né la sua

estinzione per morte dell'usufruttuario, mentre rileva l'acquisto oneroso dell'usufrutto.

Ivafe e
monitoraggio fiscale
nel trust

INTERPELLO
N. 125/2026

Con risposta all'interpello n. 125/2026, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il trust non è autonomo soggetto d'imposta se il regolamento attribuisce poteri d'ingerenza ai beneficiari e manca autonomia decisionale del trustee. I redditi vanno quindi imputati ai soggetti interponenti, cui spettano anche monitoraggio fiscale e versamento dell'Ivafe.

Cancellazione
semplificata
dell'ipoteca

RISOLUZIONE
N. 23/E
19.06.2026

La risoluzione 19.06.2026, n. 23/E chiarisce che la cancellazione semplificata dell'ipoteca è possibile anche in caso di estinzione, senza accollo, di una singola quota di mutuo frazionato. In passato alcuni uffici consentivano la cancellazione solo con accollo, ma ora si precisa che l'ipoteca si estingue automaticamente alla chiusura dell'obbligazione garantita. Il frazionamento previsto dall'art. 39 TUB crea posizioni giuridiche autonome per ogni quota di finanziamento e relativa porzione di ipoteca.



Il Giudice ha sentenziato

Cessione totalitaria di quote non costituisce cessione di azienda

CASSAZIONE
N. 19706/2026
N. 19709/2026

La Cassazione, con le sentenze n. 19706/2026 e n. 19709/2026, conferma che la cessione totalitaria di quote, anche successiva al conferimento d'azienda in una società neocostituita, non è riqualificabile come cessione d'azienda.

Iscrizione di partecipazione delle immobilizzazioni finanziarie

CASSAZIONE
N. 11695/2026

La Cassazione, con sentenza n. 11695/2026, ha chiarito che l'iscrizione di una partecipazione tra le immobilizzazioni finanziarie richiede, oltre alla durevolezza dell'investimento ex art. 2424-bis c.c., la destinazione strategica attribuita dagli organi sociali. In linea con l'Oic 21, tale destinazione va verificata considerando sia la volontà della direzione sia l'effettiva capacità della società di detenere le partecipazioni a lungo termine.

Indagini bancarie con autorizzazione da motivare

CASSAZIONE
N. 19956/2026
N. 19960/2026

La Cassazione (sentenze nn. 19956/2026 e 19960/2026) ha chiarito che le indagini bancarie non possono restare un atto interno all'Amministrazione Finanziaria: il contribuente deve poterne verificare la motivazione. Se contesta l'assenza o l'inadeguatezza dell'autorizzazione, i dati raccolti sono inutilizzabili e l'avviso di accertamento, fondato su tali risultanze, risulta viziato.

Requisiti per cessione del credito e sconto in fattura

CASSAZIONE
N. 20669/2026

Secondo la Cassazione (sentenza n. 20669/2026), per cessione del credito o sconto in fattura relativi a bonus edilizi diversi dal superbonus, il credito d'imposta richiede l'effettiva esecuzione

dell'intervento agevolato e non nasce dalla sola fattura o dal pagamento della spesa.

Bonus ricerca e sviluppo secondo le norme al tempo dell'investimento

TAR DEL LAZIO
N. 10047/2026

Il Tar del Lazio, con sentenza n. 10047/2026, ha stabilito che il credito d'imposta R&S 2015-2019 va valutato secondo la disciplina vigente ratione temporis, non in base ai criteri Ocse recepiti successivamente.

Cumulo giuridico per omesse dichiarazioni tributi locali

CASSAZIONE
N. 8667/2026

La Cassazione, con ordinanza n. 8667/2026, ha affermato che, in caso di omesse dichiarazioni sui tributi locali per più anni d'imposta, si applica il cumulo giuridico, con sanzione unica per le violazioni commesse fino alla riforma delle sanzioni tributarie prevista dalla legge delega fiscale. Gli enti locali sono esonerati dall'adempimento per le violazioni dal 1.09.2024.

Responsabilità dei soci di società estinte

CASSAZIONE
N. 9784/2026

La Cassazione, con sentenza n. 9784/2026, ha affermato che la responsabilità dei soci di società estinte richiede la prova, da parte dell'Amministrazione finanziaria, di una condotta negligente, non potendo fondarsi su presunzioni o dati empirici.

Accertamento e investigazioni bancarie

CASSAZIONE
N. 19956/2026
N. 19960/2026

La Cassazione, con le ordinanze n. 19956/2026 e n. 19960/2026, ha chiarito che l'autorizzazione alle indagini bancarie non è un mero atto amministrativo interno, ma il titolo dell'ingerenza nei dati del contribuente: deve quindi essere preventiva e conoscibile per verificarne esistenza, data, presupposto, oggetto e limiti.

Avviso bonario su contributi

CASSAZIONE
N. 19480/2026

La Cassazione, con ordinanza n. 19480/2026, ha chiarito che l'avviso bonario

interrompe la
prescrizione

per contributi non pagati interrompe la prescrizione del credito Inps dal rilascio dell'avviso di giacenza della raccomandata non consegnata per irreperibilità relativa. Trattandosi di atto stragiudiziale, costituisce subito in mora il debitore, senza attendere 10 giorni come per atti impositivi e avvisi di addebito; se il contribuente ne contesta la ricezione, il giudice deve verificarne l'esito.

Ammortamento
deducibile per i beni
concessi in
comodato

CASSAZIONE
N. 18431/2026

La Cassazione, con ordinanza 8.06.2026, n. 18431, ha riconosciuto la deducibilità degli ammortamenti sui beni concessi in comodato a fornitori che li utilizzano per lavorazioni commissionate dal proprietario. Per evitare contenziosi servono la documentazione prevista dal D.P.R. 441/1997 e specifiche clausole contrattuali. È il caso, ad esempio, degli stampi acquistati dal cliente e concessi in uso esclusivo al fornitore, con restituzione al termine della lavorazione.

Accertamento
bancario solo con
autorizzazione
legittima

CASSAZIONE
N. 20694/2026

I dati bancari raccolti senza autorizzazione valida non sono utilizzabili (Cassazione, ordinanza 18.06.2026, n. 20694). L'autorizzazione, anche se organizzativa, è essenziale quando permette l'accesso ai dati bancari; deve essere precedente alla richiesta e specificare presupposti, oggetto e limiti per garantire proporzionalità e controllo.

Compensazione
delle spese nel
processo tributario
da motivare

CASSAZIONE
N. 20760/2026

La Cassazione, con l'ordinanza n. 20760/2026, ha stabilito che non si può compensare automaticamente le spese processuali quando il procedimento si conclude per annullamento dell'atto da parte dell'ente impositore. Nel caso in questione, dopo l'impugnazione di un accertamento Tari già oggetto di

contenzioso definito, il contribuente aveva presentato istanza di autotutela senza esito. L'atto è stato annullato solo dopo l'avvio del giudizio, ma le spese sono state compensate dai giudici. La Corte ha evidenziato che le motivazioni a favore della compensazione erano generiche e non coerenti, soprattutto considerando che l'ente ha annullato l'atto solo dopo il giudizio, ignorando l'istanza di autotutela.

Imposta di donazione e liberalità in denaro

C.G.T. MILANO
N. 952/17/2026

L'esclusione dall'imposta sulle donazioni dell'art. 1, c. 4-bis D.Lgs. 346/1990 si applica anche alla liberalità di denaro formalizzata con atto pubblico, purché collegata a un trasferimento immobiliare soggetto a imposta di registro proporzionale, secondo la sentenza C.G.T. Milano n. 952/17/2026.

Accertamento IMU

C.G.T. SAVONA
N. 149/2026

Il Comune non può applicare un'imposta maggiore se il modulo non è stato presentato, quando i requisiti dell'agevolazione IMU sono già noti o facilmente verificabili. La mancata comunicazione non giustifica il recupero del tributo a aliquota ordinaria con sanzioni e interessi, come stabilito dalla C.G.T. di Savona nella sentenza 11.06.2026 n. 149.

Rimozione barriere architettoniche e aliquota IVA agevolata al 4%

C.G.T. PISA
N. 97/2026

La Corte di giustizia tributaria di Pisa, con sentenza n. 97/2026, ha dichiarato che l'aliquota Iva agevolata si applica agli interventi per eliminare barriere architettoniche anche se il bene ceduto non rispetta i requisiti tecnici del D.M. 236/1989, poiché la normativa Iva non richiama tali prescrizioni come condizione obbligatoria.

C.G.T. MILANO

Cartella di
pagamento senza
invio della
comunicazione di
irregolarità

N. 447/2026

La sentenza n. 447/2026 della Corte di giustizia tributaria di Milano ha confermato la validità delle cartelle di pagamento emesse senza comunicazione di irregolarità, trattandosi di una liquidazione delle somme dovute. Il contribuente può comunque ottenere la riduzione delle sanzioni pagando entro 60 giorni dalla notifica.

In breve

CPB: soci STP ammessi anche se la società è esclusa

I soci di una STP possono aderire autonomamente al CPB per il biennio 2026-2027. L'esclusione della società dagli ISA non incide sui singoli professionisti, che possono scegliere liberamente se aderire, senza necessità di una decisione unanime tra i componenti della struttura (FAQ AE 3 giugno 2026).

Con le FAQ AE del 3 giugno 2026, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti su:

- l'adesione individuale dei soci professionisti di una STP al CPB per il biennio 2026-2027;
- il calcolo dell'acconto 2026, le plusvalenze e le regole applicabili ai contribuenti che aderiscono al CPB;
- il rinnovo del CPB 2026-2027 e l'esclusione delle maggiorazioni sugli acconti calcolati con il metodo storico.

Il dubbio nasceva dalla natura delle Società tra Professionisti (STP), alle quali non si applicano gli Indicatori Sintetici di Affidabilità fiscale (ISA). Occorreva quindi chiarire se tale mancanza, riferita alla società, potesse escludere automaticamente i singoli soci dall'accesso al Concordato Preventivo Biennale (CPB) per il biennio 2026-2027 e se fosse richiesta l'adesione congiunta di tutti i componenti.

L'Amministrazione finanziaria ha adottato un orientamento favorevole, riconoscendo la piena autonomia decisionale dei singoli professionisti e tutelando il loro accesso alla misura di compliance fiscale.

Nel chiarire il quesito, il Fisco ha richiamato gli orientamenti già espressi nei mesi precedenti, confermando che l'impossibilità della società di applicare gli ISA non impedisce ai singoli soci professionisti di accedere al CPB.

Dal chiarimento emergono due profili principali:

- assenza del presupposto soggettivo per la società: la STP non può aderire direttamente al concordato, ma tale limite resta riferito solo all'ente;

- irrilevanza delle cause di esclusione per i soci: in questo caso non operano le cause che, di norma, collegano la posizione del socio a quella della società.

Diversamente da altre forme associative o societarie, il socio professionista di una STP può aderire al CPB senza essere vincolato alla scelta degli altri soci.

Ciascun professionista potrà quindi valutare autonomamente la propria convenienza fiscale e scegliere se aderire per il biennio 2026-2027, senza il consenso né l'adesione contestuale dell'intera compagine sociale.

