



CONSULENTI D'IMPRESA DAL 1964

Via Cumbo Borgia, 8 - 98057 Milazzo (ME)

P.IVA 02112730839

Circolare settimanale *numero 22 del 07 luglio 2026*

In breve

1

**Rottamazione-quinquies:
al via le comunicazioni
con gli importi da pagare**

2

**Autotrasportatori:
confermata a 48 euro la
deduzione forfetaria per il
2025**

Approfondimenti

1

**Vendita immobile con
riserva di proprietà – le
regole fiscali**

2

**La compilazione dell'RLI
nella comunicazione della
cessione del contratto di
locazione**

3

**Saldo 2025 e acconto
2026 dei contributi IVS e
gestione separata INPS**

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



19

Il Giudice ha sentenziato



23

In breve..... 27

Rottamazione-quinquies: al via le comunicazioni con gli importi da pagare 27

Autotrasportatori: confermata a 48 euro la deduzione forfetaria per il 2025 29

L'Approfondimento..... 31

Vendita immobile con riserva di proprietà – le regole fiscali..... 31

L'Approfondimento..... 41

La compilazione dell'RLI nella comunicazione della cessione del contratto di locazione 41

L'Approfondimento..... 62

Saldo 2025 e acconto 2026 dei contributi IVS e gestione separata INPS 62

Smartstudio..... 75

Meno e-mail e più valore. Come l'AI e gli strumenti di collaboration riprogettano la comunicazione studio-azienda 75

Flash di stampa



Versamenti delle
imposte al
30.06.2026 e al
20.07.2026

ITALIA OGGI
23.6.2026

Entro il 30.06.2026, le persone fisiche senza partita Iva devono versare Irpef, acconti, addizionali, cedolare secca (anche per locazioni brevi) e imposte su attività o immobili esteri. Nella stessa data, le imprese non ammesse alla proroga con ricavi oltre 5.164 milioni devono pagare Ires e Irap. La proroga al 20.07.2026 senza maggiorazioni si applica ai soggetti che adottano gli Isa, ai forfetari, agli esclusi dagli Isa e a chi partecipa a soggetti trasparenti.

Riforma fiscale e
Testi unici

ITALIA OGGI
23.6.2026

Il nuovo Testo unico delle imposte sui redditi sarà pubblicato questa settimana in Gazzetta Ufficiale. Successivamente, è prevista prima dell'estate l'approvazione definitiva del Testo unico sull'accertamento.

Tassa sui pacchi

IL SOLE 24 ORE
23.6.2026

Il decreto legge Pnrr/infrastrutture stabilisce che il prelievo da 2 euro previsto dalla legge di Bilancio 2026 è rinviato al 1° ottobre 2026, mentre dal 1° luglio 2026 entrerà in vigore un nuovo dazio comunitario di 3 euro.

Sanzioni e
compliance
doganale

ITALIA OGGI
23.6.2026

La circolare n. 16//2026 dell'Agenzia delle Dogane conferma che le norme nazionali integrative consentono di applicare gli istituti del D.Lgs. 472/1997 alle sanzioni doganali, permettendo la correzione degli errori per evitare procedimenti penali per contrabbando. L'adempimento spontaneo in dogana riduce le sanzioni amministrative e penali; il ravvedimento operoso è

possibile fino alla notifica dell'avviso di accertamento.

Iperammortamento,
software e
climatizzatori

ITALIA OGGI
23.6.2026

Durante un workshop con Confindustria, i tecnici del Ministero delle Imprese e del Made in Italy e del Gse hanno chiarito che l'iperammortamento copre software PLC, Scada, HMI ed Erp (solo per la produzione). Sono detraibili anche investimenti in climatizzazione e controllo ambientale, se collegati al processo produttivo, senza vincoli di risparmio energetico.

Proventi figurativi
per gli Ets e test di
commercialità

IL SOLE 24 ORE
23.6.2026

I proventi figurativi degli Enti del Terzo settore sono inclusi nel test di commercialità come previsto dalla normativa, che considera anche il valore economico di componenti senza manifestazione finanziaria, come volontariato o beni/servizi gratuiti o sotto costo. L'Agenzia delle Entrate (circolare 1/E/2026) conferma che tali risorse non monetarie rilevano ai fini fiscali e devono essere valorizzate al valore normale per applicare correttamente l'art. 79. Dal punto di vista contabile, i proventi figurativi sono riportati negli schemi di bilancio degli Ets e illustrati nella relazione di missione, che dettaglia il valore del volontariato e dei beni e servizi ricevuti gratuitamente rispetto al loro costo effettivo.

Regime forfetario
per Aps e Odv

IL SOLE 24 ORE
23.6.2026

Per le associazioni di promozione sociale e volontariato, il regime forfetario dell'art. 86 del Codice del Terzo Settore non dipende dal test di commercialità dell'ente. Conta solo la commercialità delle attività d'interesse generale (art. 79, commi 2 e 2-bis), mentre l'esito del test sull'ente non influisce sull'applicazione del regime dell'art. 86.

Estensione del regime Oss	ITALIA OGGI 22.6.2026	Dal 1° luglio 2027, la direttiva 2025/516 estende il regime Iva dello sportello unico a nuove operazioni. Il regime Oss-Ue sarà applicabile anche alle vendite transfrontaliere di gas, energia, calore e freddo a privati.
Presupposti del processo valutativo	ITALIA OGGI 22.6.2026	I nuovi Piv pongono attenzione ai presupposti della valutazione. Prima di scegliere il metodo, è necessario chiarire le condizioni economiche e operative in cui si valuta l'attività. Sono definiti quattro presupposti: massimo e miglior uso, uso corrente, liquidazione atomistica e funzionamento, che rappresentano condizioni economiche e non metodologie alternative. Individuare il presupposto corretto è fondamentale, perché il valore è una stima legata al contesto economico scelto.
Contabilizzazione delle commesse ultrannuali	ITALIA OGGI 22.6.2026	La contabilizzazione delle commesse ultrannuali segue due metodi: "percentuale di completamento" e "commessa completata". Il primo si applica quando esistono contratti chiari, assenza di incertezze significative e risultati misurabili. Con questo criterio, il risultato viene riconosciuto man mano che i lavori avanzano e i ricavi maturano parallelamente. La normativa fiscale adotta le regole del Codice civile, anche se possono esserci alcune differenze tra le discipline.
Cassa integrazione per ondate di calore	IL SOLE 24 ORE 23.6.2026	Il Consiglio dei ministri ha approvato norme che permettono agli operatori economici di sospendere o ridurre il lavoro durante ondate di calore, accedendo alla cassa integrazione in deroga. Le aziende possono usare strumenti come la Cigs per

		tutelare la salute dei lavoratori nelle ore più calde.
Incentivi alle imprese	IL SOLE 24 ORE 23.6.2026	Il Consiglio dei Ministri ha approvato il decreto per rivedere gli incentivi alle imprese, tagliando circa venti agevolazioni. La legge di Bilancio definirà l'elenco delle misure e le risorse che confluiranno nel Fondo crescita sostenibile (Fcs).
Contabilità economico-patrimoniale per gli enti locali	IL SOLE 24 ORE 23.6.2026	Il decreto infrastrutture introduce la contabilità economico patrimoniale nelle Pubbliche Amministrazioni: il sistema partirà in fase sperimentale dal 2027 e sarà pienamente operativo dal 2030. Le amministrazioni più piccole, come i Comuni sotto i 5.000 abitanti o con meno di 50 dipendenti e ricavi inferiori a 8,8 milioni di euro, seguiranno una versione semplificata definita dal ministero dell'Economia.
Sanzioni per utilizzo dannoso dell'intelligenza artificiale	ITALIA OGGI 22.6.2026	Il decreto sull'uso dell'intelligenza artificiale in polizia, approvato dal Consiglio dei Ministri il 10.06.2026, prevede sanzioni per IA non sicure. Chi impiega IA pericolose rischia fino a 10 anni di carcere; chi subisce danni ha vantaggi nel processo civile, come presunzione del nesso causale, accesso facilitato alle prove e azione diretta contro le assicurazioni.
Funzione dell'esperto nella composizione negoziata	IL SOLE 24 ORE 23.6.2026	C'è una discrepanza tra il provvedimento del Ministero della Giustizia (23.04.2026), la bozza di circolare dell'Agenzia delle Entrate (14.04.2026) e il documento Cndcec (22.06.2026) sulle funzioni dell'esperto nella composizione negoziata della crisi, in particolare riguardo alle attestazioni allegate alla proposta di accordo per i debiti tributari ai sensi dell'art. 23, c 2-bis. L'articolo prevede che la proposta sia accompagnata da una

relazione di convenienza redatta da un professionista indipendente e una sulla veridicità dei dati aziendali a cura del soggetto incaricato dal revisore legale, o da un revisore designato. Il documento Cndcec non distingue tra società con o senza revisore legale e vieta al revisore di svolgere l'incarico di attestatore, consentendo però al professionista indipendente di redigere entrambe le relazioni. Il provvedimento ministeriale esclude invece che le due relazioni possano essere preparate dalla stessa persona.

Pacchetto sull'Iva digitale

ITALIA OGGI
24.6.2026

In base alla legge delega n. 36/2026, il Mef ha pubblicato la bozza del decreto attuativo relativo all'art. 2 della direttiva UE 2025/516, che modifica la direttiva Iva dal 1.01.2027. Il testo è in consultazione fino al 6.07.2026. • Il decreto amplia le disposizioni che designano i gestori delle piattaforme elettroniche come "fornitore presunto" nelle cessioni di beni, includendo anche soggetti passivi ed enti esonerati o beneficiari di regimi di non imponibilità. • Per chi usa il regime OSS (UE e non-UE), non si applicano le deroghe sull'effettuazione dell'operazione e l'esigibilità dell'imposta; queste avvengono alla consegna dei beni o al termine della prestazione. Il regime OSS-non UE può essere usato anche per servizi a privati extracomunitari.

Sistema sanzionatorio del Testo unico della Finanza (TUF)

ITALIA OGGI
24.6.2026

Il decreto legislativo attuativo della delega per la riforma delle sanzioni finanziarie, approvato il 22.06.2026, aggiorna rinvii, importi e la procedura davanti a Banca d'Italia e Consob. Introduce principi di proporzionalità, coordina le Autorità e rafforza strumenti di chiusura anticipata dei procedimenti. Punta a concentrare le

sanzioni sulle violazioni rilevanti e affida la giurisdizione esclusiva al TAR Milano.

Revisione del sistema degli incentivi

ITALIA OGGI
24.6.2026

Il decreto legislativo approvato il 22.06.2026 dal Consiglio dei ministri prevede la revisione del sistema degli incentivi. Bisognerà attendere la legge di Bilancio 2027 per definire le modalità operative e le risorse disponibili per il Fondo per la crescita sostenibile, che include ricerca e sviluppo, start up, investimenti green e accesso al credito. I bandi saranno emessi dopo l'adozione di una disciplina quadro da parte del Mimit entro 180 giorni dall'entrata in vigore della legge di Bilancio 2027. Le vecchie regole continueranno a valere solo per i procedimenti già avviati prima del decreto; quelli successivi seguiranno le nuove disposizioni.

Comunicazione di risposta per la rottamazione-quinquies

IL SOLE 24 ORE
24.6.2026

Con un comunicato del 23/06/2026, l'Agenzia delle Entrate-Riscossione ha concluso gli accertamenti e pubblicato nell'area riservata del sito le comunicazioni per i contribuenti che hanno aderito alla rottamazione-quinquies entro il 30/04/2026. Sono disponibili le somme dovute, l'esito della richiesta, il dettaglio degli importi, i moduli di pagamento delle rate e le istruzioni per richiedere l'addebito diretto sul conto corrente.

Iperammortamento

ITALIA OGGI
24.6.2026

Durante l'evento di Confindustria del 22.06.2026 sull'iperammortamento, è stato chiarito che la piattaforma Gse permette una gestione flessibile degli investimenti tramite sottocodici per ogni asset. La comunicazione preventiva e il pagamento del 20% sono unici per il progetto, ma è possibile inviare più comunicazioni di completamento separatamente per ogni bene, consentendo di distribuire i benefici

fiscali su varie annualità. Per i beni complessi, ogni componente ha un codice univoco e i costi vengono accorpati nel montante finale; il beneficio si attiva al completamento dell'ultimo investimento.