L'articolo 1, comma 43, della Legge di Bilancio 2026 prevede l'applicazione delle nuove regole sulla tassazione delle plusvalenze dal periodo d'imposta 2026. Per il calcolo dell'acconto con il metodo storico, l'imposta dell'anno precedente va quindi rideterminata come se la nuova disciplina fosse già applicabile.

La regola vale anche per i contribuenti in CPB. Poiché le plusvalenze restano fuori dal reddito concordato (art. 16 D.Lgs. 13/2024) e devono essere aggiunte separatamente, la novità incide sulla base di calcolo dell'acconto 2026:

- prima della modifica: al reddito CPB 2025 si aggiungeva solo la quota annuale della plusvalenza rateizzata (ad esempio, 1/5);
- dopo la modifica: per l'acconto 2026, l'imposta 2025 deve essere rideterminata considerando la plusvalenza realizzata nel 2025 per intero.

Esempio di rideterminazione:

- reddito CPB 2025: 1.200;
- plusvalenza 2025: 500;
- base per l'acconto 2026: 1.700 (1.200 + 500 per intero), invece di 1.300 (1.200 + 100 secondo la precedente rateizzazione).

Un ulteriore chiarimento riguarda le maggiorazioni degli acconti IRPEF/IRES e IRAP, previste dall'art. 20, comma 2, lett. a e b, del Decreto CPB, quando il calcolo avviene con il metodo storico.

Le modalità di versamento variano in base alla continuità dell'adesione:

- rinnovo lineare (biennio 2026/2027): i contribuenti già aderenti al CPB per il biennio 2024/2025 che rinnovano senza interruzioni per il biennio successivo non versano le maggiorazioni sull'acconto, previste solo per il primo anno di adesione;

adesione dopo interruzione (biennio 2027/2028): chi, dopo l'adesione 2024/2025, salta un anno (ad esempio il 2026) e aderisce nuovamente perde la continuità. Il nuovo biennio è quindi considerato un primo accesso, con maggiorazioni sull'acconto nuovamente dovute.

Formazione obbligatoria sull'IA anche per i professionisti

Il 10 giugno 2026 il CdM ha approvato in esame preliminare lo schema di DLgs. per adeguare la normativa nazionale al Regolamento Ue 2024/1689 (c.d. "AI Act"), che introduce regole armonizzate sull'intelligenza artificiale, sui poteri delle autorità nazionali e sull'uso dell'IA nella formazione. Il provvedimento è stato adottato dall'Esecutivo in attuazione della delega prevista dall'art. 24 della L. 132/2025, che impone al Governo di emanare, entro dodici mesi dall'entrata in vigore della legge (10 ottobre 2025), uno o più decreti legislativi per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale all'AI Act.

Tra le misure adottate nel rispetto dei principi e criteri direttivi del comma 2 dell'art. 24 rilevano, in particolare, le disposizioni della lett. f), che prevedono la possibilità di riconoscere un equo compenso modulabile in base alle responsabilità e ai rischi connessi all'uso dei sistemi di intelligenza artificiale, oltre alla formazione dei professionisti sull'impiego dei sistemi di IA.

Quanto all'equo compenso, l'uso di sistemi di IA può comportarne la "modulazione" ai sensi della L. 49/2023, sulla base di parametri legati alla classificazione di rischio del sistema impiegato. Lo schema di DLgs. stabilisce quindi che, entro un anno dalla sua entrata in vigore, i decreti sui parametri per la determinazione del compenso equo siano integrati con ulteriori criteri, idonei a modulare il compenso in funzione del livello di rischio attribuito ai sistemi di IA dal Regolamento Ue 2024/1689.

Restano tuttavia incerti gli effetti concreti sulla determinazione del compenso. Il riferimento alla classificazione di rischio del sistema di IA, e non al semplice "utilizzo" della tecnologia, sembra indicare la volontà del legislatore di considerare i diversi gradi di responsabilità e controllo, nonché la complessità degli adempimenti richiesti al professionista in base alle caratteristiche dello strumento impiegato. In questa prospettiva, il compenso potrebbe variare in funzione del livello di rischio dell'IA utilizzata, così da remunerare adeguatamente gli oneri di controllo e supervisione, le responsabilità assunte e il rispetto dei nuovi obblighi normativi. Il livello di rischio del sistema potrebbe inoltre rilevare quando l'attività professionale riguardi la consulenza sull'adozione dell'IA, incluse le verifiche e le attività di "compliance" richieste dalla disciplina europea.

Se il testo del DLgs. sarà confermato, occorrerà attendere l'integrazione dei parametri per valutare con certezza l'effettivo impatto dell'uso dell'IA sui compensi professionali, auspicando che il termine di un anno previsto a tal fine sia rispettato.

In attuazione della delega, lo schema di DLgs. impone agli Ordini professionali di inserire nei percorsi di formazione professionale iniziale e continua attività di alfabetizzazione e formazione sull'uso dei sistemi di intelligenza artificiale, stabilendone anche il contenuto minimo.

In particolare, al professionista deve essere garantita sia una formazione pratica sui sistemi di IA impiegati nel proprio settore, con riguardo al loro funzionamento, alle tecniche di interrogazione e istruzione, nonché a potenzialità e limiti, sia un'adeguata conoscenza teorica della disciplina europea e nazionale in materia. La formazione deve inoltre comprendere i profili deontologici connessi alle responsabilità del professionista nell'uso dei sistemi di IA, agli obblighi informativi verso il cliente e al rispetto del principio antropocentrico sancito dalla L. 132/2025. Tale principio tutela la prevalenza del pensiero critico umano sugli *output* generati dai sistemi di IA, che devono sempre restare soggetti alla supervisione dell'intelligenza umana. Entro sei mesi dall'entrata in vigore del DLgs. definitivo, i Consigli nazionali degli Ordini e dei collegi, o gli organismi competenti in materia di formazione professionale, dovranno definire contenuti, modalità di erogazione e periodicità dei percorsi sull'IA, adeguando i relativi regolamenti o atti organizzativi sulla formazione iniziale e continua.

Lo schema di DLgs. prevede inoltre di estendere le prescrizioni sopra richiamate ai percorsi formativi promossi dalle forme aggregative delle associazioni professionali di cui all'art. 3 della L. 4/2013, per le professioni non regolamentate, quando il settore di attività e le caratteristiche della professione rendano rilevanti temi connessi all'uso dei sistemi di IA.

L'Approfondimento

Le regole per il calcolo dell'IMU dell'abitazione principale e fattispecie assimilate – prima parte

Premessa

Riprendiamo l'esame delle regole per il calcolo dell'IMU dell'abitazione principale e fattispecie assimilate.

Dopo esserci occupati del trattamento normativo e della definizione di abitazione principale, dei necessari requisiti del classamento unitario e della coincidenza tra residenza anagrafica e dimora per fruire ai fini IMU delle agevolazioni (esenzione per immobili "**non di lusso**" o aliquota ridotta e detrazione per immobili "**di lusso**"), evidenziando talaltro le diversità rispetto alla previgente normativa ICI, di seguito concluderemo la nostra analisi trattando:

- dei familiari del possessore;
- delle pertinenze;
- delle assimilazioni all'abitazione principale.

I familiari del possessore

In relazione al requisito della coincidenza tra dimora e residenza era presente un vincolo che aveva complicato non poco le cose.

Più precisamente sussisteva una specifica disposizione che subordinava il requisito della qualificazione dell'abitazione principale alla residenza e alla dimora del nucleo familiare del contribuente.

Ebbene, detto requisito è stato oggetto di valutazione da parte della Corte Costituzionale che si è pronunciata in merito con la sentenza n. 209/2022.

Per ben comprendere l'intervento della Corte Costituzionale occorre, però, esaminare con attenzione l'evoluzione di questa previsione legislativa.

Nel momento in cui è entrata a regime la normativa IMU, sostitutiva della previgente disciplina ICI, è stata introdotta all'interno del requisito anagrafico una regola ad hoc in base

alla quale doveva considerarsi abitazione principale del contribuente quella in cui il contribuente “..... **e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l’abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile**”.

Il primo punto da portare in evidenza riguarda la circostanza che un immobile adibito ad abitazione principale poteva considerarsi tale solo se il contribuente risiedeva e dimorava insieme al proprio nucleo familiare.

Dal tenore del primo periodo della norma si ricava, pertanto, che se il contribuente risiedeva e dimorava in un immobile diverso da quello in cui risiedeva e dimorava il coniuge, entrambi non avrebbero potuto godere delle agevolazioni previste per l’abitazione principale.

Tuttavia, il secondo periodo intervenendo in maniera un po’ ambigua prevedeva che nel Comune le agevolazioni potevano essere godute solo con riferimento ad un immobile.

Si capisce bene che questa previsione prestava il fianco a diverse interpretazioni.

Sorgeva spontaneo chiedersi, infatti, se il secondo periodo doveva essere interpretato come una specificazione del periodo precedente o se ne costituiva di fatto una deroga.

Nemmeno l’Ufficio con la circolare n. 3/DF/2012 aveva risolto la questione dato che questo documento di prassi:

- limitava l’applicazione del vincolo al nucleo familiare nel solo caso di immobili ubicati nello stesso Comune;
- precisava che in presenza di immobili ubicati sul territorio di Comuni diversi la previsione non sarebbe risultata operativa, con la conseguenza che ciascun coniuge per la verifica della spettanza delle agevolazioni avrebbe dovuto tener conto solo della propria posizione.

Sulla questione era intervenuta anche la Suprema Corte con le sentenze n. 20139/2020, n. 2194/2021 e n. 17408/2021 sostenendo, però, una interpretazione più letterale della disposizione.

Nello specifico, secondo i massimi giudici:

- quando i coniugi dimoravano e risiedevano in immobili diversi l'esenzione non doveva ritenersi applicabile;
- la circostanza che le due abitazioni risultassero ubicate nello stesso Comune doveva considerarsi una deroga che consentiva, almeno in relazione a una delle due abitazioni, di ottenere l'esenzione.

L'intervento della Corte Costituzionale con la sentenza n. 209/2022

In questo quadro normativo si espressa come anticipato la Corte Costituzionale con la sentenza n. 209/2022 che ha stravolto tutto pronunciando la declaratoria di illegittimità costituzionale della disposizione in commento nella parte in cui vincola l'esenzione alla verifica delle risultanze anagrafiche del coniuge.

Per i giudici costituzionali, tale vincolo causerebbe un ingiusto danno ai contribuenti coniugati, contravvenendo in particolare all'art. 31 della Costituzione¹, che pone la tutela della famiglia alla base del nostro ordinamento giuridico, oltre che agli artt. 3² e 53³.

Di conseguenza, ciascun contribuente deve essere libero di scegliere il proprio domicilio e di fissare la propria residenza anche in maniera differente rispetto all'altro coniuge, concordando di comune accordo il miglior modo per la gestione degli interessi affettivi ed economici della famiglia. Se, poi, tali interessi portano a utilizzare due diverse abitazioni, entrambe potenzialmente possono essere esentate.

A seguito di tale intervento, la definizione di esenzione IMU per abitazione principale deve considerarsi, quindi, la seguente ***“per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente”***.

¹ L'art. 31 della Costituzione afferma che: “La Repubblica agevola con misure economiche e altre provvidenze la formazione della famiglia e l'adempimento dei compiti relativi, con particolare riguardo alle famiglie numerose.

Protegge la maternità, l'infanzia e la gioventù, favorendo gli istituti necessari a tale scopo”.

² L'art. 3 della Costituzione stabilisce che: “Tutti i cittadini hanno pari dignità sociale e sono eguali davanti alla legge, senza distinzione di sesso, di razza, di lingua, di religione, di opinioni politiche, di condizioni personali e sociali.

È compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana e l'effettiva partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del Paese”

³ L'art. 53 della Costituzione prevede che: “Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva.

Il sistema tributario è informato a criteri di progressività”.

Come si può facilmente notare ogni riferimento al nucleo familiare scompare.

Tuttavia, rammendiamo, che nella sentenza in questione i giudici costituzionali hanno ben specificato che la nuova impostazione non determina, in alcun modo, una situazione in cui le cosiddette “**secondo case**” delle coppie unite in matrimonio o in unione civile possano usufruire dell’esenzione.

Pertanto, se i coniugi hanno la stessa dimora abituale (e quindi principale) l’esenzione spetta una sola volta.

In definitiva, la sentenza elimina l’automatismo e responsabilizza i Comuni e le altre Autorità preposte a svolgere controlli adeguati.

Le pertinenze

Con l’entrata in vigore della normativa IMU la definizione di pertinenza è stata oggetto di modifica.

Osserviamo anzitutto che, analogamente a quanto stabilito dalla disciplina ICI, anche ai fini IMU il trattamento previsto per l’abitazione principale è esteso alle relative pertinenze.

In particolare, viene prevista l’esenzione, ovvero l’aliquota ridotta se l’abitazione principale è considerata “**di lusso**”.

Ciò che cambia, invece, è il criterio di individuazione delle pertinenze.

Attualmente la vigente normativa prevede che “**per pertinenze dell’abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un’unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in Catasto unitamente all’unità a uso abitativo**”.

Di conseguenza, i contribuenti possono beneficiare delle agevolazioni:

- solo per immobili pertinenziali censiti in determinate categorie catastali;
- per un numero limitato di pertinenze.

Evidenziamo, altresì, che la norma non prevede la possibilità di computare genericamente tre pertinenze tra quelle indicate, ma prevede di poterne considerare ai fini delle agevolazioni una per ciascuna delle categorie catastali individuate.

Pertanto, se il contribuente possiede un C/2, un C/6 e un C/7 potrà computare tutte e tre le pertinenze. Diversamente, se possiede tre C/6, solo uno di questi C/6 potrà essere considerato pertinenza, mentre gli altri due dovranno essere assoggettati ad aliquota ordinaria.

Da segnalare, infine, la locuzione con la quale il Legislatore ha chiuso la disposizione in commento: **“anche se iscritte in Catasto unitamente all’unità a uso abitativo”**.

In base a questa regola occorre verificare se una pertinenza risulta inglobata nell’abitazione principale.

In altri termini, è necessario controllare se abitazione e pertinenza:

- risultano accatastate congiuntamente; e
- sono rappresentate da un unico identificativo catastale e un’unica rendita.

Ebbene, in una situazione di tal genere se ad esempio la cantina risulta iscritta congiuntamente all’abitazione principale, il contribuente potrà fruire delle agevolazioni previste solo per altre due pertinenze di categoria catastale diversa da C/2, poiché in quest’ultima rientra la cantina iscritta in Catasto congiuntamente all’abitazione principale.

Pertanto, le eventuali ulteriori pertinenze di categoria C/2 risulteranno assoggettate all’aliquota ordinaria.

Le assimilazioni all’abitazione principale

Come stabilito dall’art. 1, comma 740 della Legge n. 160/2019⁴ gli immobili assimilati non sono assoggettati ad IMU. Pertanto, lo speciale trattamento previsto per l’abitazione principale è esteso anche a fattispecie diverse.

Detto ciò, osserviamo che le assimilazioni si differenziano tra:

- assimilazioni obbligatorie, ovvero quelle previste ex lege, che nessun Comune può eliminare.

⁴ L’art. 1, comma 740 della Legge n. 160/2016 dispone che: “Il presupposto dell’imposta è il possesso di immobili. Il possesso dell’abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell’imposta, salvo che si tratti di un’unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9”.

- assimilazioni facoltative, ossia quelle in cui sono i singoli Comuni a decidere se introdurle o meno nei propri regolamenti. Trattasi, comunque, di fattispecie frequentemente riscontrabili nella prassi;

Assimilazioni obbligatorie

Devono considerarsi al pari delle abitazioni principali e quindi beneficiano dell'esenzione i seguenti immobili elencati nell'art. 1, comma 742, lett. c) della Legge n. 160/2019:

- **cooperative edilizie a proprietà indivisa.** I punti 1 e 2 dedicati alle cooperative a proprietà indivisa prevedono l'esenzione per:

- 1) ***“le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;***
- 2) ***“le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica”.***

Si fa presente che in questo caso il soggetto passivo che gode dell'esenzione è la cooperativa, mentre nulla è dovuto dal socio;

- **alloggi sociali.** Sono considerati assimilati alle abitazioni principali:
- 3) ***“i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle infrastrutture 22.4.2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24.6.2008, adibiti ad abitazione principale”.***

Evidenziamo, altresì, che con la risoluzione n. 2/DF/2023 il MEF è intervenuto per fornire indicazioni operative in merito all'applicazione di questa forma di esenzione.

In particolare, il chiarimento riguarda la gestione della fase di preassegnazione, ovvero quella in cui l'immobile è temporaneamente inutilizzato a causa degli adempimenti amministrativi necessari all'assegnazione dell'immobile.

Si ricorda, inoltre, che la circolare n. 1/DF/2020 chiarì come la fattispecie degli alloggi sociali si distingue da quella degli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli ERP, per i quali, a norma dell'art. 1, comma 749, Legge n. 160/2019, è prevista l'applicazione della detrazione di € 200,00 e dell'aliquota ordinaria.

Eventualmente, per questi ultimi, il Comune potrebbe prevedere l'applicazione di una specifica aliquota ridotta. Diversamente, invece, è esclusa l'esenzione;

- **coniugi separati.** È considerata abitazione principale e, pertanto, beneficia dell'esenzione:

4) ***“la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso”.***

Ramendiamo che per questo immobile la soggettività passiva è posta a carico del coniuge assegnatario e, quindi, costui è il soggetto tenuto all'intero obbligo di versamento dell'IMU. Tuttavia, tale soggetto nulla dovrà pagare perché in qualità di abitazione principale l'immobile risulta esente;

- **personale forze armate.** È prevista l'esenzione per:

5) ***“un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia a ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia a ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del Dlgs n. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica”.***

Assimilazioni facoltative

Per quanto attiene alle assimilazioni facoltative l'ultimo punto della normativa IMU riguardante le assimilazioni, ovvero il punto 6 prevede che ***“su decisione del singolo comune, l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata a una sola unità immobiliare”.***

Si fa presente come, diversamente dalla previgente disciplina in cui si faceva riferimento ai soli diritti di ***“proprietà e usufrutto”***, la nuova normativa prende in considerazione il più generale concetto di ***“possesso”*** ricomprendendo quindi anche gli altri diritti reali, ed in particolare il diritto di abitazione.

Pertanto, il coniuge superstite che dovesse trasferirsi nell'istituto di ricovero, potrebbe beneficiare di tale assimilazione e quindi dell'esenzione dal pagamento dell'IMU.

Segnaliamo, infine, come affermato dal MEF durante Telefisco 2020 che il Comune non può applicare tale disposizione restringendone l'ambito applicativo attraverso la previsione di ulteriori requisiti.

A parere del MEF, infatti, il Legislatore rimette all'autonomia dell'ente la scelta circa l'applicazione o meno di tale disposizione nell'ambito del proprio regolamento, ma impone al contempo le condizioni prescritte dalla stessa norma.

Pertanto, poiché la norma non richiede ad esempio che tale immobile fosse, precedentemente al ricovero, utilizzato come abitazione principale, questa condizione non può essere introdotta dal Comune stabilendo nel proprio regolamento tale forma di assimilazione.

L'Approfondimento

I lavoratori autonomi e il quadro CP del modello Redditi 2026 PF

1. INQUADRAMENTO NORMATIVO E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Concordato Preventivo Biennale (CPB), introdotto dal D.Lgs. n. 13/2024, consente ai lavoratori autonomi (non forfetari) che esercitano arti e professioni ai sensi degli artt. 53 ss. del TUIR di aderire a una proposta di reddito formulata dall'Agenzia delle Entrate, sulla base degli indici di affidabilità fiscale (ISA), per un biennio d'imposta. Il contribuente che accetta la proposta è tenuto a dichiarare il reddito concordato nelle dichiarazioni relative ai periodi d'imposta oggetto del concordato, indipendentemente dall'andamento reddituale effettivo.

Con riguardo all'annualità 2025, il reddito concordato va determinato e dichiarato nel **quadro CP del modello REDDITI 2026 PF**, secondo le modalità analiticamente descritte nel presente contributo.

Importante — Abrogazione CPB per regime forfetario:

A decorrere dal 2025, l'art. 7 del D.Lgs. n. 81/2025 (c.d. secondo "Decreto correttivo") ha abrogato gli artt. da 23 a 33 del D.Lgs. n. 13/2024, che disciplinavano il CPB per i soggetti in regime forfetario. Pertanto, dal periodo d'imposta 2025, tali soggetti non possono più applicare il CPB.

NB — Effetto vincolante per gli associati:

L'accettazione della proposta di CPB vincola all'adesione al concordato anche gli associati di un'associazione professionale/studio associato ex art. 5 del TUIR che detenessero anche una posizione IVA individuale.

2. DETERMINAZIONE DEL REDDITO DI LAVORO AUTONOMO CONCORDATO



2.1 Il reddito concordato “base”

L’art. 15, comma 1, del D.Lgs. n. 13/2024 stabilisce che il reddito di lavoro autonomo proposto al contribuente è individuato con riferimento alle regole ordinarie, ma **senza considerare** le seguenti componenti reddituali:

- plusvalenze e minusvalenze di cui agli artt. 54-bis e 54-quater del TUIR;
- redditi o quote di redditi derivanti da partecipazioni in società di persone/associazioni professionali ex art. 5 del TUIR;
- corrispettivi percepiti a seguito di cessione della clientela o di elementi immateriali ex art. 54 del TUIR;
- maggiorazione del costo del lavoro ex art. 4 del D.Lgs. n. 216/2023 (c.d. “maxi deduzione assunzioni”) — componente rilevante solo per le proposte elaborate dal biennio 2025–2026.

2.2 Il meccanismo di variazione del reddito concordato

Il comma 2 del citato art. 15 prevede che il saldo netto tra le componenti escluse dal calcolo della proposta — plusvalenze/minusvalenze, corrispettivi da cessione clientela/elementi immateriali, maggiorazione costo del lavoro e redditi da partecipazione in soggetti ex art. 5 TUIR — determina una **corrispondente variazione del reddito concordato**. Lo schema operativo è il seguente:

Reddito concordato 2025		Saldo netto: plus/minusvalenze + corrispettivi cessione clientela/elementi immateriali + maggiorazione costo lavoro + redditi da partecipazione ex art. 5 TUIR
	+/-	

= Reddito di lavoro autonomo 2025 da dichiarare

NB — Reddito minimo garantito:

Il reddito di lavoro autonomo minimo da dichiarare non può essere inferiore a € 2.000. In presenza di un'associazione professionale/studio associato, il limite di € 2.000 è ripartito tra gli associati in base alle relative quote di partecipazione. L'importo minimo di € 2.000 va ridotto dell'ammontare assoggettato alla c.d. Flat Tax incrementale.