**Dazio europeo sui
piccoli pacchi extra
UE**

IL SOLE 24 ORE
24.6.2026

Dal 1° luglio 2026, il regolamento UE 2026/382 elimina l'esenzione dai dazi per i pacchi di e-commerce extra-UE sotto i 150 euro. La DG Taxud ha pubblicato una guida operativa l'8 giugno 2026 con chiarimenti pratici. Il dazio si applica per spedizione: prodotti uguali contano come uno; categorie diverse moltiplicano il dazio. L'obbligo ricade sul dichiarante (venditore IOSS, marketplace con special arrangements o rappresentante doganale), ma il costo sarà spesso trasferito al consumatore nel prezzo o nella spedizione. Restano escluse le merci in accordi preferenziali o regimi di unione doganale. Il dazio fisso di 3 euro si applica a prescindere dal regime IVA adottato.

**Deduzioni forfetarie
autotrasportatori
periodo d'imposta
2025**

IL SOLE 24 ORE
24.6.2026

Il Ministero dell'Economia ha comunicato il 23.06.2026 le deduzioni forfetarie per gli autotrasportatori relative al periodo d'imposta 2025. La deduzione prevista dall'art. 66 del Tuir si applica ai trasporti effettuati personalmente dall'imprenditore e va riportata nei modelli Redditi 2026. Nel quadro RF si usa il rigo RF55 con i codici 43 e 44; nel quadro RG il rigo RG22 con i codici 16 e 17. I codici distinguono tra trasporti nel Comune e fuori dal Comune dove opera l'impresa.

**Global minimum tax
e trasmissione
informazioni**

IL SOLE 24 ORE
24.6.2026

Il Ministero dell'Economia, con direttiva del 23.06.2026, ha stabilito che i gruppi multinazionali devono inviare le informazioni fiscali per l'imposta minima globale tramite una comunicazione unica

nel Paese della capogruppo o di un soggetto designato. Le amministrazioni scambiano automaticamente i dati in formato XML standardizzato, garantendo che ogni Paese riceva ciò che serve.

Linee guida per
devoluzione
patrimonio
incrementale Onlus

IL SOLE 24 ORE
24.6.2026

Il Ministero del Lavoro, con la nota 9981 del 23/06/2026, ha pubblicato le linee guida sulla devoluzione del patrimonio nel Terzo settore. Per enti “trasmigrati” e Onlus, la data del patrimonio iniziale coincide con l’iscrizione nei registri precedenti, includendo anche il patrimonio accumulato prima. Se manca la contabilità, si può ricostruire usando documentazione certa come rendicontazioni, estratti conto e visure catastali. Le variazioni di valore non correlate alla gestione Ets devono essere escluse e può servire un revisore legale per attestare il patrimonio dell’Ets.

Chiarimenti
sull’adesione
automatica alla
previdenza
complementare

IL SOLE 24 ORE
24.6.2026

La Covip, con le direttive del 19.06.2026, ha chiarito le modalità dell’adesione automatica alla previdenza complementare per i neoassunti dal 1.07.2026. Le aziende devono informare i nuovi lavoratori sugli accordi collettivi, sul funzionamento dell’adesione automatica, sulle alternative e sui termini per le scelte. Sono stati forniti chiarimenti su come identificare i lavoratori di prima assunzione, il fondo pensione di destinazione e la gestione dei contratti a termine o in prova.

Cassa integrazione
in deroga per afa e
intemperie estive

ITALIA OGGI
24.6.2026

La bozza di decreto legge approvata il 22.06.2026 dal Consiglio dei ministri reintroduce la cassa integrazione in deroga per agricoltura ed edilizia in caso di afa e intemperie estive. Si estende la Cisoa anche alle riduzioni dell’orario di lavoro e agli operai a tempo determinato; in edilizia, i periodi di Cigo per eventi Eone non

saranno conteggiati nel limite massimo di 52 settimane. Le tutele si applicheranno a sospensioni e riduzioni tra luglio e dicembre 2026.

14[^] mensilità ai pensionati

ITALIA OGGI
24.6.2026

L'Inps ha comunicato che a luglio verrà pagata la "quattordicesima" ai pensionati con almeno 64 anni, per un importo tra 336 e 655 euro. Chi compie 64 anni entro giugno riceverà la somma con la pensione di luglio; chi raggiunge l'età dopo giugno o va in pensione nel secondo semestre la riceverà a dicembre.

Convenzione Inps-Inarcassa per contributi erronei

IL SOLE 24 ORE
25.6.2026

Inps e Inarcassa hanno firmato una convenzione per trasferire i contributi versati erroneamente all'ente sbagliato. L'ente ricevente dovrà trasferire le somme senza interessi all'ente corretto. Il trasferimento è possibile solo per periodi dal 1996 in poi. Non si applica ai contributi già usati per prestazioni pensionistiche o per scopi diversi da quelli previdenziali.

Distribuzione non proporzionale di utili come dividendi

IL SOLE 24 ORE
25.6.2026

Assonime, nella circolare n. 17/2026, commentando l'interpello n. 90/2026 dell'Agenzia delle Entrate, afferma che nella distribuzione non proporzionale degli utili, se la delibera rispetta statuto e diritto societario, le somme maggiori spettanti ad alcuni soci sono tassate come dividendi e non come sopravvenienze attive. Queste somme mantengono natura di dividendi, salvo motivi ostativi non evidenziati nella risposta.

Benefici R&S ai fini Irap

ITALIA OGGI
25.6.2026

Assonime, con la circolare 17 del 24.06.2026, analizza le dichiarazioni annuali Ires e Irap, trattando temi come Ires premiale, doppio binario, bilanci esteri, distribuzione non proporzionale degli utili e avviamento negativo. In merito alla

		restituzione dei benefici R&S per attivazione del Patent Box premiale, la risposta delle Entrate 102/2026 appare meno lineare rispetto alla proposta dell'istante sul recupero progressivo delle imposte. Per l'Irap, la restituzione si applica solo se il Patent Box riduce una base imponibile positiva.
Linee guida per recupero crediti della patente	IL SOLE 24 ORE 25.6.2026	Per recuperare i crediti della patente e continuare a operare nei cantieri, il datore di lavoro o lavoratore autonomo deve inviare una richiesta via Pec, usando il modulo specifico, all'Ispettorato territoriale competente. La domanda deve indicare le azioni previste in formazione o investimenti per salute e sicurezza.
Bando GreenTour per turismo sostenibile (109 mln)	IL SOLE 24 ORE 25.6.2026	Il Mase ha pubblicato le disposizioni attuative per il Fondo GreenTour, che offre 109 milioni di euro per il turismo sostenibile. Le domande si presentano dal 15 luglio al 15 settembre 2026 su Invitalia.
Dazio da tre euro e istruzioni ADM	IL SOLE 24 ORE 26.6.2026	Con la circolare n. 17/D del 25.06.2026, l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli chiarisce che il nuovo dazio forfettario di 3 euro dal 1.07.2026 si applica per ogni linea della dichiarazione doganale, senza raggruppamento articoli. Il dazio si applica per linea, a condizione che il valore totale non superi i 150 euro. Sono esclusi mezzi di trasporto nuovi e beni con installazione/montaggio dal fornitore. Il dazio non è rimborsabile salvo merci difettose.
Richiesta unica per più beni iperammortizzabili	IL SOLE 24 ORE 26.6.2026	Fonti del Mimit e del Gse hanno chiarito che, per imprese con più sedi, il riferimento catastale va indicato come quello della sede legale; la relazione tecnica documenta dove si trovano e eventuali

spostamenti dei beni. L'impresa può presentare una domanda unica per diversi beni: la piattaforma assegna sottocodici a ogni asset. Comunicazione preventiva e conferma del pagamento del 20% sono uniche per tutto il progetto, ma si possono inviare più comunicazioni di completamento per i singoli beni man mano che vengono ultimati e interconnessi.

Divieto di distruzione per abbigliamento e calzature invenduti

IL SOLE 24 ORE
26.6.2026

Dal 19 luglio 2026, il Regolamento (UE) 2026/296 vieta alle grandi imprese di distruggere abbigliamento, accessori e calzature invenduti. Per le medie imprese, il divieto si applica dal 19 luglio 2030.

Scadenze pagamenti dichiarazione dei redditi

IL SOLE 24 ORE
27.6.2026

Per i contribuenti diversi dagli Isa e assimilati, il termine per saldo 2025 e acconto 2026 è il 30.06.2026; chi paga dal 1.07 al 30.07.2026 deve aggiungere lo 0,40%. I soggetti Isa e assimilati hanno la proroga al 20.07.2026 senza maggiorazione e, se pagano tra il 21.07 e il 19.08.2026, la maggiorazione sale allo 0,80%. La legge di conversione del D.L. 63/2026 conferma queste novità, che riguardano anche contribuenti dei regimi di vantaggio, forfetari, o partecipanti a società con Isa. Se i crediti superano i debiti, l'aggiunta dello 0,80% non si applica; altrimenti si applica sulla differenza. Non si rimborsa quanto già pagato. Per i contribuenti non Isa, restano la scadenza ordinaria e la maggiorazione dello 0,40% per il pagamento tardivo.

Riattivazione Portale Enea

IL SOLE 24 ORE
27.6.2026

Il portale Enea è di nuovo operativo e aggiornato, consentendo le comunicazioni per interventi di efficientamento energetico che rientrano nell'ecobonus e nel bonus ristrutturazioni al 50% e al 36%. L'invio era sospeso dal 4/02/2026. Tra i lavori più

comuni: sostituzione infissi, installazione condizionatori a pompa di calore, schermature solari e coibentazione di facciate o tetti.

Nuova Transizione 5.0

IL SOLE 24 ORE
27.6.2026

La Transizione 5.0 ha aperto lo sportello il 12 giugno 2026, ricevendo 3.355 richieste per 1,25 miliardi di investimenti in 10 giorni. Nonostante le preoccupazioni sul rapido esaurimento delle risorse, questa misura differisce dalle precedenti: invece del credito d'imposta, offre una maxi-deduzione fiscale su Ires e Irpef lungo tutta la vita utile del bene. Le aliquote arrivano fino al 180% per investimenti entro i 2,5 milioni.

Rimborso Iva sui beni ad uso personale acquistati dai viaggiatori extra-UE

ITALIA OGGI
27.6.2026

L'Agenzia delle dogane e dei monopoli ha pubblicato le istruzioni per il rimborso Iva su beni personali (oltre 70 euro) acquistati da viaggiatori extra-Ue. La procedura prevede una validazione digitale unica su Otello 2.0, affiancata all'App Tax Refund. Gli intermediari devono presentare domanda via Pec per abilitare la consultazione delle fatture e avviare accordi di validazione reciproca, garantendo tracciabilità e privacy.

Rottamazione quinquies per i tributi locali

ITALIA OGGI
27.6.2026

La Conferenza Stato-città ha annunciato che il Senato ha esteso al 31 luglio 2026 il termine per Comuni e Province per aderire alla definizione agevolata dei crediti affidati all'Agenzia delle Entrate-Riscossione. I prospetti informativi saranno disponibili dal 15 ottobre 2026, le domande si presenteranno dal 16 ottobre al 15 dicembre, gli importi dovuti saranno comunicati entro il 28 febbraio 2027 e il pagamento partirà dal 31 marzo 2027, in un'unica soluzione o fino a 54 rate.

**Obblighi di
rendicontazione Esg**ITALIA OGGI
27.6.2026

Gli obblighi di rendicontazione degli effetti finanziari Esg dovrebbero essere applicati solo dopo la definizione di metodologie comuni e affidabili. L'Oic ha ribadito questa posizione nella lettera del 25.06.2026 all'Efrag sul Discussion Paper sulla connettività tra bilancio e sostenibilità. Secondo l'Oic, servono prima criteri di misurazione condivisi. Pur apprezzando il lavoro Efrag, l'Oic nota che il campione analizzato riguarda principalmente i bilanci 2023-2024, primo anno degli Esrs, e suggerisce di ampliare il periodo di osservazione includendo anche future esperienze applicative e temi più vari di sostenibilità, così da basare le modifiche degli standard su dati più solidi.