3. IL QUADRO CP DEL MODELLO REDDITI 2026 PF: STRUTTURA E SEZIONI

I lavoratori autonomi aderenti al CPB nel modello REDDITI 2026 PF devono compilare, in combinazione con il **quadro RE** (per la determinazione del reddito "effettivo" 2025), le seguenti Sezioni del **quadro CP**:

Sezione	Denominazione	
Sez. I	Imposta sostitutiva (art. 20-bis CPB)	Lavoratori autonomi che optano per la Flat Tax incrementale; anche associati che hanno aderito al CPB
Sez. III	Reddito concordato assoggettato ad imposizione	Tutti i lavoratori autonomi aderenti al CPB (con o senza Flat Tax incrementale)
Sez. IV	Reddito effettivo	Tutti i lavoratori autonomi aderenti al CPB; anche associati

Sez. VCessazione o
decadenzaLavoratori autonomi in caso di cessazione o decadenza
dal CPB**Attenzione:**

Le Sezioni I e IV vanno compilate anche dagli associati di associazioni professionali/studi associati che hanno aderito al CPB.

3.1 Sezione I — Imposta sostitutiva (Flat Tax incrementale, art. 20-bis D.Lgs. n. 13/2024)

La Sezione I è riservata ai lavoratori autonomi che intendono applicare il regime opzionale ex art. 20-bis del D.Lgs. n. 13/2024. La parte di reddito 2025 derivante dall'adesione al concordato, eccedente il reddito dichiarato nel 2023/2024 rettificato ai sensi dell'art. 15 ("reddito ante CPB rettificato"), è assoggettata a imposta sostitutiva con le seguenti aliquote:

Punteggio ISA (anno precedente)	Aliquota Flat Tax incrementale (comma 1, art. 20-bis)
≥ 8	10%
$\geq 6 \text{ e } < 8$	12%
< 6	15%

Novità 2025-2026: limite di € 85.000 e aliquota del 43%

Per le adesioni al CPB 2025–2026 effettuate nel periodo **13 giugno – 30 settembre 2025**, il nuovo comma 1-bis dell'art. 20-bis prevede che le aliquote agevolate (10%/12%/15%)

siano applicabili nei limiti di un'eccedenza **non superiore a € 85.000**. La parte che supera tale importo è soggetta a imposta sostitutiva nella misura del **43%**.

Rigo CP2 — Dettaglio dei campi

Campo	Denominazione	
Campo 1	Reddito concordato 2025	Reddito di lavoro autonomo derivante dall'adesione al concordato (rigo P07 mod. CPB 2024-2025 / rigo P06 mod. CPB 2025-2026)
Campo 2	Reddito ante CPB rettificato	Reddito dichiarato nel 2023 o nel 2024 (quest'ultimo per chi ha opzionato per il concordato 2025-2026) rettificato ex art. 15 (rigo P04 mod. CPB); non si compila in caso di perdita
Campo 3	Imponibile Flat Tax	Differenza campo 1 – campo 2 (imponibile assoggettato a Flat Tax incrementale)
Campo 4	Aliquota	Aliquota applicabile ai sensi del comma 1 art. 20-bis (10% / 12% / 15%)
Campo 5	Imposta sostitutiva totale	Somma dell'imposta ex comma 1 (10%/12%/15%) + eventuale imposta ex comma 1-bis (43%) sull'eccedenza > € 85.000; importo da riportare a rigo RX39, campo 1
Campo 6 (NUOVO)	Codice comma 1-bis	Da compilare solo se campo 3 > € 85.000: Codice 1 = adesione CPB 2025-2026 nel periodo 13.6-30.9.2025 (aliquota agevolata fino a € 85.000, eccedenza al 43%);

		Codice 2 = adesione CPB 2025-2026 prima del 13.6.2025 o CPB 2024-2025 (aliquota agevolata sull'intero imponibile)
--	--	---

Righi CP3-CP5 — Associati di associazioni professionali/studi associati

Nei righi CP3-CP5, riservati agli associati che optano per la Flat Tax incrementale, va indicato:

- a **campo 1** il codice fiscale dell'associazione professionale/studio associato;
- a **campo 2** l'imposta sostitutiva dovuta dall'associato ex comma 1 art. 20-bis; qualora l'associazione abbia aderito al CPB 2025-2026 nel periodo 13.6–30.9.2025;
- a **campo 3** l'imponibile eccedente € 85.000 imputato pro quota;
- a **campo 4** la relativa imposta sostitutiva (campo 3 × 43%).

La somma di CP2, campo 5 e dei campi 2 e 4 dei righi CP3-CP5 va riportata a rigo RX39, campo 1.

3.2 Sezione III — Reddito concordato assoggettato ad imposizione IRPEF

La Sezione III va compilata sia dai contribuenti che applicano la Flat Tax incrementale, sia da coloro che non intendono applicarla, al fine di determinare il reddito di lavoro autonomo concordato da assoggettare a IRPEF ordinaria.

Rigo	Campo	
CP8	Campi 1-5	Variazioni ex art. 15 D.Lgs. n. 13/2024: - campo 1 = plusvalenze; - campo 2 = redditi da partecipazione; - campo 3 = corrispettivi cessione clientela/elementi immateriali;

		• campo 4 = minusvalenze; • campo 5 (NUOVO, solo CPB 2025-2026) = maggiorazione costo del lavoro
CP9	Campo 1	Reddito concordato 2025 al netto dell'imponibile assoggettato a Flat Tax incrementale (campo 3 di rigo CP2)
CP9	Campo 2	Somma algebrica delle variazioni indicate a rigo CP8
CP9	Campo 3	Reddito concordato variato (campo 1 + campo 2): non può essere inferiore alla differenza positiva tra € 2.000 e l'imponibile di CP2, campo 3. Va riportato a rigo RE21, campo 5
CP9	Campo 4	Perdita non compensata: differenza positiva CP9 campo 3 – (CP9 campo 1 + CP9 campo 2); va portata a riduzione degli "altri redditi" nel quadro RN

3.3 Sezione IV — Reddito effettivo

La Sezione IV recepisce il reddito di lavoro autonomo "effettivo", vale a dire quello realmente conseguito nel periodo d'imposta, determinato secondo le regole ordinarie nel quadro RE.

Rigo	Campo	
CP10	Campi 3 e 5	Reddito/perdita "effettivo" determinati nel quadro RE / RH
CP10	Campo 6	Reddito complessivo "effettivo", tenendo conto di tutti gli altri redditi conseguiti

Regola fondamentale — Reddito rilevante per deduzioni e detrazioni:

Per il riconoscimento e la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo (es. detrazioni per familiari a carico, oneri deducibili) va considerato il reddito “effettivo” e non quello concordato.

4. SEZIONE V — CESSAZIONE E DECADENZA DAL CONCORDATO

4.1 Cause di cessazione

Il concordato cessa di avere efficacia dal **periodo d'imposta nel quale si verifica una causa di cessazione** ex art. 21 del D.Lgs. n. 13/2024 ovvero una circostanza eccezionale ex art. 19, comma 2. Nella casella “**Cessazione**” di rigo **CP12** va indicato uno dei seguenti codici:

Codice	Causa di cessazione	
1	Modifica dell'attività	Il contribuente ha modificato l'attività svolta nel biennio concordatario rispetto al 2024; la cessazione non si verifica se per le nuove attività è previsto il medesimo ISA
2	Cessazione attività	Il contribuente ha cessato l'attività
3	Conferimento d'azienda	Conferimento d'azienda/ramo d'azienda o cessione di ramo d'azienda (Circ. AE 17.9.2024, n. 18/E)
4	Modifiche compagine sociale	Modifiche che aumentano il numero dei soci/associati (solo mod. REDDITI 2026 SP; non si applica al subentro di eredi in caso di decesso)

5	Compensi eccedenti il limite	Compensi superiori a € 7.746.853 (50% oltre il limite ISA di € 5.164.569)
7	Adesione al regime forfetario	Il contribuente ha aderito al regime forfetario
8 (NUOVO)	Disallineamento associazione/associato	L'associazione professionale/STP/soci tra avvocati e un associato/socio non hanno determinato il reddito sulla base della proposta CPB per i medesimi periodi d'imposta; opera a decorrere dalle adesioni al CPB 2025-2026, purché non esercitata prima del 13.6.2025
9	Circostanze eccezionali	Minori redditi effettivi eccedenti il 30% rispetto a quelli concordati, per cause eccezionali ex art. 4 DM 14.6.2024

4.2 Cause di decadenza

Il concordato cessa di produrre effetto per **entrambi i periodi d'imposta** quando si verifica una causa di decadenza ex art. 22 del D.Lgs. n. 13/2024. Nella casella **“Decadenza” di rigo CP12** va indicato uno dei seguenti codici:

Codice	Causa di decadenza	
1	Violazioni di non lieve entità	Violazioni ex art. 22, comma 2 del D.Lgs. n. 13/2024
2	Dichiarazione integrativa con	A seguito di modifica/integrazione della dichiarazione ex art. 2, comma 8, DPR n. 322/98, i dati dichiarati

	quantificazione diversa	determinano una quantificazione diversa dei redditi rispetto a quelli oggetto del concordato
3	Dati non corrispondenti	Indicazione in dichiarazione di dati non corrispondenti a quelli comunicati per la definizione della proposta di concordato
4	Venir meno dei requisiti	Ricorrenza di ipotesi ex art. 11 o venir meno dei requisiti ex art. 10, comma 2 (debiti tributari/contributivi $\geq$ € 5.000 non estinti)
5	Omesso versamento	Omesso versamento entro 60 giorni dalla comunicazione ex art. 36-bis, comma 3, DPR n. 600/73

NB — Effetti della decadenza:

In caso di decadenza restano dovute le imposte/contributi determinati tenendo conto del reddito concordato, se maggiori di quelli effettivamente conseguiti (art. 22, comma 3-bis, D.Lgs. n. 13/2024). Se le imposte sul reddito effettivo sono superiori a quelle sul reddito concordato, il quadro CP non va compilato (ad eccezione della Sezione V). Se la decadenza riguarda un periodo per cui sono già scaduti i termini di presentazione, è possibile presentare dichiarazione integrativa comunicando la decadenza nella Sezione V. In presenza di versamento della maggiorazione del 10% ex art. 20, comma 2, lett. a), D.Lgs. n. 13/2024 in sede di seconda/unica rata, quanto versato a titolo di maggiorazione va scomputato in relazione all'IRPEF.

A **campo 3 di rigo CP12** va indicato il primo periodo d'imposta del biennio per il quale si è verificata la causa di decadenza (ad esempio, se per il 2024–2025 si verifica una causa di decadenza, a campo 3 va indicato “2024”).