**Tfr e previdenza
complementare**IL SOLE 24 ORE
27.6.2026

Con la delibera del 23.06.2026, Covip ha fissato i criteri minimi per i percorsi di investimento nella previdenza complementare in caso di mancata scelta del lavoratore, secondo la L. 199/2025. I fondi collettivi a contribuzione definita devono allocare Tfr e contributi automatici seguendo modelli che adeguano il rischio all'età e all'avvicinarsi della pensione: passaggi tra comparti, combinazioni dinamiche o linee "target date", con riduzione progressiva del rischio (glide path). Per i giovani, almeno il 50% deve essere investito in azioni; vicino alla pensione, massimo il 20%. La fase iniziale dura fino a 15 anni prima della pensione, la finale massimo 5 anni prima. Investimenti alternativi devono restare prudenti, soprattutto nella fase finale. È previsto un regime transitorio: entro il 1.07.2026, i fondi devono essere conformi o dichiarare la non conformità; quelli già adeguati operano subito, altri hanno tempo fino al 30.06.2027, mentre chi non è pronto resta

escluso. Entro luglio 2026 vanno comunicati a Covip status, statuti/regolamenti aggiornati e informativa agli aderenti.

Antiriciclaggio

IL SOLE 24 ORE
28.6.2026

Dal 1° luglio 2026 entrano in vigore le nuove istruzioni dell'Uif per segnalare operazioni sospette, sostituendo quelle del 2011. L'obiettivo è migliorare tempestività e qualità nella lotta al riciclaggio. La segnalazione non è automatica ma deriva da una valutazione concreta di elementi anomali; solo se il sospetto è fondato si trasmette la Sos. È importante conservare una traccia della decisione. Cambia anche il referente Sos, che gestisce le segnalazioni senza nuovi obblighi sanzionatori. La procedura interna deve essere proporzionata alla struttura. Le segnalazioni richiedono dati coerenti e motivazioni chiare. Gli studi professionali devono aggiornare registrazioni, identificare il referente e adottare una procedura sostenibile.

Nuovo antiriciclaggio in Svizzera dal 1.10.2026

ITALIA OGGI
27.6.2026

Dal 1 ottobre 2026 la Svizzera aggiorna la Legge sul riciclaggio di denaro, collegandola alla nuova legge sulla trasparenza delle persone giuridiche. Questo cambiamento, conforme agli standard internazionali, rafforza la trasformazione verso maggiore trasparenza e cooperazione, riducendo l'importanza del segreto bancario.

Contributi per l'acquisto di veicoli commerciali a basse emissioni inquinanti e per l'acquisto di ciclomotori e motocicli

ITALIA OGGI
27.6.2026

Sono previsti contributi fino a 18.000 euro (20.000 euro con rottamazione) per l'acquisto di veicoli commerciali a basse emissioni, fino a 2.000 euro (3.000 euro con rottamazione) per ciclomotori e motocicli, e fino a 800 euro per impianti nuovi a Gpl/metano su veicoli M1. Gli utenti

domestici possono ricevere un contributo pari all'80% della spesa (max 8.000 euro) per ricariche di veicoli elettrici. Il decreto interministeriale introduce anche, in via sperimentale, il noleggio a lungo termine (minimo 36 mesi) di auto a basse emissioni per persone fisiche con Isee sotto i 30.000 euro.

Ires premiale in
dichiarazione

IL SOLE 24 ORE
29.6.2026

Per usufruire dell'Ires premiale, occorre segnalarlo nel frontespizio del modello Redditi usando il codice 1 (agevolazione su tutto il reddito) o il codice 2 (agevolazione su una quota). Non compilare la casella se l'agevolazione riguarda solo il reddito da partecipazioni o trust. Successivamente, è necessario compilare i righi RF58 ("3E"), RN84, RN22, RN23 e RX1 relativi all'Ires premiale.

Compensi, dividendi
e Tfm per il socio-
amministratore

IL SOLE 24 ORE
29.6.2026

Il socio-amministratore di una Srl a base ristretta può trasferire risorse alla propria sfera personale in tre modi principali:

- Tramite compenso amministratore, deducibile per la società ma soggetto ad autorizzazione assembleare e possibili controlli dell'Agenzia delle Entrate su importi anomali.
- Attraverso dividendi, tassati al 26% per il socio senza contributi e non deducibili per la società, che però così mantiene invariati gli indicatori di bilancio.
- Con il trattamento di fine mandato, deducibile per la società e tassato separatamente per l'amministratore (entro 1 milione), a condizione che esista un atto con data certa precedente all'inizio del rapporto.

IL SOLE 24 ORE
29.6.2026

Scelta tra regime
forfetario e regime
ordinario

Nella scelta tra regime forfetario e ordinario, il primo può risultare vantaggioso per l'aliquota più bassa (15% contro 23%), ma va considerato che i costi non sono deducibili (salvo i contributi previdenziali) e il reddito imponibile potrebbe quindi essere superiore al reddito reale. Inoltre, nel forfetario non è possibile detrarre l'Iva sugli acquisti, fattore rilevante in caso di investimenti o acquisti frequenti. Infine, le detrazioni fiscali hanno efficacia limitata nel regime forfetario poiché si applica un'imposta sostitutiva e non l'Irpef.

Adesione
automatica alla
previdenza
complementare

IL SOLE 24 ORE
29.6.2026

Dal 1/07/2026, i lavoratori privati neoassunti aderiscono automaticamente ai fondi pensione. La destinazione del Tfr verso la previdenza complementare non può essere modificata. Il termine per rinunciare e mantenere il Tfr in azienda è di 60 giorni (prima era 6 mesi); rimane 6 mesi solo per chi è stato assunto entro il 30/06/2026 senza scelta. Il datore deve informare i dipendenti sui nuovi obblighi al momento dell'assunzione. Ministero del Lavoro e Covip hanno pubblicato chiarimenti applicativi.

L'Agenzia interpreta



Scambio automatico
dei dati delle
criptoattività

PROVVEDIMENTO
22.06.2026

Con il provvedimento del 22.06.2026, l'Agenzia delle Entrate applica le nuove regole UE (direttiva 2023/2226 - Dac8) sullo scambio automatico di informazioni sulle cripto-attività, in base al D.Lgs. 194/2025. La trasmissione dovrà avvenire entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento; la prima comunicazione è prevista per il 30.06.2027. Le disposizioni riguardano i prestatori di servizi cripto tenuti alla comunicazione, ossia gli operatori che permettono operazioni su asset digitali secondo l'art. 7 del D.Lgs. 194/2025.

Compensi ai
forfettari e
Certificazione Unica

INTERPELLO
N. 127/2026

Secondo la risposta n. 127/2026 dell'Agenzia delle Entrate, i compensi ai forfettari non richiedono la Certificazione Unica, salvo mancanza di fattura elettronica.

Gruppo Iva con
effetti
dell'incorporazione

INTERPELLO
N. 128/2026

La risposta all'interpello n. 128/2026 dell'Agenzia delle Entrate stabilisce che la fusione per incorporazione tra società di Gruppi Iva provoca l'immediato ingresso dei membri del gruppo dell'incorporata in quello dell'incorporante, grazie agli effetti successori della fusione che permettono una deroga al requisito temporale di controllo.

Agevolazione
"prima casa"

INTERPELLO
N. 117/2026

Con la risposta n. 117/2026, l'Agenzia delle Entrate riconosce l'agevolazione "prima casa" a chi acquista un secondo immobile nel Comune di residenza per fonderlo con quello già posseduto. Il credito di imposta è

parziale: vale solo per l'imposta di registro pagata sulla porzione acquistata con il beneficio "prima casa". La fusione è agevolata se il nuovo acquisto viene venduto entro due anni.

Svalutazione delle perdite su crediti della banca

RISOLUZIONE
N. 24/E/2026

La risoluzione n. 24/E/2026 dell'Agenzia delle Entrate precisa che le svalutazioni dei crediti di primo e secondo stadio di rischio delle banche, deducibili in cinque anni secondo la legge di Bilancio 2026, devono essere calcolate al netto delle rivalutazioni già iscritte in bilancio.

Ires premiale in presenza di perdite

FAQ
25.06.2026

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, quando una società riceve redditi per trasparenza, la perdita deve ridurre prima il reddito agevolabile ai fini dell'Ires premiale (aliquota 20%). Se la perdita annulla questo reddito, il beneficio non si applica.

Rilevanza catastale degli interventi con superbonus

RISOLUZIONE
N. 21/E/2026

Con la risoluzione n. 21/E/2026, l'Agenzia delle Entrate richiede che nella relazione tecnica Docfa siano elencati chiaramente sia gli interventi edilizi agevolati con superbonus sia i nuovi impianti installati, specificandone le caratteristiche rilevanti (ad esempio la potenza degli impianti fotovoltaici e dei sistemi di accumulo). Le informazioni devono permettere l'iscrizione in catasto e la determinazione della rendita senza sopralluogo.

Successione e contabilizzazione del Bot in ritardo

INTERPELLO
N. 131/2026

L'Agenzia delle Entrate, con interpello n. 131/2026, ha chiarito che in caso di acquisto di un Bot regolato dopo la morte del correntista, l'imposta di successione si applica al saldo effettivo del conto alla data di apertura della successione, non al saldo contabile certificato dalla banca. Per i conti

correnti, conta il credito reale esistente, che può differire dal saldo giornaliero dell'intermediario.

Bozza circolare
Agenzia delle
Entrate sulla crisi
d'impresa

BOZZA
CIRCOLARE

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la seconda parte della bozza sulla crisi di impresa, analizzando ristrutturazione dei debiti, concordato minore, liquidazione controllata ed esdebitazione. Il problema principale è la cristallizzazione del passivo: entro 7 giorni dall'incarico, l'Occ informa gli enti e questi comunicano tributi, interessi e sanzioni entro 15 giorni. È positivo che siano ammessi piani di pagamento oltre i 5 anni, offrendo maggiore tutela erariale rispetto a soluzioni più brevi.

Blocco agevolazioni
fiscali a favore delle
caldaie a
condensazione

GUIDA ADE

Dal 2025, per effetto della direttiva Case green, non saranno più concesse agevolazioni fiscali sulle caldaie a condensazione, inclusi gli interventi di messa a norma. Lo chiarisce il vademecum dell'Agenzia delle Entrate che spiega l'eliminazione delle detrazioni sia per sostituzione/installazione di impianti alimentati a combustibili fossili sia per adeguamenti o interventi accessori. Inoltre, dal 2025, non sarà più possibile collegare il bonus mobili ed elettrodomestici alla sostituzione delle caldaie, in linea con le nuove norme europee.

Nuovi codici tributo

RISOLUZIONE
N. 25/E/2026
N. 26/2026

Nella sezione Normativa e prassi del sito delle Entrate sono state pubblicate le risoluzioni n. 25/E/2026 e n. 26/2026, che stabiliscono rispettivamente i codici tributo per il versamento tramite F24 su atti di recupero crediti compensati e le causali contributo per i versamenti Inps destinati a Enti Bilaterali.

Guida Agenzia delle Entrate "Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2026"

GUIDA ADE

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella sezione L'Agenzia informa, è disponibile la raccolta "Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2026". Il vademecum, suddiviso in fascicoli, offre indicazioni pratiche sui benefici fiscali con esempi e riferimenti normativi. La guida è stata realizzata grazie a un tavolo tecnico tra l'Agenzia e la Consulta nazionale dei Caf, ed è utile sia agli operatori del settore sia ai cittadini.



Il Giudice ha sentenziato

Accesso ai conti correnti del contribuente

CASSAZIONE
N. 19956/2026
N. 19960/2026

La Cassazione ha deciso che l'accesso ai conti correnti del contribuente richiede un'autorizzazione specifica. Se questa manca o è troppo generica, i dati bancari raccolti diventano inutilizzabili e l'accertamento fiscale basato su di essi decade.

Riconoscimento dei costi nell'accertamento analitico-induttivo

CASSAZIONE
N. 11347/2026

La Cassazione, nell'ordinanza n. 11347/2026, ha chiarito che il riconoscimento forfettario dei costi negli accertamenti analitico-induttivi è valido solo quando si basa su movimentazioni bancarie. La deduzione forfettaria, quindi, non si applica agli accertamenti presuntivi generici ma esclusivamente a quelli fondati su indagini bancarie.

Fidejussione rinnovata in concordato preventivo e prededuzione

CASSAZIONE
N. 14638/2026

La Cassazione, con ordinanza n. 14638/2026, ha stabilito che il rinnovo delle fidejussioni autorizzato dal giudice durante un concordato preventivo può creare nuovi crediti prededucibili se è utile a conservare il patrimonio o a proseguire l'attività.

Clausola vessatoria nei contratti online

CASSAZIONE
N. 20945/2026

La Cassazione, con ordinanza n. 20945 del 20.06.2026, ha stabilito che il solo flag sul modulo online non rende valida la clausola vessatoria nei contratti telematici. La firma elettronica, anche semplice, è necessaria per l'approvazione specifica secondo l'art. 1341, c. 2 del Codice civile.

CASSAZIONE

Responsabilità del commercialista per fattura errata del cliente

N. 21061/2026

La Cassazione (ordinanza n. 21061/2026) chiarisce che il commercialista deve non solo registrare i dati forniti dal cliente, ma anche controllare e verificare i documenti ricevuti, così da individuare e segnalare eventuali errori o anomalie, come quelli nella fatturazione, anche se gestiti dal cliente.

Proporzionalità e fissità della sanzione tributaria

CASSAZIONE
N. 15107/2026

La Cassazione, con l'ordinanza n. 15107 del 19.05.2026, afferma che lo spostamento della competenza di componenti di reddito configura una violazione sostanziale sanzionata proporzionalmente (art. 1, c. 2 D.Lgs. 471/1997). Tuttavia, se il componente è tassato in un periodo d'imposta precedente o contestuale senza danno erariale, si applica la sanzione fissa (art. 1, c. 4). La sanzione è proporzionale per violazioni sostanziali, fissa per violazioni formali. Il contribuente deve dimostrare l'assenza di danno per ottenere la sanzione ridotta; in caso contrario prevale la tesi dell'Agenzia delle Entrate. Se il componente è "comunque tassato", il contribuente deve provare l'assenza di pregiudizio per l'Erario; l'amministrazione deve riconoscere la natura formale della violazione se tale prova viene fornita.

Trascuratezza professionale
l'abuso di AI

CASSAZIONE
N. 23006/2026

La Cassazione, Terza sezione penale, con la sentenza n. 23006/2026, ha stabilito che l'inserimento di precedenti giurisprudenziali inesistenti o alterati nel ricorso è una colpa qualificata che aumenta la sanzione prevista dall'art. 616 c.p.p. L'errore è evitabile tramite un controllo professionale sulle fonti; la mancata verifica aggrava la responsabilità del ricorrente.

CASSAZIONE



Falsa asseverazione superbonus	N. 21670/2026	La Cassazione, con la sentenza n. 21670/2026, ha stabilito che se il superbonus è ottenuto tramite falsa asseverazione, l'intero credito d'imposta è illecito e decade l'agevolazione, anche se i lavori vengono comunque eseguiti.
-----------------------------------	---------------	---

Qualificazione di un costo come pubblicitario	CASSAZIONE N. 19006/2026	La Cassazione ha stabilito che un forte ritorno economico non basta a qualificare un costo come pubblicitario. Per la deducibilità totale, l'azienda deve dimostrare la promozione diretta del prodotto e il legame tra spesa e vendita, escludendo attività mirate solo all'immagine del marchio.
---	-----------------------------	--

Ritenute su pensione all'estero di soggetto residente	CASSAZIONE N. 4314/2026	La Cassazione, con ordinanza n. 4314/2026, ha riconosciuto che un residente fiscale in Portogallo può chiedere il rimborso delle ritenute sulla pensione in Italia, anche se la pensione è esente nel Paese di residenza.
--	----------------------------	---

Crollo del punteggio ISA sintomo di contabilità inattendibile	C.G.T. GENOVA N. 4314/2026	La Corte di giustizia tributaria di Genova, con la sentenza n. 214/2026, considera il crollo del punteggio ISA tra due anni, in condizioni economiche simili, un indicatore di contabilità inattendibile.
--	-------------------------------	---

Tutele su sequestri negli studi legali	CASSAZIONE N. 22178/2026	Con l'ordinanza n. 22178/2026, la Cassazione ha rimesso alle Sezioni Unite il contrasto sull'art. 103 c.p.p. riguardo alle tutele dell'attività difensiva durante ispezioni, perquisizioni e sequestri negli studi legali.
---	-----------------------------	--

Reati tributari ed esecuzione del sequestro	CASSAZIONE N. 23740/2026	In caso di reati tributari, il mancato pagamento delle rate non comporta automaticamente il rischio per le garanzie
---	-----------------------------	---

patrimoniali necessario al sequestro. Lo afferma la Cassazione (sentenza n. 23740, 26.06.2026).

Credito Iva
contestabile oltre i
termini

C.G.T. ROMA
N. 6940/2026

La Corte di giustizia tributaria di Roma (sent. 6.05.2026, n. 6940) ha stabilito che la scadenza dei termini di accertamento Iva non impedisce all'Amministrazione finanziaria di contestare un credito dichiarato se il contribuente non ne dimostra la legittimità. Rigettato il ricorso di una società contro il diniego parziale di rimborso Iva per il 2018 richiesto con dichiarazione integrativa 2019.

Aliquota piena per
comodato cialde con
macchinetta da caffè

C.G.T. TERAMO
N. 159/2026

La Corte di giustizia tributaria di Teramo, con sentenza del 20 aprile 2026, ha chiarito che l'aliquota Iva ridotta del 10% non si applica alla vendita di cialde di caffè accompagnate da macchinette in comodato d'uso quando i destinatari sono soggetti intermedi come bar o ristoranti. La società ricorrente forniva cialde e macchinette a bar e ristoranti, applicando l'Iva al 10% sulla base della risoluzione n. 103/E del 2016.

Segnalato all'Ordine
il legale che produce
allucinazioni AI

CORTE D'APPELLO
DI BOLOGNA
N. 1352/2026

Con la sentenza 5.05.2026, n. 1352/2026 la Corte d'Appello di Bologna ha trasmesso gli atti al Consiglio dell'Ordine degli avvocati per valutare la condotta del difensore, che aveva attribuito alla Cassazione principi non espressi nelle citazioni. Il ricorrente è stato condannato a pagare una somma alla controparte e all'Erario per responsabilità aggravata. La causa riguardava la richiesta dei coniugi di dichiarare valida una scrittura privata sull'usufrutto di immobili donati, ma la Corte ha respinto la domanda, ritenendo necessario l'atto pubblico.

In breve

Rottamazione-quinquies: al via le comunicazioni con gli importi da pagare

L'Agenzia delle Entrate-Riscossione ha annunciato, con un comunicato del 23 giugno 2026, che sono ora disponibili nell'area riservata del proprio sito le comunicazioni relative all'esito delle domande di adesione alla rottamazione-quinquies, con il dettaglio delle somme dovute e i moduli di pagamento.

La misura, introdotta dalla legge di bilancio 2026, consente la definizione agevolata delle cartelle di pagamento e degli avvisi di addebito relativi a carichi affidati all'agente della riscossione tra il 1° gennaio 2000 e il 31 dicembre 2023, derivanti da liquidazione automatica o controllo formale delle dichiarazioni, oltre ai contributi INPS dichiarati e non versati. Restano invece esclusi i tributi non soggetti a liquidazione automatica (come imposta di registro e imposte su successioni e donazioni) e i carichi derivanti da accertamenti, liquidazioni o atti sanzionatori.

Tra i benefici previsti, lo stralcio di sanzioni, interessi e compensi di riscossione, mentre restano dovute le spese di notifica e il rimborso delle spese esecutive. Sul piano penale, il pagamento tramite rottamazione può rappresentare una circostanza attenuante o, in presenza dei requisiti, una causa di non punibilità ai sensi degli artt. 13 e 13-*bis* del DLgs. 74/2000.

Le modalità di comunicazione

Chi ha presentato domanda tramite l'area riservata troverà la comunicazione esclusivamente online; chi invece ha presentato l'istanza in area pubblica riceverà la comunicazione anche via PEC o per posta ordinaria. È inoltre attivo il servizio di domiciliazione bancaria delle rate, anche online.

In caso di errori nella comunicazione, il contribuente può presentare ricorso entro 60 giorni dalla notifica, ai sensi dell'art. 21 del DLgs. 546/92.

Scadenze e modalità di pagamento

Il pagamento può avvenire in unica soluzione o in forma rateale, fino a un massimo di 54 rate da almeno 100 euro ciascuna. La prima rata, o l'unica rata, dovrà essere versata entro il **31 luglio 2026**.

Autotrasportatori: confermata a 48 euro la deduzione forfetaria per il 2025

Anche per il periodo d'imposta 2025 la deduzione forfetaria per gli autotrasportatori resta fissata a 48 euro. Lo ha confermato il Ministero dell'Economia e delle Finanze con un comunicato diffuso il 23 giugno 2026, definendo le agevolazioni da indicare nel modello REDDITI 2026.

La misura dell'agevolazione

Si tratta della deduzione forfetaria disciplinata dall'articolo 66, comma 5, primo periodo, del TUIR. Sebbene gli importi deducibili siano stabiliti direttamente dalla norma, la misura effettiva viene determinata ogni anno, tenendo conto delle risorse stanziare e dell'adeguamento all'indice ISTAT.

Il MEF, d'intesa con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ha definito le agevolazioni fiscali per il 2026 (relative al periodo d'imposta 2025) sulla base delle risorse disponibili, confermando così l'importo già applicato negli anni precedenti.

A chi si applica e in quale misura

La deduzione forfetaria di spese non documentate riguarda i trasporti effettuati personalmente dall'imprenditore oltre il Comune in cui ha sede l'impresa (autotrasporto merci per conto di terzi). Per il periodo d'imposta 2025, l'importo è confermato in **48 euro**.

La deduzione spetta una sola volta per ogni giorno in cui vengono effettuati trasporti, indipendentemente dal numero di viaggi compiuti nella giornata.

È prevista inoltre una deduzione anche per i trasporti effettuati personalmente dall'imprenditore all'interno del Comune in cui ha sede l'impresa: in questo caso l'importo riconosciuto è pari al 35% di quello previsto per i trasporti oltre il territorio comunale, e quindi corrisponde a **16,8 euro**.

Gli obblighi documentali

Il contribuente che intende beneficiare della deduzione deve predisporre e conservare, fino alla scadenza del termine per l'accertamento, un prospetto che indichi:

- i viaggi effettuati e la relativa durata;

- le località di destinazione;
- gli estremi dei documenti di trasporto delle merci (fatture o lettere di vettura).

Tale prospetto va conservato unitamente ai documenti di trasporto, alle fatture e alle lettere di vettura.

Come indicare la deduzione in dichiarazione

Con un comunicato stampa pubblicato lo stesso giorno, anche l'Agenzia delle Entrate ha fornito le indicazioni operative per la compilazione della dichiarazione dei redditi.

La deduzione forfetaria va riportata nei quadri RF e RG dei modelli REDDITI PF e SP 2026, secondo le istruzioni del modello REDDITI:

- nel **rigo RF55**, utilizzando i codici **43** e **44**;
- nel **rigo RG22**, utilizzando i codici **16** e **17**.

I codici si riferiscono, rispettivamente, alla deduzione per i trasporti effettuati all'interno del Comune in cui ha sede l'impresa e a quella per i trasporti effettuati oltre tale ambito territoriale.

L'Approfondimento

Vendita immobile con riserva di proprietà – le regole fiscali

Premessa

Dal punto di vista dell'acquirente la vendita del terreno o del fabbricato con riserva di proprietà rappresenta una interessante alternativa:

- per far fronte ad una eventuale mancanza temporanea di liquidità;
- che consente di ottenere sin da subito il godimento del bene.

La scelta in questione, ad ogni modo, si dimostra valida anche per il venditore che in questi casi continua a mantenere la proprietà del terreno o del fabbricato fino all'integrale pagamento del prezzo pattuito.

Di seguito l'analisi della tematica.

La disciplina civilistica

Prima di trattare della disciplina fiscale applicabile alla vendita con riserva di proprietà è utile inquadrare la questione dal punto di vista civilistico.

Il tema, però, non è così scontato e non è nemmeno di semplice trattazione.