5. ESEMPI PRATICI DI COMPILAZIONE DEL QUADRO CP


www.cesystemweb.it

fb.com/cesystemweb

[/c.e._system_web](https://c.e._system_web)

ESEMPIO 1 — Ingegnere con adesione CPB 2025-2026 — Due scenari: con e senza Flat Tax incrementale**Dati di partenza dell'ingegnere:**

Reddito 2024 rilevante ai fini del CPB (rigo P04, mod. ISA 2025)	€ 60.000
Reddito concordato 2025 (rigo P06, mod. ISA 2025)	€ 90.000
Compensi 2025 percepiti (rigo RE2, mod. REDDITI 2026)	€ 122.000
Plusvalenza 2025 (rigo RE4, mod. REDDITI 2026)	€ 1.000
Totale spese 2025 (rigo RE20, mod. REDDITI 2026)	€ 22.000
Punteggio ISA 2024 (mod. ISA 2025)	8,4

Esempio 1 — Caso 1: il contribuente NON opta per la Flat Tax incrementale

Sezione I: non va compilata.

Sezione III — compilazione:

- CP8, campo 1 (plusvalenza): **€ 1.000**
- CP9, campo 1 (reddito concordato 2025): **€ 90.000**



- CP9, campo 2 (somma variazioni CP8): **€ 1.000**
- CP9, campo 3 (reddito concordato variato): **€ 91.000 (90.000 + 1.000)**

Sezione IV — compilazione:

- CP10, campo 3 (reddito “effettivo” da quadro RE): **€ 101.000 (122.000 + 1.000 – 22.000)**
- CP10, campo 6 (reddito complessivo “effettivo”): **€ 101.000**

SEZIONE III Reddito di lavoro autonomo concordato assoggettato ad imposizione		Plusvalenze	Redditi da Partecipazione	Cessione clientela o elementi immateriali	Minusvalenze
CP8	Variazioni art. 15, comma 1, lett. a), b), b-bis e b-ter)	1 1.000,00 Maggiorazione costo del lavoro 5 ,00	2 ,00	3 ,00	4 ,00
CP9	Reddito di lavoro autonomo	Reddito concordato	Variazioni	Reddito concordato variato	Perdita non compensata
rigo P06, mod. CPB		1 90.000,00	2 1.000,00	3 91.000,00	4 ,00
SEZIONE IV Reddito effettivo		Reddito/perdita effettivo quadro RF	Reddito/perdita effettivo quadro RG	Reddito/perdita effettivo quadro RE	Reddito effettivo impresa quadro RH
CP10		1 ,00 Reddito/perdita effettivo lavoro autonomo quadro RH 5 ,00	2 ,00 Reddito complessivo effettivo 6 101.000,00	3 101.000,00	4 ,00

Effetto dichiarativo:

Il reddito concordato variato di € 91.000 (rigo CP9, campo 3) va riportato a rigo RE21 e confluisce a rigo RN1, campo 5 per la determinazione dell'IRPEF ordinaria.

QUADRO RN IRPEF		Reddito di riferimento per agevolazioni fiscali	Credito per fondi comuni Credito art. 3 del d.lgs. 147/2015	Perdite compensabili con crediti di colonna 2	Reddito minimo da partecipazione in società non operative	
RN1	REDDITO COMPLESSIVO	1 101.000,00	2 ,00	3 ,00	4 ,00	5 91.000,00

Esempio 1 — Caso 2: il contribuente OPTA per la Flat Tax incrementale

Sezione I — compilazione (rigo CP2):

- Campo 1 (reddito concordato 2025): **€ 90.000**

- Campo 2 (reddito ante CPB rettificato 2024): **€ 60.000**
- Campo 3 (imponibile Flat Tax: 90.000 – 60.000): **€ 30.000**
- Campo 4 (aliquota ISA $\geq 8 = 10\%$): **10%**
- Campo 5 (imposta sostitutiva: $30.000 \times 10\%$): **€ 3.000** → da riportare a RX39, campo 1
- Campo 6: **Non va compilato (imponibile < € 85.000)**

Sezione III — compilazione:

- CP8, campo 1 (plusvalenza): **€ 1.000**
- CP9, campo 1 (reddito concordato al netto FTI: $90.000 - 30.000$): **€ 60.000**
- CP9, campo 2 (variazioni CP8): **€ 1.000**
- CP9, campo 3 (reddito concordato variato: $60.000 + 1.000$): **€ 61.000**

Sezione IV — compilazione:

- CP10, campo 1 (reddito effettivo da RE): **€ 101.000 ($122.000 + 1.000 - 22.000$)**
- CP10, campo 6 (reddito complessivo effettivo): **€ 101.000**

SEZIONE I		Reddito concordato	Reddito ante CPB rettificato	Imponibile	Aliquota	Imposta art. 20-bis	Comma 1-bis
Imposta sostitutiva (art. 20-bis del decreto CPB)	CP1 Impresa	1	2	3	4	5	6
	CP2 Lavoro autonomo	1	2	3	4	5	6
		90.000,00	60.000,00	30.000,00	10%	3.000,00	
	CP4 Trasparenza fiscale	1	2	3	4	5	6
	CP5 Trasparenza fiscale	1	2	3	4	5	6

rigo P06, mod. CPB

rigo P04, mod. CPB

SEZIONE III Reddito di lavoro autonomo concordato assoggettato ad imposizione		CP8	Variazioni art. 15, comma 1, lett. a), b), b-bis e b-ter)	Plusvalenze		Redditi da Partecipazione		Cessione clientela o elementi immateriali		Minusvalenze					
				1	1.000,00	2	,00	3	,00	4	,00				
				Maggiorazione costo del lavoro											
				5	,00										
		CP9	Reddito di lavoro autonomo	Reddito concordato	Variazioni	Reddito concordato variato	Perdita non compensata								
CP2, campo 1 - CP2, campo 3				1	60.000,00	2	1.000,00	3	61.000,00	4	,00				
SEZIONE IV Reddito effettivo		CP10		Reddito/perdita effettivo quadro RF		Reddito/perdita effettivo quadro RG		Reddito/perdita effettivo quadro RE		Reddito effettivo impresa quadro RH					
				1	,00	2	,00	3	101.000,00	4	,00				
				Reddito/perdita effettivo lavoro autonomo quadro RH		Reddito complessivo effettivo									
				5	,00	6	101.000,00								

Effetto dichiarativo:

Il reddito concordato variato di € 61.000 (rigo CP9, campo 3) va riportato a rigo RE21 e confluisce a rigo RN1, campo 5 per la determinazione dell'IRPEF ordinaria sullo scaglione residuo. L'imposta sostitutiva di € 3.000 grava invece sulla quota incrementale di € 30.000.

QUADRO RN IRPEF	RN1	REDDITO COMPLESSIVO	Reddito di riferimento per agevolazioni fiscali	Credito per fondi comuni Credito art. 3 d.lgs. 147/2015	Perdite compensabili con crediti di colonna 2	Reddito minimo da partecipazio- ne in società non operative	5
			1	2	3	4	
			101.000,00	00	00	00	00
							61.000,00

ESEMPIO 2 — Ingegnere con adesione CPB 2025-2026 in data 20.9.2025 — Flat Tax incrementale con eccedenza > € 85.000

Dati di partenza dell'ingegnere:

Data di adesione al CPB 2025-2026

**20 settembre 2025 (nel periodo
13.6–30.9.2025)**

Reddito 2024 rilevante ai fini del CPB (rigo P04, mod. ISA 2025)	€ 60.000
Reddito concordato 2025 (rigo P06, mod. ISA 2025)	€ 165.000
Compensi 2025 percepiti (rigo RE2, mod. REDDITI 2026)	€ 200.000
Plusvalenza 2025 (rigo RE4, mod. REDDITI 2026)	€ 4.000
Totale spese 2025 (rigo RE20, mod. REDDITI 2026)	€ 30.000
Punteggio ISA 2024 (mod. ISA 2025)	5,7 (< 6: aliquota 15%)

Sezione I — compilazione (rigo CP2) con applicazione del limite di € 85.000:

- Campo 1 (reddito concordato 2025): **€ 165.000**
- Campo 2 (reddito ante CPB rettificato 2024): **€ 60.000**
- Campo 3 (imponibile Flat Tax: 165.000 – 60.000): **€ 105.000**
- Campo 4 (aliquota ISA < 6 = 15%): **15%**
- Campo 5 (imposta sostitutiva totale): **€ 21.350 [(85.000 × 15%) + (20.000 × 43%)]** → da riportare a RX39, campo 1
- Campo 6 (“codice 1”: adesione nel periodo 13.6–30.9.2025, eccedenza > € 85.000):

Codice 1

Calcolo dettagliato dell'imposta sostitutiva:

Fascia di imponibile	Aliquota	Imposta
€ 85.000 (prima fascia)	15%	€ 12.750
€ 20.000 (eccedenza: 105.000 – 85.000)	43%	€ 8.600
TOTALE IMPOSTA SOSTITUTIVA		€ 21.350

Sezione III — compilazione:

- CP8, campo 1 (plusvalenza): **€ 4.000**
- CP9, campo 1 (reddito concordato al netto FTI: 165.000 – 105.000): **€ 60.000**
- CP9, campo 2 (variazioni CP8): **€ 4.000**
- CP9, campo 3 (reddito concordato variato: 60.000 + 4.000): **€ 64.000**

Sezione IV — compilazione:

- CP10, campo 1 (reddito effettivo da RE: 200.000 + 4.000 – 30.000): **€ 174.000**
- CP10, campo 6 (reddito complessivo effettivo): **€ 174.000**

SEZIONE I		Reddito concordato	Reddito ante CPB rettificato	Imponibile	Aliquota	Imposta art. 20-bis	Comma 1-bis
Imposta sostitutiva (art. 20-bis del decreto CPB)	CP1 Impresa	1	2	3	4	5	6
	CP2 Lavoro autonomo	1	2	3	4	5	6
	CP4 Trasparenza fiscale	1	2	3	4	5	6
	CP5 Trasparenza fiscale	1	2	3	4	5	6

rigo P06, mod. CPB

rigo P04, mod. CPB

$85.000 \times 15\% + 20.000 \times 43\%$

SEZIONE III Reddito di lavoro autonomo concordato assoggettato ad imposizione		Plusvalenze	Redditi da Partecipazione	Cessione clientela o elementi immateriali	Minusvalenze
CP8	Variazioni art. 15, comma 1, lett. a), b), b-bis e b-ter)	1 4.000 ,00	2 ,00	3 ,00	4 ,00
		Maggiorazione costo del lavoro			
		5 ,00			
CP9 Reddito di lavoro autonomo		Reddito concordato	Variazioni	Reddito concordato variato	Perdita non compensata
CP2, campo 1 - CP2, campo 3		1 60.000 ,00	2 4.000 ,00	3 64.000 ,00	4 ,00
SEZIONE IV Reddito effettivo		Reddito/perdita effettivo quadro RF	Reddito/perdita effettivo quadro RG	Reddito/perdita effettivo quadro RE	Reddito effettivo impresa quadro RH
CP10		1 ,00	2 ,00	3 174.000 ,00	4 ,00
		Reddito/perdita effettivo lavoro autonomo quadro RH	Reddito complessivo effettivo		
		5 ,00	6 174.000 ,00		

Effetto dichiarativo:

Il reddito concordato variato di € 64.000 (rigo CP9, campo 3) va riportato a rigo RE21 e confluisce a rigo RN1, campo 5 per la determinazione dell'IRPEF ordinaria. L'imposta sostitutiva totale di € 21.350 (di cui € 12.750 al 15% e € 8.600 al 43%) grava sulla quota incrementale di € 105.000.