In dottrina, infatti, non sussiste un indirizzo univoco, dato che sono rinvenibili più tipologie di questa forma contrattuale, tra cui:

- il negozio sottoposto a condizione sospensiva;
- la vendita sottoposta a condizione risolutiva;
- la vendita con effetto traslativo immediato con riserva in capo al venditore di un diritto reale di garanzia o di un diritto reale atipico;
- la vendita obbligatoria sui generis, non spiegabile con meccanismi di tipo condizionale.

Detto ciò, osserviamo che in base a quanto stabilito dall'art. 1523 del c.c. "**La vendita con riserva della proprietà è sospensivamente condizionata al versamento dell'intero**

prezzo, mentre gli altri effetti contrattuali, tra cui la consegna del bene, si producono immediatamente alla stipula”.

In pratica, il bene rimane nella proprietà del venditore e l'acquirente si assume i rischi del bene sin dalla consegna dello stesso, che normalmente coincide con la conclusione del contratto.

Si fa presente, altresì, che prima del pagamento integrale, né il venditore e né l'acquirente possono realizzare atti dispositivi senza il consenso della controparte.

Tuttavia, a entrambi è concessa la facoltà di cedere la propria posizione contrattuale a terzi, salvo che in sede contrattuale non sia stata prevista una clausola ad hoc che privilegia l'“*intuitus personae*”.

Sempre in tema segnaliamo, infine, la posizione del Notariato che nello studio n. 103-2022/T ha precisato che la vendita con riserva di proprietà è considerata alla stregua di un **“contratto con effetto traslativo mediato o differito e con immediato effetto costitutivo non solo di rapporti obbligatori ma anche di situazioni giuridiche soggettive di natura reale in testa all'acquirente”**.

Adempimenti pubblicitari e voltture catastali

Data la mancanza di una specifica norma che regola gli aspetti legati alla trascrizione della vendita di un immobile con riserva di proprietà, molti si sono chiesti se a questa forma contrattuale fosse applicabile o meno l'art. 1524 del c.c., in base al quale **“La riserva della proprietà è opponibile ai creditori del compratore, solo se risulta da atto scritto avente data certa anteriore al pignoramento”**.

Ebbene, in merito a questa questione si ritiene che una buona soluzione pratica sia quella di menzionare nella nota di trascrizione **“la riserva di proprietà”** tramite il meccanismo condizionale previsto dall'art. 2659 del c.c.¹.

¹ L'art. 2659 del c.c. afferma che: “Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:

- 1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II,

Altra questione delicata è il tema della voltura catastale.

Nel paragrafo 2.2 del citato studio 103-2022/T del Notariato sono state esaminate le conseguenze derivanti dall'effettuazione di un'eventuale voltura catastale, senza attendere il pagamento integrale dell'importo concordato.

In particolare, al verificarsi di questa eventualità quali diritti devono comparire in capo a venditore e acquirente?

A parere del Notariato può essere utile prendere spunto dalla prassi utilizzata per la voltura catastale immediata dei terreni da ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare – Ente di diritto pubblico economico), in cui in questi casi viene prevista:

- la vendita con patto di riservato dominio; e
- una apposita clausola per cui la voltura catastale deve obbligatoriamente indicare i dati anagrafici dell'acquirente con la qualifica di **“possessore per acquisto da ISMEA con patto di riservato dominio”**.

Di conseguenza, la soluzione preferibile è quella di indicare l'acquirente quale possessore.

Segnaliamo, inoltre, che sulla questione si è espressa anche la Divisione centrale servizi catastali e di pubblicità immobiliare con la risposta del 18.6.2018, in cui è stato chiarito che dal punto di vista operativo si dovrà procedere alla **“formalità ipotecaria di trascrizione dell'atto di vendita con patto di riservato dominio (codice 100), segnalando la presenza di “condizione”, affinché il venditore possa essere tutelato in caso di atti dispositivi da parte dell'acquirente ...”**.

III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale;

- 2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;
- 3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;
- 4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'art. 2826, nonché, nel caso previsto dall'art. 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.

Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto”.

Si fa presente, infine, come il Notariato evidenzi la necessità di un intervento normativo risolutivo, dato che a prescindere dalla soluzione adottata si crea, comunque, un disallineamento tra profilo civilistico e diritti risultanti dalla visura catastale.

Le imposte dirette

La vendita di un immobile con patto di riservato dominio genera effetti fiscali differenti a seconda che la cessione avvenga da parte di un privato o di un'impresa.

La cessione da parte di privati

Come stabilito dall'art. 67 del TUIR la cessione di un immobile:

- genera una plusvalenza quando la vendita avviene prima che sia decorso un quinquennio dall'acquisto o comunque dall'entrata in possesso;
- non genera una plusvalenza se l'immobile oggetto di vendita è stato adibito ad abitazione principale per la maggior parte del tempo, ovvero è pervenuto "**mortis causa**".

Osserviamo, altresì, che con l'art. 1, comma 64, lett. a) della Legge n. 213/2023 il Legislatore ha introdotto una nuova fattispecie di reddito diverso, rappresentata dalle plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente, o gli altri aventi diritto, hanno effettuato interventi agevolati dal cosiddetto "**Superbonus**", di cui all'art. 119 del DL n. 34/2020.

Ebbene, al verificarsi di un caso del genere occorre inserire la plusvalenza tra i redditi diversi, se:

- il cedente, o gli altri aventi diritto, hanno eseguito gli interventi agevolati dal cosiddetto "**Superbonus**";
- tali lavori sono stati conclusi da non più di 10 anni dalla data della cessione.

Tuttavia, sono esclusi da questa normativa, per espressa previsione di Legge "**.... gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni**

antercedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo”.

Per quanto attiene, invece, alle vendite di immobili con patto di riservato dominio segnaliamo il caso trattato dall'Ufficio con la risoluzione 28/E/2009 riguardante l'acquisizione di un terreno agricolo con patto di riservato dominio successivamente rivenduto.

In quella situazione, l'Agenzia delle Entrate ha individuato la data iniziale per il calcolo della decorrenza del quinquennio, ex art. 67 del TUIR, nel pagamento dell'ultima rata, in quanto è solo in quel preciso momento che l'acquirente diventa proprietario del bene.

In linea con questa interpretazione è anche la risposta a interpello n. 296/E/2019 in cui l'Amministrazione Finanziaria ha affrontato un caso di vendita, con patto di riservato dominio, di un immobile precedentemente affittato, per il quale era stato rescisso il contratto.

In questa occasione l'Ufficio ha chiarito che **“In materia di imputazione del reddito dei fabbricati, con la circolare n. 73/E/1994, è stato chiarito che, nell'ipotesi in cui vi sia l'effettiva immissione in possesso nell'immobile dell'acquirente prima del trasferimento di proprietà, se l'atto non è idoneo a trasferire il diritto di proprietà, il reddito dell'unità immobiliare oggetto dell'obbligazione di compravendita dev'essere dichiarato dal promittente venditore, tanto se il promissario acquirente sia immesso nel possesso quanto se il medesimo lo conceda in locazione a terzi”.**

Degli aspetti fiscali se ne è interessata, invece, la Suprema Corte con la sentenza n. 23751/2015, dove è stato precisato che:

- la cessione è imponibile se effettuata nel quinquennio decorrente dalla data di stipula del contratto. Pertanto, ai fini del calcolo del quinquennio occorre prendere a riferimento la data di stipula del contratto;
- risulta imponibile, inoltre, **“l'eventuale incremento patrimoniale conseguito dal contribuente e costituito “dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta [...] ed il prezzo di acquisto [...] del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo” (art. 82, comma 1 TUIR, testo vigente ratione temporis – attuale art. 68, comma 1 –) deve essere accertato comparando beni omogenei, tali essendo i valori dei corrispettivi percepiti e**

del prezzo pagato relativi ai contratti di acquisto e di rivendita aventi ad oggetto il medesimo diritto sull'immobile".

La cessione da parte di imprese

In ipotesi di cessione da parte di imprese occorre prendere a riferimento le regole stabilite dall'art. 109, comma 2, lett. a) del TUIR.

Di conseguenza, i corrispettivi delle cessioni e le spese di acquisizione si considerano sostenuti:

- per i beni immobili alla data di stipulazione dell'atto o, se diversa e successiva, alla data in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà o di altro diritto reale;
- per i beni mobili alla data di consegna o spedizione o, se diversa e successiva, alla data in cui si verifica l'atto traslativo o costitutivo della proprietà o di altro diritto reale.

Come previsto, inoltre, dallo stesso art. 109 del TUIR non si deve tener conto di eventuali clausole di riserva di proprietà.

Per queste ragioni, i ricavi e i costi rilevano nell'esercizio di:

- consegna o spedizione per i beni mobili;
- stipula dell'atto per quelli immobili.

Con la risposta a interpello n. 92/E/2019 l'Ufficio ha chiarito che in merito al soggetto che cede il bene con riserva di proprietà, il citato art. 109 del TUIR ***"individua il periodo di imposta nel quale il componente di reddito concorre alla formazione del reddito come quello in cui avviene la conclusione del negozio e non il verificarsi dell'effetto traslativo, differito a mero scopo di garanzia²".***

A ben vedere l'introduzione di una norma ad hoc per l'individuazione dell'esercizio di competenza fiscale in ipotesi la vendita con riserva di proprietà è stata voluta dal Legislatore per porre un freno a possibili iniziative dei contribuenti che, tramite ***"l'apposizione della clausola di riserva della proprietà, intendano rilevare il***

² Si vedano a tal riguardo la circolare n. 41/E/2002 e la risoluzione n. 91/E/2016.

componente positivo di reddito emergente dall'operazione solo al momento del successivo trasferimento formale della proprietà stessa³.

Tuttavia, così operando si crea uno squilibrio temporale tra:

- la norma civilistica per la quale l'efficacia del trasferimento risulta **"ex nunc"** al versamento dell'ultima rata; e
- la norma fiscale per la quale, invece, l'efficacia del trasferimento risulta **"ex tunc"**.

Sempre la stessa Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 338/E/2008 ha affermato, inoltre, che **"in presenza di un contratto di vendita con riserva della proprietà o di un contratto di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti, il verificarsi dell'effetto traslativo, differito a mero scopo di garanzia, è voluto da entrambi i contraenti già al momento della conclusione del negozio: è a tale ultima data, quindi, che occorre fare riferimento per individuare il momento in cui ai fini della redazione del bilancio e ai fini fiscali rileva il trasferimento del bene"**.

Per questi motivi, data l'irrilevanza della clausola di riserva di proprietà prevista dall'art. 109, TUIR:

- non si genererà alcun disallineamento civilistico-fiscale;
- non si dovrà operare in sede di dichiarazione dei redditi.

Profili IVA

In deroga al criterio generale in base al quale lo squilibrio temporale tra disponibilità e proprietà di un bene determina la riclassificazione dell'operazione quale prestazione di servizio, l'art. 2, comma 2, n. 1) del DPR n. 633/1972 include tra le cessioni anche le vendite con riserva di proprietà.

Premesso ciò, osserviamo che il successivo art. 6, comma 1 dello stesso decreto IVA prevede che le cessioni di beni si considerano effettuate:

- nel momento della stipulazione se riguardano beni immobili; e

³ Si veda a tal proposito la risoluzione n. 388/E/2008.

- nel momento della consegna o spedizione se riguardano beni mobili.

In presenza, poi, di cessioni i cui effetti traslativi o costitutivi sono posteriori, dette cessioni si considerano effettuate nel momento in cui si producono tali effetti.

Tuttavia, da detto principio, per espressa previsione normativa, rimangono escluse le vendite con riserva di proprietà.

Evidenziamo, altresì, che in ipotesi di risoluzione contrattuale, il promissario cedente dovrà, ai sensi dell'art. 26 del DPR n. 633/1972, effettuare una corrispondente variazione in diminuzione.

Per quanto attiene, poi, alle tempistiche entro le quali è possibile effettuare la nota di variazione, rileviamo che è necessario distinguere tra le seguenti casistiche:

1. entro 1 anno dall'effettuazione dell'operazione imponibile se la risoluzione è consensuale in forza di un accordo tra le parti;
2. senza limiti nel caso di risoluzione per inadempienza contrattuale essendo evidente l'assenza dell'accordo.

Come stabilito, infine, dall'art. 1526 del c.c., la risoluzione contrattuale prevede ulteriori conseguenze tra cui:

- a) la possibilità di procedere alla restituzione delle rate rimosse ma non più dovute.
Ecco che in questa situazione l'operazione costituisce un mero flusso finanziario e pertanto non rileva ai fini IVA;
- b) la possibilità di determinare un compenso spettante al cedente per l'utilizzo da parte di controparte della cosa e/o per il risarcimento del danno.

Ebbene, anche queste eventuali somme non rilevano ai fini IVA, ai sensi dell'art. 15, comma 1, lett. a) del DPR n. 633/1972, posto che risultano classificabili quali somme dovute a titolo di penalità per irregolarità nell'adempimento degli obblighi del cessionario.

Imposta di registro

Relativamente all'applicazione dell'imposta di registro osserviamo che la presenza di una vendita che prevede la sospensione dell'effetto traslativo al pagamento dell'ultima rata di prezzo dovuta, non rileva ai fini delle regole applicative.

Per questi motivi, deve applicarsi l'ordinaria disciplina prevista in caso di cessione.

Così a norma dell'art. 27, comma 3 del DPR n. 131/1986 ***“Non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà e gli atti sottoposti a condizione che ne fanno dipendere gli effetti dalla mera volontà dell'acquirente o del creditore”.***

IMU

Come noto, costituisce presupposto dell'IMU il possesso di immobili.

L'art. 1, comma 743 della Legge n. 160/2019 stabilisce, infatti, che ***“i soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi”.***

Occorre considerare, inoltre, che ***“Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto”.***

Fatte queste opportune premesse sorge spontaneo chiedersi se nel caso di vendita di un immobile con riserva di proprietà, risulta debitore di imposta il venditore o il ***“promissario”*** acquirente.

In epoca passata e seppur in materia di ICI l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 2/1124/1994 aveva individuato nel venditore la figura colpita dall'imposta fino al momento dell'effettivo passaggio di proprietà.

Con la risoluzione n. 5/DPF/2007 il MEF aveva, inoltre, chiarito che l'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica, concesso in locazione con patto di futura vendita e riscatto, non è il soggetto inciso dall'IMU sul presupposto che si è in presenza di

un atipico diritto personale di godimento, con la conseguenza che l'assegnatario dell'immobile non ne risulta proprietario e nemmeno titolare di un quale diritto reale di godimento su di esso.

Tuttavia, il notariato con il citato studio n. 103-2022/T ha evidenziato che in passato, in tema di ICI, lo stesso MEF, sempre in riferimento alla locazione con patto di futura vendita di immobile di edilizia residenziale pubblica, aveva avuto modo di affermare che ***“Pur non potendo, civilisticamente, essere qualificato diritto di proprietà quello radicato in capo all'assegnatario nel corso del periodo antecedente al pagamento dell'ultima rata di prezzo tuttavia, sotto il profilo tributario, siffatto diritto può essere assimilato al diritto reale di abitazione; pertanto, degradandosi il diritto dello Stato a quello di nuda proprietà, soggetto obbligato al pagamento dell'ICI, quale titolare del predetto diritto reale di abitazione, è soltanto l'assegnatario fin dal momento della concessione in locazione con patto di futura vendita e riscatto”***.

Per queste ragioni, il Notariato propone, quale soluzione per scongiurare qualsiasi conflittualità in merito all'assolvimento dell'IMU, di prevedere un patto, con valenza interna tra le parti, in cui viene stabilito che l'obbligo di assolvimento dell'imposta spetta al compratore che ha acquisito il bene con patto di riserva della proprietà.

L'Approfondimento

La compilazione dell'RLI nella comunicazione della cessione del contratto di locazione

PREMESSA

La cessione del contratto di locazione è il trasferimento della posizione contrattuale del locatore e/o del conduttore a uno o più soggetti terzi per volontà delle parti. In pratica, con la cessione della locazione si realizza una modificazione soggettiva del rapporto contrattuale originario che può riguardare sia il locatore sia il conduttore.

La cessione si distingue dal subentro in quanto, in tal caso, l'assunzione della qualità di parte del rapporto obbligatorio in capo a un nuovo soggetto, in luogo dell'originario locatore o conduttore, avviene per volontà delle parti e non per cause individuate dal legislatore e del tutto indipendenti dalla volontà negoziale.

La cessione del contratto di locazione può essere realizzata:

- verso il pagamento di un corrispettivo;
- ovvero, a titolo gratuito.

Ai sensi dell'art. 17 co. 1 del DPR 131/86, la cessione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato deve essere comunicata entro 30 giorni dall'evento.

La comunicazione può essere effettuata:

- tramite i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web);
- presentando all'ufficio dove è stato registrato il contratto il modello RLI cartaceo debitamente compilato.

Inoltre, la cessione sconta l'imposta di registro (anche in presenza di opzione per la cedolare secca), la quale deve essere liquidata e assolta dalle parti contraenti entro 30 giorni dall'evento mediante versamento del relativo importo.

L'imposta di registro per le cessioni:

- senza corrispettivo è pari alla misura fissa di 67,00 euro;

- con corrispettivo è pari al 2% del corrispettivo pattuito (con il minimo di 67,00 euro).

Il pagamento dell'imposta di registro può avvenire:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web) tramite richiesta di addebito su conto corrente;
- con il modello F24 Elementi identificativi, utilizzando il codice tributo "1502" (nel qual caso, è necessario comunicare la cessione all'ufficio dove è stato registrato il contratto presentando, nello stesso termine di 30 giorni, il modello RLI debitamente compilato).

Il modello RLI ("Registrazione Locazioni Immobili") è stato approvato, unitamente alle relative istruzioni e alle specifiche tecniche per la trasmissione telematica, con il provv. Agenzia delle Entrate 19.3.2019 n. 64442.

Il modello RLI e le istruzioni per la compilazione sono stati da ultimo aggiornati il 14.10.2025 e il 20.10.2025.

IL MODELLO RLI

Il modello RLI è utilizzato per richiedere la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili ed eventuali proroghe, cessioni, subentri e risoluzioni con il calcolo delle relative imposte e di eventuali interessi e sanzioni, nonché per l'esercizio dell'opzione o della revoca della cedolare secca e per comunicare i dati catastali dell'immobile oggetto di locazione o affitto. Con il modello RLI è, inoltre, possibile comunicare la rinegoziazione del canone.

Reperibilità del modello e autorizzazione alla stampa

Il modello RLI è disponibile gratuitamente sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it).

Il modello può essere prelevato anche da altri siti Internet, a condizione che lo stesso sia conforme, per struttura e frequenza, a quello approvato con il provv. Agenzia delle Entrate 19.3.2019 n. 64442 (e aggiornato in data 14.10.2025 e 20.10.2025) e rechi gli estremi di questo provvedimento nonché del sito Internet dal quale è stato prelevato.

Modalità di presentazione

Il modello RLI è presentato in modalità telematica mediante l'utilizzo dell'apposita procedura web resa disponibile gratuitamente nell'area riservata del sito istituzionale, senza che occorra installare alcun software.

Inoltre, i soggetti che non hanno l'obbligo della registrazione telematica possono, in linea generale, richiedere la registrazione mediante presentazione del modello cartaceo presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate (non necessariamente, quindi, presso l'ufficio competente in relazione al proprio domicilio fiscale).

Tuttavia, nel caso della comunicazione della cessione del contratto di locazione, il modello RLI Adempimenti successivi cartaceo deve essere presentato allo stesso ufficio presso il quale è stato registrato il contratto.

Soggetti abilitati

Il modello RLI Adempimenti successivi può essere inviato:

- direttamente da una delle parti del contratto (locatore o conduttore) o dal soggetto che con il subentro o la cessione chiede di entrare come parte del contratto;
- da un terzo estraneo al contratto nella veste, ad esempio, di rappresentante legale del richiedente (persona fisica o persona giuridica) o da un intermediario.

COMPILAZIONE DEL MODELLO

Per la registrazione telematica della cessione del contratto di locazione attraverso il modello RLI, occorre in primo luogo autenticarsi nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate e poi selezionare, dalla sezione "Servizi", nella categoria "Fabbricati e terreni", la sottocategoria "Contratti di locazione", cliccando sulla voce "Vai al servizio".

[Home](#)
[Il tuo profilo](#)
[Servizi](#)
[Assistenza](#)

Servizi

☐ Ricerca anche nelle descrizioni

Visualizza: **Tutti** | I più richiesti | I tuoi preferiti

Filtra per categoria:
 [Agevolazioni](#)
[Assistenza fiscale e catastale](#)
[Consultazioni e ricerca](#)
[Dichiarazioni](#)
[Fabbricati e terreni](#)
[Istanze, comunicazioni e certificati](#)
[Pagamenti](#)
[Rimborsi](#)

[Servizi di utilità e verifica](#)
[Trasmissioni telematiche](#)

Fabbricati e terreni

Risultanze catastali

Il servizio permette di consultare i dati dei beni immobili presenti in catasto, situati sul territorio nazionale, escluse le province autonome di Trento e di Bolzano.

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. È possibile visualizzare su mappa gli immobili oggetto di compravendita e consultare le principali informazioni (categoria e consistenza catastale) di ogni immobile compravenduto.

Visure, planimetrie e ispezioni ipotecarie degli immobili

Il servizio consente la consultazione gratuita di visure catastali degli immobili e della mappa, e, qualora l'utente autenticato risulti proprietario dell'immobile anche in parte, la visura delle planimetrie e l'ispezione ipotecaria. Consente, inoltre, ispezioni ipotecarie su immobili non di proprietà dell'utente autenticato, con pagamento contestuale alla richiesta del servizio da effettuare attraverso il sistema pagoPA. Il servizio non è disponibile per la consultazione catastale degli immobili nelle province di Trento e Bolzano e per l'ispezione ipotecaria nelle zone nelle quali vige il sistema tavolare (Trento, Bolzano, Gorizia, Trieste ed alcuni comuni del Veneto).

Contratti di locazione

Il servizio consente di registrare un nuovo contratto di locazione e/o di effettuare gli adempimenti successivi (proroga, risoluzione, cessione/subentro, aumento o riduzione del canone, adempimento annualità successiva, conguaglio d'imposta) sulle locazioni già registrate.

Nuova richiesta

Nella schermata successiva, occorre cliccare, nella sezione “Nuova richiesta”, sulla pedissequa voce “+ Nuova richiesta”, la quale consente all'utente:

- sia di compilare una nuova prima richiesta di registrazione di un contratto di locazione;
- sia di compilare un adempimento successivo (come, per l'appunto, la comunicazione della cessione di un contratto di locazione già registrato).

Nuova richiesta

Tramite questa funzionalità è possibile:

1. compilare una richiesta di registrazione di un contratto di locazione;
2. compilare un adempimento successivo.

Tutti i contratti di locazione e affitto di beni immobili, compresi quelli relativi a fondi rustici e quelli stipulati dai soggetti passivi Iva, devono essere obbligatoriamente registrati dall'affittuario (conduttore) o dal proprietario (locatore) qualunque sia l'ammontare del canone pattuito.

Non c'è obbligo di registrazione per i contratti che non superano i 30 giorni complessivi nell'anno. La registrazione dei contratti di locazione deve avvenire entro 30 giorni dalla data di stipula o dalla sua decorrenza, se anteriore.

[+ Nuova richiesta](#)

Ricevute

E' possibile consultare e stampare le ricevute telematiche delle richieste inviate con questa applicazione.

[Ricevute](#)

Elenco richieste in corso di lavorazione e presentate

Tramite questa area di lavoro viene visualizzato l'elenco delle richieste in parte già compilate, ancora in corso di lavorazione, e di quelle presentate utilizzando questa applicazione.

Selezionando la richiesta d'interesse è possibile:

1. continuare nella compilazione di una richiesta iniziata ma non ancora inviata;
2. visualizzare una richiesta;
3. stampare e salvare una richiesta;
4. eliminare una richiesta già compilata ma non ancora inviata.

[Elenco richieste](#)

Assistenza

[Guida ri web prima registrazione - pdf](#)

[Guida ri web adempimenti successivi - pdf](#)

[Registrazione di un nuovo contratto - Che cos'è](#)

[Istruzioni - pdf](#)

[Contatti e assistenza uffici](#)

[Contact center catasto](#)

Nella suddetta schermata sono presenti anche le sezioni:

- “Elenco richieste in corso di lavorazione e presentate”, ove è possibile visualizzare l'elenco di eventuali richieste di registrazione telematica già presentate;
- “Ricevute”, ove è possibile visualizzare e stampare le ricevute delle richieste di registrazione già inviate;
- “Assistenza”, che consente di scaricare guide e istruzioni per la compilazione del modello RLI.