QUADRO RN IRPEF		REDDITO COMPLESSIVO	Reddito di riferimento per agevolazioni fiscali	Credito per fondi comuni Credito art. 3 d.lgs. 147/2015	Perdite compensabili con crediti di colonna 2	Reddito minimo da partecipazione in società non operative	
RN1		1 174.000 ,00	2 ,00	3 ,00	4 ,00	5 64.000 ,00	

6. QUADRO SINOTTICO FINALE: STRUTTURA DEL QUADRO CP

Sezione	Righi principali	Funzione e riporto
Sez. I	CP2, CP3-CP5	Flat Tax incrementale (10%/12%/15%) e aliquota 43% sull'eccedenza > € 85.000; imposta a RX39

Sez. III	CP8, CP9	Variazioni al reddito concordato; reddito concordato variato a RE21 (campo 5)
Sez. IV	CP10	Reddito "effettivo"; rilevante per deduzioni, detrazioni e benefici
Sez. V	CP12	Codice cessazione (1–9) o codice decadenza (1–5); campo 3 = primo anno del biennio

L'Approfondimento

Dichiarazione IMU e IMU ENC 2026

1. PREMESSA: LA SCADENZA DEL 30 GIUGNO E LA DUPLICE ANIMA DELLA DICHIARAZIONE

Il 30 giugno 2026 rappresenta il termine ultimo per l'adempimento dichiarativo IMU relativo alle variazioni intervenute nel corso del 2025 che incidono sul trattamento impositivo degli immobili, nonché per la presentazione, da parte degli enti non commerciali, della dichiarazione IMU ENC riferita al medesimo periodo d'imposta.

Si tratta di due adempimenti strutturalmente differenti, sia per presupposti che per modalità di presentazione, che tuttavia condividono la medesima base normativa di riferimento e gli stessi modelli, approvati con il DM 24.4.2024.

La dichiarazione IMU "ordinaria" ha natura eventuale: va presentata unicamente al verificarsi di specifiche fattispecie individuate dalle istruzioni ministeriali, relative a immobili per i quali è possibile usufruire di una riduzione o di un'esenzione d'imposta, ovvero per i quali il Comune non dispone delle informazioni necessarie a verificare la correttezza del versamento. Una volta presentata, la dichiarazione conserva efficacia anche per le annualità successive, fino a che non intervengano nuove variazioni rilevanti.

La dichiarazione IMU ENC, riservata agli enti non commerciali di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), TUIR, ha invece cadenza obbligatoriamente annuale, indipendentemente dal verificarsi di variazioni: ciò in quanto il trattamento di favore previsto per tali soggetti dipende dalle modalità, variabili anno per anno, con cui l'attività istituzionale viene concretamente svolta.

2. TERMINI, MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E ULTRATTIVITÀ DELLA DICHIARAZIONE

Per il periodo d'imposta 2025, le dichiarazioni vanno presentate utilizzando i modelli approvati con il DM 24.4.2024, secondo le modalità e i termini di seguito illustrati.

2.1 Modello Dichiarazione IMU / IMPi

Il modello "Dichiarazione IMU", comprensivo del quadro IMPi riservato alle variazioni rilevanti ai fini dell'imposta immobiliare sulle piattaforme marine, va presentato al Comune competente:

- entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione rilevante ai fini della determinazione dell'imposta, purché di essa il Comune non sia già a conoscenza o non sia in possesso dei dati necessari per verificarne la correttezza;
- in formato cartaceo, mediante consegna a mano o raccomandata, oppure in via telematica, salve le fattispecie per le quali è prevista in via esclusiva la trasmissione telematica (è il caso, ad esempio, degli immobili occupati abusivamente per i quali è fruibile l'esenzione).

Effetto ultrattivo

La dichiarazione presentata per un determinato anno produce effetti anche per le annualità successive, in assenza di nuove modifiche rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dovuta. Il contribuente è quindi tenuto a un nuovo adempimento dichiarativo solo quando si verifica un'ulteriore variazione, e non con cadenza sistematica.

2.2 Modello Dichiarazione IMU ENC

Il modello "Dichiarazione IMU ENC" va presentato al Comune competente:

- entro il 30 giugno di ogni anno, a prescindere dal fatto che siano o meno intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, in considerazione della circostanza che il trattamento IMU dipende dalle modalità con cui l'Ente ha svolto l'attività, i cui parametri di riferimento possono variare di anno in anno;
- esclusivamente in via telematica, tramite i canali Entratel/Fisconline, direttamente da parte del contribuente ovvero per il tramite di un intermediario abilitato.

3. LA DICHIARAZIONE IMU 2026: PRESUPPOSTI E CASISTICA APPLICATIVA

La dichiarazione IMU relativa al 2025 va presentata quando, nel corso dell'anno, si siano verificate situazioni o modifiche dalle quali consegua una diversa determinazione dell'imposta dovuta e il Comune non sia già in possesso dei dati necessari per la relativa determinazione. Le istruzioni ministeriali individuano due macro-categorie di fattispecie che generano l'obbligo dichiarativo, di seguito analizzate.

3.1 Immobili per i quali è prevista una riduzione d'imposta

Rientrano in questa categoria gli immobili che beneficiano delle seguenti riduzioni:

- **fabbricati di interesse storico o artistico**: riduzione del 50% della base imponibile;
- **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e non utilizzati**: riduzione del 50% della base imponibile. La dichiarazione è richiesta anche nel caso in cui il contribuente perda, nel corso dell'anno, il diritto all'agevolazione;
- **abitazione non di lusso concessa in comodato a un parente in linea retta di primo grado** (genitore/figlio): riduzione del 50% della base imponibile;
- **abitazione posseduta in Italia da soggetti non residenti titolari di pensione** in regime di convenzione internazionale con l'Italia, non locata e non concessa in comodato: riduzione del 50%.

Giurisprudenza: l'orientamento della Cassazione sull'inagibilità (ordinanza n. 8280/2025)

Con l'ordinanza 29.3.2025, n. 8280, la Corte di Cassazione ha stabilito che la riduzione per inagibilità/inabitabilità può essere riconosciuta **anche in assenza della dichiarazione**, qualora lo stato dell'immobile sia già conosciuto dal Comune e tale conoscenza sia documentabile e derivante dall'attività amministrativa dello stesso, anche se relativa a finalità non tributarie. Il principio non esonera comunque il contribuente dall'onere dichiarativo nei casi ordinari, né incide sull'obbligo di dichiarare la perdita del diritto all'agevolazione.

Attenzione: nessun obbligo dichiarativo per il canone concordato

Diversamente dalle ipotesi sopra elencate, **non è richiesta la presentazione della dichiarazione IMU per fruire della riduzione al 75%** prevista per gli immobili locati a canone concordato, in quanto il Comune dispone già dei dati necessari per la quantificazione dell'imposta dovuta su tali immobili.

3.2 Immobili per i quali il Comune non dispone delle informazioni necessarie

La seconda categoria di fattispecie dichiarative ricomprende le situazioni in cui l'Ente impositore, pur in assenza di un'agevolazione, non è comunque nelle condizioni di verificare autonomamente la corretta determinazione dell'imposta. Le istruzioni elencano analiticamente le seguenti ipotesi:

- **immobile oggetto di leasing**, in quanto soggetto passivo IMU è il locatario;
- **immobile oggetto di atto di concessione amministrativa su aree demaniali**;
- **immobile demolito o oggetto di interventi di recupero edilizio** di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d) e f), DPR n. 380/2001, per il quale la base imponibile è costituita dal valore dell'area fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori, o se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato;
- **area fabbricabile oggetto di atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto, ovvero terreno agricolo divenuto area fabbricabile**: il Comune ha infatti notizia della sola variazione catastale, mentre il valore dell'area va dichiarato dal contribuente;

Eccezione: valore dell'area predeterminato dal Comune

La dichiarazione non è necessaria per le due fattispecie relative alle aree fabbricabili sopra indicate qualora il Comune abbia predeterminato il valore dell'area edificabile e il contribuente, nell'atto, si sia adeguato a tale valore.

- **immobile assegnato al socio di una cooperativa edilizia a proprietà indivisa**, oppure variazione della destinazione ad abitazione principale dell'alloggio (ad esempio, perché rimasto inutilizzato o non più adibito ad abitazione principale);

- **immobile concesso in locazione da un IACP o da un Ente di edilizia residenziale pubblica** con le finalità di cui all'art. 93, DPR n. 616/77, nelle medesime circostanze sopra descritte;
- **immobili esenti IMU per destinazione a usi culturali**, ai sensi dell'art. 1, comma 759, lett. c), Legge n. 160/2019;
- **terreni agricoli esenti IMU** perché posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP iscritti alla previdenza agricola, o da società agricole;
- **immobile che ha acquistato o perso, durante l'anno, il diritto all'esenzione IMU;**
- **fabbricati del gruppo catastale D, non iscritti in Catasto o iscritti senza rendita**, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, per i quali siano stati computati costi aggiuntivi rispetto a quelli di acquisizione, con conseguente variazione del valore del bene;
- **riunione dell'usufrutto non dichiarata in Catasto;**
- **estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o superficie.**

Eccezione: estinzione del diritto già risultante in Catasto

Non è necessario presentare la dichiarazione se l'estinzione del diritto reale di godimento è stata già dichiarata in Catasto, o se dipende da un atto per il quale sono state utilizzate le procedure telematiche del MUI (Modello Unico Informatico).

- **parti comuni di cui all'art. 1117, n. 2, Codice civile, accatastate in via autonoma** come bene comune censibile: se rappresentano parti comuni condominiali, la dichiarazione va presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini;
- **immobili oggetto di diritti di godimento a tempo parziale (multiproprietà)** di cui al D.Lgs. n. 427/98: la dichiarazione va presentata dall'amministratore del condominio o della comunione;
- **immobile posseduto da persone giuridiche interessate da operazioni di fusione, incorporazione o scissione;**
- **acquisto o cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge** (ad esempio, l'usufrutto legale dei genitori);

- **immobili occupati abusivamente per i quali è fruibile l'esenzione IMU**, a condizione che sia stata presentata apposita denuncia all'Autorità giudiziaria o sia stata avviata l'azione giudiziaria penale;
- **tutti i casi in cui il contribuente non abbia richiesto l'aggiornamento della banca dati catastale.**

4. LA DICHIARAZIONE IMU ENC 2026: IL QUADRO NORMATIVO DELL'ESENZIONE

L'art. 1, comma 759, lett. g), Legge n. 160/2019 riconosce l'esenzione IMU per gli immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), TUIR, destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, delle seguenti attività:

- assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive;
- dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi e all'educazione cristiana, ai sensi dell'art. 16, comma 1, lett. a), Legge n. 222/85.

Il medesimo trattamento di esenzione si applica anche all'Accademia nazionale dei Lincei, mentre resta espressamente escluso per gli immobili dei partiti politici, assoggettati a IMU secondo le regole ordinarie, e per quelli delle fondazioni bancarie di cui al D.Lgs. n. 153/99.

4.1 Utilizzo promiscuo: commerciale e istituzionale nello stesso immobile

Per gli immobili utilizzati sia per l'attività commerciale che per quella istituzionale, l'esenzione si applica esclusivamente alla frazione di unità destinata all'attività istituzionale. Per la restante parte dell'immobile, adibita all'attività commerciale, "in quanto dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente", si rendono applicabili le disposizioni sull'autonomo accatastamento di cui all'art. 2, commi 41, 42 e 44, DL n. 262/2006.

Qualora non sia possibile individuare con autonomo accatastamento la frazione di unità destinata all'attività non commerciale, l'esenzione va applicata in proporzione

all'utilizzazione non commerciale, secondo i criteri fissati dal DM n. 200/2012 e illustrati al successivo paragrafo 6.

4.2 Il concetto di immobile "posseduto e utilizzato": l'interpretazione autentica del 2024

La norma di interpretazione autentica contenuta nell'art. 1, comma 71, Legge n. 213/2023 (Finanziaria 2024) ha specificato le condizioni al ricorrere delle quali l'immobile si considera "posseduto e utilizzato" dall'Ente ai fini dell'esenzione, sulle quali il MEF è successivamente intervenuto con la Circolare 16.7.2024, n. 2/DF. In particolare, gli immobili:

- **si intendono posseduti** anche quando sono concessi in comodato a un soggetto di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), TUIR, funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'art. 7, comma 1, lett. i), D.Lgs. n. 504/92, con modalità non commerciali;
- **si intendono utilizzati** quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), D.Lgs. n. 504/92, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché ciò non determini la cessazione definitiva della strumentalità.

4.3 Attività sportive dilettantistiche: il regime transitorio dei corrispettivi medi

L'art. 6-bis, DL n. 84/2025 dispone che, per l'esenzione IMU prevista per le attività sportive dilettantistiche, l'esercizio con modalità non commerciali sia valutato e verificato dal Comune, tenuto a individuare annualmente e a pubblicare sul proprio sito Internet i corrispettivi medi previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale.

Regime transitorio in attesa della pubblicazione comunale

In attesa, o in mancanza, della pubblicazione dei corrispettivi medi da parte del Comune, l'esenzione IMU per gli immobili di associazioni e società sportive dilettantistiche (ASD e SSD) in cui sono svolte attività sportive con modalità non

commerciali è subordinata **alla sola iscrizione nel Registro Nazionale delle attività sportive (RASD).**

5. I REQUISITI PER LA NON COMMERCIALITÀ DELLE ATTIVITÀ ISTITUZIONALI

Le attività istituzionali sono considerate svolte con modalità non commerciali al ricorrere, cumulativamente, di requisiti di carattere generale, validi per tutte le tipologie di enti non commerciali, e di ulteriori requisiti "di settore", differenziati secondo l'attività concretamente esercitata.

5.1 Requisiti generali

Secondo quanto disposto dall'art. 3 del DM n. 200/2012, le attività istituzionali sono ritenute svolte con modalità non commerciali qualora l'atto costitutivo o lo statuto dell'Ente preveda:

- il divieto di distribuzione, anche indiretta, a favore di amministratori, soci, partecipanti, lavoratori o collaboratori, durante la vita dell'ente, di utili, avanzi di gestione, fondi, riserve o capitale, fatta eccezione per le distribuzioni imposte per legge o effettuate a favore di enti che, per legge, statuto o regolamento, fanno parte della medesima e unitaria struttura e svolgono la stessa attività, ovvero altre attività istituzionali direttamente e specificamente previste dalla normativa vigente;
- l'obbligo di reinvestire gli utili o gli avanzi di gestione esclusivamente per lo sviluppo delle attività finalizzate al perseguimento dello scopo istituzionale di solidarietà sociale;
- in caso di scioglimento dell'Ente, l'obbligo di devolvere il patrimonio ad altro ente non commerciale che svolga un'analoga attività istituzionale, salva diversa destinazione imposta dalla legge.

5.2 Requisiti "di settore"

L'art. 4 del DM n. 200/2012 individua gli ulteriori requisiti, differenziati in base all'attività esercitata, di seguito riepilogati in forma tabellare, con le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2026 per il settore assistenziale-sanitario e didattico.

Attività	Ulteriori requisiti per la non commercialità
Assistenziale Sanitaria	Con l'art. 1, commi 853 e 854, Legge n. 199/2025 (Finanziaria 2026) è stata fornita la norma di interpretazione autentica dell'art. 1, comma 759, lett. g), Legge n. 160/2019. I requisiti richiesti risultano i seguenti: – attività accreditata, contrattualizzata o convenzionata con Stato/Regioni/Enti locali, svolta gratuitamente in maniera complementare o integrativa rispetto al servizio pubblico, nel rispetto della normativa nazionale e UE, indipendentemente da eventuali importi di partecipazione alla spesa a carico dell'utente o dei familiari; – attività non accreditata/contrattualizzata/convenzionata, svolta gratuitamente o a fronte di corrispettivo "simbolico", comunque non superiore alla metà dei corrispettivi medi previsti per analoghe attività concorrenziali nello stesso ambito territoriale, tenuto conto dell'assenza di relazione con il costo effettivo del servizio.
Ricettiva Culturale Ricreativa	Attività svolta gratuitamente o a fronte di un corrispettivo "simbolico" e comunque di importo non superiore alla metà dei corrispettivi medi previsti per analoghe attività esercitate con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale, tenuto conto dell'assenza di relazione con il costo effettivo del servizio.
Sportiva	– attività rientranti nelle discipline riconosciute dal CONI, svolte da associazioni sportive e relative sezioni senza scopo di lucro, affiliate alle Federazioni sportive nazionali o agli Enti nazionali di promozione sportiva riconosciuti ex art. 90, Legge n. 289/2002;

Attività	Ulteriori requisiti per la non commercialità
	– attività svolta gratuitamente o a fronte di corrispettivo "simbolico", non superiore alla metà dei corrispettivi medi concorrenziali nello stesso ambito territoriale, tenuto conto dell'assenza di relazione con il costo effettivo del servizio. <i>In mancanza della pubblicazione annuale dei corrispettivi medi da parte del Comune, è sufficiente l'iscrizione nel Registro Nazionale delle attività sportive (RASD).</i>
Didattica	– attività paritaria rispetto a quella statale, con adozione di un regolamento che garantisca la non discriminazione degli alunni in fase di accettazione; – rispetto degli obblighi di accoglienza degli alunni portatori di handicap, applicazione della contrattazione collettiva al personale docente e non docente, adeguatezza delle strutture agli standard previsti e pubblicità del bilancio; Con l'art. 1, comma 856, Legge n. 199/2025 (Finanziaria 2026) è stata fornita la norma di interpretazione autentica in base alla quale le attività didattiche si considerano svolte con modalità non commerciali qualora il corrispettivo medio percepito sia inferiore al Costo Medio per Studente ("CMS"), pubblicato annualmente dal Ministero dell'Istruzione e dell'Università.

6. LA QUANTIFICAZIONE DELL'UTILIZZO PROMISCUO

Per individuare la quota di immobile utilizzata per l'attività commerciale, da assoggettare a IMU, e quella destinata esclusivamente all'esercizio delle attività istituzionali con modalità non commerciali, esente IMU, nei casi in cui non sia possibile l'accatastamento autonomo (procedura Docfa), trova applicazione l'art. 5, DM n. 200/2012. La norma richiede l'utilizzo

di un rapporto proporzionale tra la quota di immobile adibito a utilizzo commerciale e l'intero immobile, calcolato sulla base di tre criteri alternativi.

Criterio	Rapporto tra attività commerciale e non commerciale
Superficie	Superficie dell'immobile destinata ad attività diverse da quelle istituzionali e ad attività istituzionali svolte con modalità commerciali, rapportata alla superficie totale dell'immobile.
Soggetti beneficiari	Se l'utilizzo misto è "indistinto" con riferimento agli spazi, è possibile fare riferimento ai soggetti beneficiari: soggetti destinatari delle attività svolte con modalità commerciali, rapportati al totale dei soggetti destinatari dell'attività.
Tempo	Per gli immobili a utilizzo misto limitato a specifici periodi dell'anno, la proporzione è determinata in base ai giorni dedicati alle attività commerciali rispetto ai 365 giorni dell'anno.

Effetto sulla base imponibile

La percentuale determinata in base ai predetti rapporti va applicata alla rendita catastale dell'immobile, al fine di ottenere la base imponibile su cui calcolare l'IMU dovuta.

7. STRUTTURA DEI MODELLI E MODALITÀ DI COMPILAZIONE

Oltre alla parte iniziale, dedicata ai dati anagrafici del contribuente, del dichiarante e degli eventuali contitolari, nonché alla sottoscrizione della dichiarazione e all'eventuale impegno all'invio telematico, i due modelli si articolano come segue.

7.1 Modello Dichiarazione IMU / IMPI

- **Quadro A:** riservato ai dati identificativi dell'immobile oggetto della dichiarazione e agli altri elementi necessari per la determinazione dell'imposta dovuta;
- **Quadro B:** riservato ai dati relativi alle piattaforme marine e ai rigassificatori.

7.2 Modello Dichiarazione IMU ENC

- **Quadro A:** riservato ai dati identificativi dell'immobile totalmente imponibile o esente e agli altri elementi necessari per la determinazione dell'imposta. Va compilato sia quando nell'immobile è svolta un'attività diversa da quelle di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), D.Lgs. n. 504/92, sia quando è svolta un'attività di cui alla citata lett. i) con modalità commerciali, anche se l'Ente beneficia di esenzioni diverse da quella "tipica";
- **Quadro B:** riservato agli immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti, con i dati relativi alle modalità di svolgimento dell'attività didattica o di altra attività;
- **Quadro C:** riservato alla determinazione dell'IMU a debito o a credito;
- **Quadro D:** per la richiesta di rimborso o di compensazione dell'eventuale imposta a credito.

7.3 Il Quadro A: principali campi

Le istruzioni ai modelli forniscono indicazioni di dettaglio sulla compilazione dei singoli campi del Quadro A, di seguito sintetizzate.

Campo	Descrizione
1 "Caratteristiche"	Codice identificativo della tipologia di immobile: "1" terreno; "2" area fabbricabile; "3" fabbricato con valore su base di rendita catastale; "4" fabbricato con valore su base delle scritture contabili; "5" abitazione principale; "6" pertinenza (solo mod. Dichiarazione IMU); "7" beni merce.

Campo	Descrizione
da 2 a 6	Indirizzo e dati catastali (Sezione/Foglio/Particella/Subalterno). Per i Comuni in cui vige il Catasto fondiario: il campo 3 riporta il codice catastale del Comune; il campo 4 il numeratore della particella, se frazionata; il campo 5 il denominatore della particella frazionata o il numero identificativo della particella non frazionata; il campo 6 l'eventuale subalterno.
7 "Categoria/Qualità"	Categoria catastale per i fabbricati, qualità per i terreni (ad esempio seminativo, vigneto, seminativo arboreo).
8 "Classe"	Classe dei fabbricati o classe di redditività delle singole particelle di terreno.
8a "T/U"	"T" per immobile censito nel Catasto terreni; "U" per immobile censito nel Catasto urbano.
9 e 10 "N. Protocollo" e "Anno"	Da compilare, in via eccezionale, in mancanza degli estremi catastali, indicando numero di protocollo e anno di presentazione della domanda di accatastamento.
11 "Valore"	Valore dell'immobile per intero, indipendentemente dalla quota di possesso, anche in presenza di diritto reale di godimento, leasing o concessione su area demaniale. In presenza di un terreno agricolo composto da più particelle, è possibile indicare il valore complessivo nelle "Annotazioni".