Informativa privacy

Verrà, quindi, visualizzata una scheda relativa all'informativa privacy al fondo della quale è necessario spuntare la casella “Per presa visione” e poi cliccare sul pulsante “Procedi”.

Informativa Privacy

Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi degli artt.13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
Contratti di locazione e affitto di immobili

Con questa informativa l'Agenzia delle Entrate spiega come tratta i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti all'interessato ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., in materia di protezione dei dati personali.

Finalità del trattamento

I dati forniti attraverso questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate per le finalità di registrazione del contratto e di accertamento dei dati dichiarati ai sensi degli articoli 11 e 17 del D.P.R. del 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), articolo 19, commi 15 e 16, del decreto legge del 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, articolo 3 del decreto legislativo del 14 marzo 2011, n. 23.

☐ Per presa visione

Procedi

Adempimenti successivi

Dopo la conferma di presa visione dell'informativa sulla privacy, si aprirà una schermata nella quale è, innanzitutto, richiesto di specificare se la richiesta è presentata dall'utente per un contratto proprio ("Per me stesso"), ovvero da un terzo in rappresentanza del contraente ("Per altri").

Ti trovi in: [Home](#) / Nuova richiesta

Nuova richiesta

A che punto sei

Richiedente

Dati del richiedente

Richiesta

Dati della richiesta

Riepilogo

Dati riepilogo

I campi contrassegnati con l'asterisco * sono obbligatori

Richiesta

☐ Per me stesso
 ☐ Per altri

Descrizione del contratto: *

?

Procedi
 [← Torna indietro](#)

Indicare il nome o la sigla con cui l'utente o le parti individuano questo specifico atto, senza lasciare spazi se la descrizione del contratto è formata da più cifre o parole (es.affittocasalmare).

Attenzione

In entrambi i casi, è, inoltre, obbligatorio inserire la "Descrizione del contratto", senza lasciare spazi se la definizione è composta da più parole o cifre (ad es.,

“locazione appartamento 15112020”). Il mancato inserimento della descrizione genera il seguente errore bloccante.

Descrizione del contratto: *

?

Errore: il campo "Descrizione del contratto" è obbligatorio

Procedi

← Torna indietro

Richiesta contratto proprio ("Per me stesso")

Se l'utente intende presentare la richiesta di registrazione "in proprio", ovvero in qualità di parte del contratto cui si riferisce l'adempimento successivo, deve selezionare l'opzione Richiesta "Per me stesso".

Nella schermata verranno automaticamente visualizzati i dati identificativi (nome, cognome e codice fiscale) del soggetto che presenta la richiesta.

Dopo aver inserito la descrizione del contratto (secondo le regole sopra illustrate), è necessario cliccare sulla voce "Proseguì".

Titolo in: [Home](#) / Nuova richiesta

Nuova richiesta

A che punto sei

Richiedente **Richiesta** **Riepilogo**

Dati del richiedente Dati della richiesta Dati riepilogo

I campi contrassegnati con l'asterisco * sono obbligatori

Richiesta

☒ Per me stesso ☐ Per altri

Richiedente

Codice fiscale: *

☒ Persona fisica ☐ Persona non fisica

Cognome: * Nome: *

Rappresentante

☐ Sì ☒ No

Descrizione del contratto: *

CESSIONE25

Attenzione

Nel campo “Descrizione del contratto” occorre inserire un’espressione diversa da quella eventualmente impiegata per una precedente registrazione, pena la generazione del seguente errore bloccante.

✖ Descrizione del contratto già utilizzata, modificare la descrizione.

Richiesta contratto non proprio (“Per altri”)

Se l’utente, estraneo al contratto di locazione, presenta la richiesta di registrazione in veste di rappresentante di una delle parti contrattuali, è necessario selezionare l’opzione richiesta “Per altri”.

Dopo la selezione, i dati identificativi del rappresentante (nome, cognome e codice fiscale) saranno automaticamente compilati dal sistema senza possibilità di modifica.

È, invece, obbligatorio inserire manualmente i dati identificativi (nome, cognome, codice fiscale) del “Richiedente”, ossia della parte del contratto di locazione (locatore o conduttore) cui si riferisce la richiesta di registrazione.

Attenzione

Nel caso di richiesta di registrazione “Per altri”, i dati identificativi del “Richiedente” non possono coincidere con i dati identificativi del “Rappresentante”. Diversamente, verrà generato il seguente errore bloccante.

Nuova richiesta

A che punto sei

Richiedente Richiesta Riepilogo

Dati del richiedente Dati della richiesta Dati riepilogo

I campi contrassegnati con l'asterisco * sono obbligatori

Richiesta

☐ Per me stesso ☒ Per altri

Richiedente

Codice fiscale: *

☒ Persona fisica ☐ Persona non fisica

Cognome: *

Nome: *

Rappresentante

☒ Sì ☐ No

Codice fiscale: *

Codice Carica: *

Cognome: *

Nome: *

Descrizione del contratto: *

[?](#)

[Procedi](#) [← Torna indietro](#)

È, inoltre, obbligatorio indicare il “codice carica” del rappresentante, selezionando una delle seguenti voci presenti nell'apposito menu a tendina:

- 2 - Rappresentante di minore, inabilitato o interdetto, ovvero curatore eredità giacente, amministratore dell'eredità;
- 7 - Erede;
- 11 - Soggetto esercente l'attività tutoria del minore o interdetto in relazione alla funzione istituzionale rivestita.

Richiedente

Codice fiscale: *

Il dichiarante non può essere uguale al rappresentante

☒ Persona fisica ☐ Persona non fisica

Cognome: * Nome: *

Nuova richiesta

A che punto sei



I campi contrassegnati con l'asterisco * sono obbligatori

Richiesta

☐ Per me stesso ☒ Per altri

Richiedente

Codice fiscale: *

☒ Persona fisica ☐ Persona non fisica

Cognome: * Nome: *

Rappresentante

☒ Sì ☐ No

Codice fiscale: *

Codice Carica: *

Cognome: * Nome: *

Descrizione del contratto: *

[?](#)

[Procedi](#) [← Torna indietro](#)

Attenzione

Il rappresentante può selezionare dall'elenco i soli codici carica 2; 7 e 11, pena la creazione del seguente errore bloccante.

Richiedente

Codice fiscale: *

☒ Persona fisica ☐ Persona non fisica

Cognome: *

Rappresentante

☒ Sì ☐ No

Codice fiscale: *

Codice Carica: *

1 - Rappresentante legale, negoziale o di fatto, socio amministratore
 2 - Rappresentante di minore, inabilitato o interdetto, ovvero curatore eredità giacente, amministratore dell'eredità
 3 - Curatore fallimentare
 4 - Commissario liquidatore [liquidazione coatta amministrativa ovvero amministrazione straordinaria]
 5 - Commissario giudiziale [amministrazione controllata] ovvero custode giudiziario [custodia giudiziaria], ovvero amministratore giudiziario in qualità di rappresentante dei beni sequestrati
 7 - Erede
 8 - Liquidatore - liquidazione volontaria
 11 - Soggetto esercente l'attività tutoria del minore o interdetto in relazione alla funzione istituzionale rivestita
 13 - Amministratore di condominio
 14 - Soggetto che sottoscrive la dichiarazione per conto di una pubblica amministrazione
 15 - Commissario liquidatore di una pubblica amministrazione

Adempimento successivo

Dopo aver cliccato sulla voce “Prosegui”, sia nel caso di richiesta “Per me stesso” sia nel caso di “Richiesta per altri”, si apre una schermata nella quale occorre selezionare l’opzione “Adempimento successivo”.

✖ Campo 'cod carica rappresentante': Per la compilazione richiesta sono ammessi solo i codici carica : 2 - 7 - 11

È, inoltre, richiesta l’indicazione, mediante selezione dall’apposito menu a tendina:

- del “Tipo di soggetto”, potendo scegliere, per la richiesta di cessione, solo tra le due voci:
 - Parte del contratto, se a richiedere l’adempimento successivo (personalmente o in veste di rappresentato) è una delle parti del contratto;
 - Cessionario/subentrante, se si vuole comunicare un subentro o una cessione; utilizzando questo codice anche chi non è parte del contratto può comunicare l’adempimento telematicamente, sostituendosi ad una delle parti del contratto.
- il “Tipo di adempimento”, scegliendo la voce:
 - 3 - Cessione.

Nuova richiesta

A che punto sei

Richiedente Richiesta Riepilogo

Dati del richiedente Dati della richiesta Dati riepilogo

I campi contrassegnati con l'asterisco * sono obbligatori

Tipologia

☒ Prima registrazione ☐ Adempimento successivo

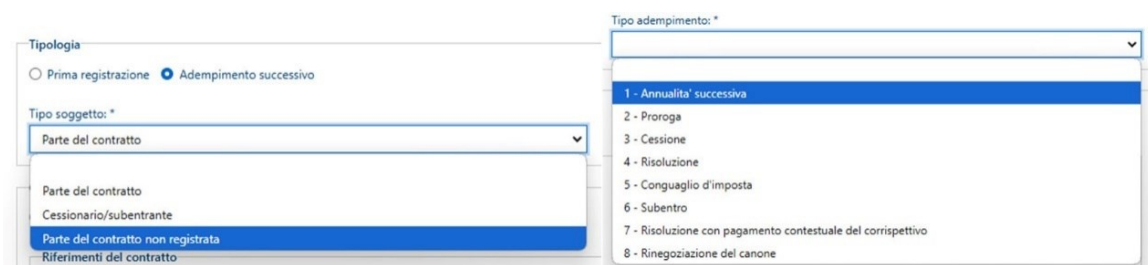
Tipo soggetto: * Tipologia di contratto: *

Procedi Torna indietro

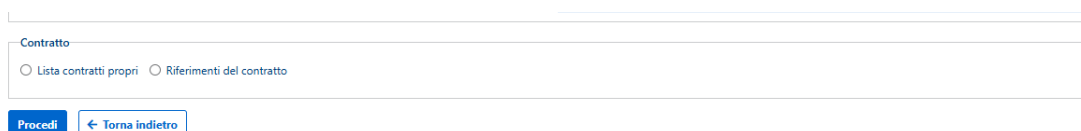
Riferimenti del contratto

Occorrerà poi compilare il campo dedicato al contratto.

Al riguardo, se l’utente chiede la registrazione per sé stesso è possibile utilizzare, alternativamente, la funzione “Lista contratti propri” oppure “Riferimenti del contratto”, selezionando l’apposita opzione.

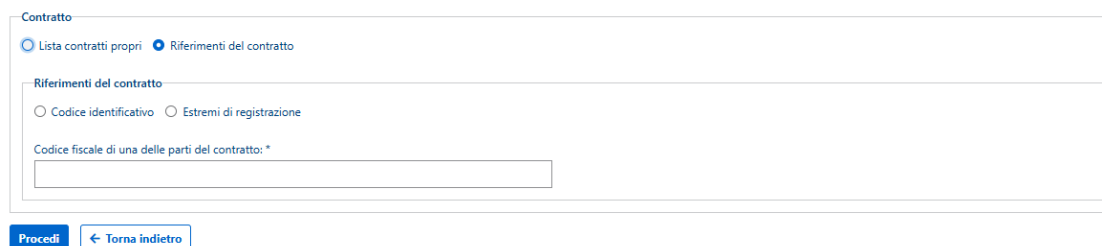


Se, invece, l'utente chiede la registrazione "Per altri", il sistema gli consentirà di selezionare unicamente l'opzione "Riferimenti del contratto".



In ogni caso di utilizzo della funzione "Riferimenti del contratto", occorrerà ancora inserire i dati necessari per la ricerca del contratto, scegliendo tra:

- il "Codice identificativo" (in tal caso, si dovrà compilare il campo sottostante così denominato);



- o gli "Estremi di registrazione" (in tal caso, andranno specificati solo i sottostanti campi "Ufficio di registrazione"; "Anno"; "Serie"; "Numero" e "Sottonumero").