Campo	Descrizione
12 "% Possesso"	Quota di possesso del contribuente dichiarante. Per le parti comuni condominiali va indicato "100", senza compilare il quadro dei contitolari.
13 "Detrazione abitazione principale" (solo IMU)	La detrazione va rapportata al periodo dell'anno in cui si è verificata la relativa destinazione. Il campo va compilato anche per gli alloggi assegnati da IACP o Enti di edilizia residenziale pubblica con le finalità di cui all'art. 93, DPR n. 616/77.
13a "Equiparazione ad abitazione principale" (solo IMU)	"1" alloggi sociali ex DM 22.4.2008; "2" unica unità immobiliare posseduta e non locata da personale delle Forze armate, Forze di polizia, Corpo nazionale dei vigili del fuoco o carriera prefettizia, senza richiesta di dimora abituale e residenza anagrafica.
14 IMU / 13 IMU ENC "Riduzioni"	Mod. IMU: "1" interesse storico-artistico (acquisita/persa); "2" inagibilità/inabitabilità (agevolazione persa); "3" comodato; "4" non residente titolare di pensione; "5" altre riduzioni (da specificare nelle Annotazioni). Mod. IMU ENC: "1" interesse storico-artistico; "2" inagibilità/inabitabilità; "3" altre riduzioni.
15 IMU / 14 IMU ENC "Esenzione"	"1" esenzione per immobile non utilizzabile né disponibile (immobili occupati abusivamente), con compilazione anche dei campi da 22 a 24 (IMU) / da 21 a 23 (IMU ENC); "2" esenzione da quadro temporaneo Aiuti di Stato (emergenza COVID-19); "3" altre esenzioni.

Campo	Descrizione
16-17 IMU / 15-16 IMU ENC "Acquisto"/"Cessione"	Da barrare a seconda che il dichiarante abbia acquisito, ovvero ceduto o perso, il diritto sull'immobile.
18-19 IMU / 17-18 IMU ENC "Altro"	Da utilizzare per indicare e descrivere circostanze non contemplate nei campi precedenti, dalle quali scaturisce l'obbligo dichiarativo (acquisto o perdita della soggettività IMU).
20 IMU / 19 IMU ENC	Data di inizio o di cessazione del possesso, oppure data della variazione rilevante ai fini della determinazione dell'imposta.
21 IMU / 20 IMU ENC	Inizio ("I") o termine ("T") dell'agevolazione indicata nel campo "Riduzioni" o "Esenzione". In caso di acquisto/cessione il campo non va compilato, in quanto la relativa data è già indicata al campo 20/19.

Esclusione di campi per i fabbricati gruppo D non iscritti

I campi da 3 a 10 non vanno compilati per i fabbricati del gruppo catastale D, non iscritti in Catasto, interamente posseduti dall'impresa e distintamente contabilizzati, il cui valore è determinato sulla base delle scritture contabili.

8. IL QUADRO B DEL MODELLO IMU ENC: UTILIZZO PARZIALE ED ESENZIONE TOTALE

Il Quadro B, riservato agli immobili parzialmente imponibili o totalmente esenti, si articola in tre sezioni.

8.1 Sezione I: dati catastali e tipologia di attività

Nella prima sezione vanno indicati i dati catastali dell'immobile e la tipologia di attività svolta, mediante l'apposizione di uno dei campi da 1 a 10 corrispondenti rispettivamente alle attività assistenziale (1), previdenziale (2), sanitaria (3), didattica (4), ricettiva (5), culturale (6), ricreativa (7), sportiva (8), di religione e di culto (9), di ricerca scientifica (10). La compilazione dei restanti campi segue le medesime regole illustrate per il Quadro A.

Immobile totalmente esente

Se l'immobile dell'Ente è totalmente esente va barrata la casella del campo 14 "Esenzione" e:

- nella Sezione "Attività didattica" vanno compilati solo i campi "Cm" (corrispettivo medio percepito dall'ente) e "Cms";
- nella Sezione "Altre attività" vanno compilati solo i campi "Cenc" (corrispettivo medio percepito dall'ente) e "Cm" (corrispettivo medio previsto per analoghe attività commerciali nello stesso ambito territoriale).

8.2 Sezioni II e III: determinazione della quota imponibile in caso di uso misto

La seconda e la terza sezione, dedicate rispettivamente all'attività didattica e alle attività diverse da quella didattica, vanno compilate per determinare, in caso di utilizzazione mista dell'immobile, la percentuale dello stesso assoggettabile a imposizione.

Sezione "Attività didattica"

Campo	Descrizione
Cm	Corrispettivo medio percepito dall'ente non commerciale.
Cms	Costo medio per studente, pubblicato sul sito Internet del Ministero dell'Istruzione e dell'Università.
a	Rapporto tra superficie utilizzata per attività con modalità commerciali e superficie totale dell'immobile.

Campo	Descrizione
a1 (uso misto per periodo)	Rapporto tra superficie commerciale e superficie totale, moltiplicato per il rapporto tra giorni di utilizzo e 365.
b	Rapporto tra soggetti nei confronti dei quali l'attività è svolta con modalità commerciali e totale dei soggetti destinatari.
b1 (uso misto per periodo)	Rapporto soggetti come al campo b, moltiplicato per il rapporto tra giorni di utilizzo e 365.
c	Rapporto tra giorni di utilizzo dell'immobile per attività commerciali e 365.
d	Percentuale di imponibilità (somma delle percentuali sopra indicate). Se pari o superiore a 100, va compilato il Quadro A (immobile totalmente imponibile).
e	Valore da considerare per l'applicazione dell'IMU: base imponibile dell'immobile × percentuale di imponibilità (campo d).
f	Valore da considerare ai fini dell'esenzione: base imponibile dell'immobile meno valore assoggettato a IMU (campo e).
g	Da barrare se $C_m < C_{ms}$ (attività didattica con modalità non commerciali): il valore di campo f) non è assoggettabile a IMU.

Campo	Descrizione
h	Da barrare se $C_m \geq C_{ms}$ (attività didattica con modalità commerciali): vanno compilati i campi i) e j) per determinare la parte di campo f) assoggettabile a IMU.
i	Risultato del rapporto C_{ms}/C_m : indica la percentuale di esenzione da applicare alla base imponibile di cui al campo f).
j	Valore di cui al campo f) $\times (1 - i)$: costituisce la quota del valore di campo f) da assoggettare a IMU.
k	Valore da assoggettare a IMU: campo e) + campo j).

Sezione "Altre attività"

Per le attività diverse da quella didattica, nella sezione dedicata sono richiesti gli stessi dati e gli stessi rapporti previsti per le attività didattiche sopra riportati, limitatamente alle voci fino al campo e).

9. QUADRO C E QUADRO D: DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA, COMPENSAZIONI E RIMBORSI

Nel Quadro C viene calcolata l'IMU dovuta o a credito, sulla base di quanto esposto nei precedenti Quadri A e B, della somma delle rate IMU già versate e dell'eventuale credito risultante dalla precedente dichiarazione, non richiesto a rimborso o non già utilizzato in compensazione nel modello F24.

In presenza di un'imposta a credito, nel Quadro D va indicata la destinazione dello stesso, tra richiesta di rimborso e utilizzo in compensazione nel modello F24.

Regole su importi minimi e ambito della compensazione

Le istruzioni precisano due limiti operativi rilevanti: **l'imposta non è dovuta, non è rimborsata e non può essere utilizzata in compensazione se di importo non superiore a € 12**, ovvero al diverso importo eventualmente stabilito dal Comune; inoltre, **la compensazione può essere effettuata esclusivamente fra crediti e debiti relativi all'IMU dovuta al medesimo Comune**, senza possibilità di compensazione "orizzontale" tra enti locali diversi.

10. CONSIDERAZIONI DI SINTESI OPERATIVA

L'approssimarsi della scadenza del 30 giugno 2026 impone ai professionisti e ai contribuenti interessati una ricognizione puntuale delle vicende che hanno riguardato il patrimonio immobiliare nel corso del 2025, al fine di individuare correttamente l'eventuale obbligo dichiarativo. Si tratta di un adempimento che, per la dichiarazione IMU ordinaria, ha natura selettiva e va attivato solo in presenza delle specifiche fattispecie elencate dalle istruzioni ministeriali, mentre per gli enti non commerciali assume carattere sistematico e ricorrente.

Meritano una particolare attenzione, in vista della compilazione dei modelli relativi al 2025, le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2026 in materia di interpretazione autentica dei requisiti di non commercialità per le attività assistenziali, sanitarie e didattiche, che incidono direttamente sulla verifica delle condizioni di esenzione applicabili agli enti non commerciali, oltre al consolidamento dell'orientamento di legittimità in materia di riduzione per inagibilità, che attenua, in presenza di conoscenza qualificata da parte del Comune, il rigore dell'onere dichiarativo altrimenti gravante sul contribuente.

Le prossime scadenze



25 giugno 2026

IVA – ELENCHI INTRASTAT MENSILI

Termine per la presentazione telematica degli elenchi delle cessioni e degli acquisti intracomunitari di beni, nonché delle prestazioni di servizi, relativi al mese precedente.

29 giugno 2026

IMPOSTE DIRETTE – MOD. 730

Il Caf e i professionisti abilitati consegnano al contribuente copia della dichiarazione e trasmettono in via telematica all'Agenzia delle Entrate le dichiarazioni presentate dal contribuente dal 1.06 al 20.06.

ETS – BILANCIO

Termine di deposito al RUNTS di bilanci e rendiconti degli ETS con esercizio coincidente con l'anno solare.

BILANCIO - APPROVAZIONE

Termine ultimo per l'assemblea dei soci di approvazione del bilancio consolidato ovvero nel caso di proroga per particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto della società.

30 giugno 2026

IVIE – VERSAMENTO

Termine di versamento, in unica soluzione o come 1^a rata, dell'imposta sugli immobili situati all'estero (IVIE), a qualsiasi uso destinati, a titolo di saldo 2025 e 1° acconto 2026, senza maggiorazione (art. 19, c. 13-17 D.L. 201/2011).

IVAFE – VERSAMENTO

Termine di versamento, in unica soluzione o come 1^a rata, dell'imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero (IVAFE), a titolo di saldo 2025 e 1° acconto 2026, senza maggiorazione (art. 19, c. 18-22 D.L. 201/2011).

DICHIARAZIONE IMU

Termine di presentazione della dichiarazione Imu per l'anno 2025 (D.M. 24.04.2024).

COLLEGAMENTO POS-RT – ADEMPIMENTO

Termine di registrazione dei collegamenti tra Pos e registratori di cassa per gli strumenti oggetto di variazione o nuova attivazione dal 1 al 30.04.2026.