Contratto

☐ Lista contratti propri
☒ Riferimenti del contratto

Riferimenti del contratto

☒ Codice identificativo
☐ Estremi di registrazione

Codice identificativo del contratto: *

Codice fiscale di una delle parti del contratto: *

Procedi
← Torna indietro

In entrambi i casi, è, infine, obbligatoria l'indicazione del codice fiscale di una delle parti (locatore o conduttore) del contratto.

Una volta completato l'inserimento dei suddetti dati, per andare avanti, è necessario cliccare sulla voce "Procedi".

Lista contratti propri

La funzione "Lista contratti propri" consente di visualizzare l'elenco dei contratti di cui il richiedente è parte, nella veste di locatore o conduttore.

Da questa lista è, quindi, possibile selezionare il contratto oggetto della comunicazione di cessione, cliccando, infine, sulla voce "Procedi".

Contratto

☐ Lista contratti propri
☒ Riferimenti del contratto

Riferimenti del contratto

☐ Codice identificativo
☒ Estremi di registrazione

Ufficio di registrazione: *

Anno: *

Serie: *

Numero: *

Sottonumero:

Codice fiscale di una delle parti del contratto: *

Procedi
← Torna indietro

Riepilogo


www.cesystemweb.it

fb.com/cesystemweb

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

Si aprirà in seguito una schermata recante il riepilogo dei dati precedentemente inseriti inerenti: al richiedente e al contratto, nel caso di richiesta di registrazione “Per me stesso”, ovvero al richiedente, al rappresentante e al contratto nel caso di richiesta di registrazione “Per altri”.

Verificata la correttezza di quanto sopra, l'utente potrà proseguire nella compilazione della richiesta cliccando sulla voce “Crea”.

Nuova richiesta

A che punto sei

Richiedente **Richiesta** Riepilogo

Dati del richiedente Dati della richiesta Dati riepilogo

I campi contrassegnati con l'asterisco * sono obbligatori

Tipologia

☐ Prima registrazione ☒ Adempimento successivo

Tipo soggetto: *

Parte del contratto

Tipo adempimento: *

3 - Cessione

Contratto

☒ Lista contratti propri ☐ Riferimenti del contratto

Contratti Propri

Selezione	Codice fiscale controparte	Ufficio	Anno	Serie	Numero	Sottosuccesso	Data risoluzione
☒		TST - CHIVASSO (DAL 15/07/2010)	2021	37		0	30/09/2024
☐		TS4 - NREA (DAL 15/07/2010)	2012	3		0	20/09/2021

Numero Elementi: 2

Procedi **Torna Indietro**

Dati generali

Il sistema richiederà poi la compilazione del quadro “Dati generali”.

Nuova richiesta

A che punto sei

Richiedente Richiesta Riepilogo

Dati del richiedente Dati della richiesta Dati riepilogo

Riepilogo

Dati del richiedente

Codice fiscale: Cognome: Nome: Tipo soggetto: Parte del contratto

Richiesta: **Adempimento successivo**

Tipo adempimento: **3 - Cessione**

Ufficio di registrazione: **TST - CHIVASSO (DAL 19/07/2018)**

Anno: **2021**

Serie: **3T**

Numero:

Sottanumero: **0**

Codice fiscale di una delle parti del contratto:

Descrizione del contratto: **CESSIONE26**

[Crea](#) [← Torna indietro](#)

In primo luogo, è necessario fornire i dati di contatto, indicando obbligatoriamente un indirizzo mail o PEC, pena la generazione del sottostante errore bloccante.

Dati Generali

▼ Contratto CESSIONE26

I campi contrassegnati con l'asterisco * sono obbligatori

Dati di contatto

Telefono: Email/PEC: *

Tipologia di contratto: *

L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Eventi eccezionali: Esenzione: Agevolazioni:

☐ Clausola penale volontaria

☐ Contratto a tempo indeterminato

Data di cessione: * Corrispettivo:

€

[Salva](#)

In secondo luogo, è necessario indicare la tipologia di contratto, selezionando dal menu a tendina una tra le seguenti voci:

- L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo;
- L2 - Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo;
- L3 - Locazione di immobile a uso abitativo (contratto assoggettato ad IVA);
- L4 - Locazione finanziaria di immobile a uso abitativo;
- S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo;
- S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA;
- S3 - Locazione finanziaria di immobile a uso diverso dall'abitativo;

- T1 - Affitto di fondo rustico;
- T2 - Affitto di fondo rustico agevolato;
- T3 - Affitto di terreni ed aree non edificabili, cave e torbiere;
- T4 - Affitto di terreni edificabili o non edificabili destinati a parcheggio (contratto assoggettato ad IVA).

I campi contrassegnati con l'asterisco * sono obbligatori

Dati di contatto

Telefono:

Email/PEC: *

Errore: il campo "Email/PEC" è obbligatorio

La casella "Eventi eccezionali" può essere utilizzata:

- dai "Soggetti che, essendone legittimati, fruiscono delle agevolazioni fiscali previste da particolari disposizioni normative emanate a seguito di calamità naturali, ovvero di altri eventi eccezionali" (codice 1);
- in "Presenza di situazioni in cui il calcolo dell'imposta è diverso da quello previsto dalle regole ordinarie" (codice 2), se si deve modificare il calcolo automatico delle imposte per particolari situazioni.

L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

L2 - Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo

L3 - Locazione di immobile a uso abitativo (contratto assoggettato ad IVA)

L4 - Locazione finanziaria di immobile a uso abitativo

S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo

S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA

S3 - Locazione finanziaria di immobile a uso diverso dall'abitativo

T1 - Affitto di fondo rustico

T2 - Affitto di fondo rustico agevolato

T3 - Affitto di terreni ed aree non edificabili, cave e torbiere

T4 - Affitto di terreni edificabili o non edificabili destinati a parcheggio (contratto assoggettato ad IVA)

L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Se il contratto è esente dall'imposta di bollo, dall'imposta di bollo e registro o dalla sola imposta di registro, è necessario selezionare la corrispondente voce dal menu a tendina che si apre cliccando sulla casella "Esenzione".

Eventi eccezionali:

Esenzione:

Agevolazioni:

1 - Soggetti che, essendone legittimati, fruiscono delle agevolazioni fiscali previste da particolari disposizioni normative emanate a seguito di calamità naturali o di altri eventi eccezionali

2 - Presenza di situazioni in cui il calcolo dell'imposta di registro è diverso da quello previsto dalle regole ordinarie

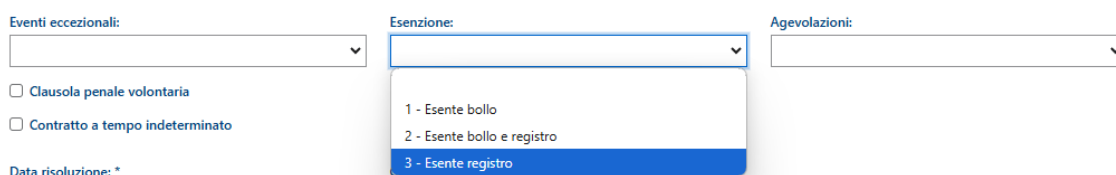
Attenzione



La casella esenzione non va compilata se le imposte di bollo e registro sono sostituite dalla cedolare secca.

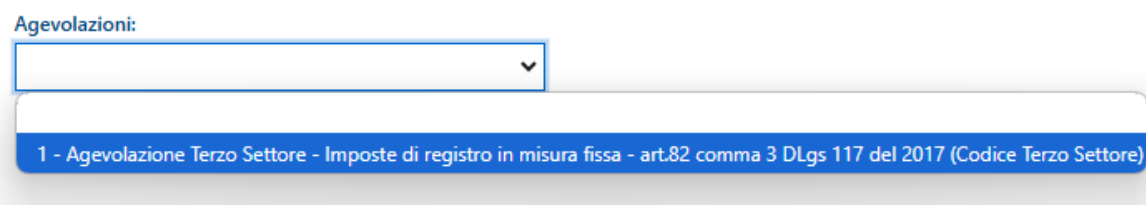
La casella “Agevolazioni”, introdotta con gli aggiornamenti del 26.11.2024, dev’essere utilizzata, indicando il codice 1, se si vuole usufruire delle agevolazioni previste per gli enti del Terzo settore dall’art. 82 co. 3 del DLgs. 117/2017 (codice del Terzo settore). Al riguardo, le istruzioni alla compilazione del modello RLI spiegano, infatti, che, in presenza delle condizioni previste dall’art. 82 co. 3, l’imposta di registro è dovuta in misura fissa per il contratto stipulato dagli ETS in accreditamento o convenzione con le amministrazioni pubbliche e i vari enti indicati dalla norma.

Inoltre, il contratto di locazione posto in essere o richiesto da un ETS è esente dall’imposta di bollo.



Le caselle “Clausola penale volontaria” e “Contratto a tempo indeterminato” devono essere spuntate nei soli casi in cui, rispettivamente:

- il contratto cui si riferisce la cessione contiene una clausola penale apposta volontariamente dalle parti;
- la cessione da registrare riguarda contratti di locazione a tempo indeterminato previsti da specifiche normative per i quali l’imposta è applicata in base alla durata dichiarata in sede di registrazione (ad es., contratti ATER - ex IACP).



Il richiedente ha l’obbligo di indicare la data di cessione del contratto nella casella così denominata. Si ricorda che la cessione del contratto di locazione deve essere comunicata

nel termine di 30 giorni dal verificarsi dell'evento; pertanto, qualora siano decorsi più di 30 giorni è necessario calcolare le sanzioni e gli interessi.

La casella "Corrispettivo" va utilizzata per indicare l'importo della cessione nel caso in cui sia stato pattuito un corrispettivo.

- ☐ Clausola penale volontaria
- ☐ Contratto a tempo indeterminato

Soggetti

Nel quadro "Soggetti", è necessario indicare i dati relativi ai cedenti, ossia le parti del contratto che hanno ceduto la titolarità del contratto ad un terzo, il cessionario, nonché i dati di quest'ultimo.

La cessione può avvenire sia dal lato Conduttore sia dal lato Locatore.

Se la cessione avviene dal lato Conduttore, per inserire i dati del cessionario occorrerà posizionarsi nella scheda "Conduttori", cliccare su "Nuovo conduttore", inserire i relativi dati (CF, indicazione PF/PNF, Nome e Cognome) e, infine, inserire il "Tipo di Conduttore" e selezionare l'apposita casella "Cedente/Cessionario" con l'indicazione di Cessionario/Subentrante. Inoltre, si importeranno i dati del Cedente, ossia il conduttore originario del contratto, cliccando sul pulsante dedicato. Analoga è la procedura da seguire nel caso in cui il cessionario sia un nuovo Locatore, senza modifiche dal lato Conduttore.

Data di cessione: *



Corrispettivo:

€

Salva

Calcolo imposte

Nel quadro "Calcolo imposte" occorre inserire obbligatoriamente la data di invio della richiesta.

Quadri
Dati Generali
Soggetti
Calcolo imposte
Invio

Soggetti

▼ Contratto CESSIONE26

Locatori
Conduuttori

Conduuttori

Nuovo Conduuttore
Importa dal contratto

Nessun conduuttore presente

Attenzione

La data di invio non può essere anteriore a quella in cui viene compilata la richiesta di registrazione, pena la generazione del seguente errore bloccante.

Quadri
Dati Generali
Soggetti
Calcolo imposte
Invio

Calcolo imposte

▼ Contratto CESSIONE26

I campi contrassegnati con l'asterisco * sono obbligatori

Data invio: *

Imposta di registro:

€

Sanzioni imposta di registro:

€

Interessi imposta di registrazione:

€

Importo da versare:

€

Coordinate bancarie

Codice fiscale firmatario del conto:
Iban:

?
 ?

Sarà poi possibile procedere al calcolo:

- delle imposte, cliccando sulla voce “Calcola imposte”;
- di interessi e sanzioni eventualmente dovuti in ipotesi di comunicazione tardiva, cliccando sulla voce “Calcola tardività”.

✖ La data di invio indicata non può essere precedente a quella di sistema

Attenzione

L'utilizzo della funzione "Calcolo tardività" non esime il richiedente dall'obbligo di verificare (ed eventualmente modificare) il calcolo delle sanzioni e interessi effettuato automaticamente dal sistema, il quale genera, infatti, il seguente avviso.

Calcolo imposte

▼ Contratto CESSIONE26

I campi contrassegnati con l'asterisco * sono obbligatori

Data invio: *

08/06/2026

Calcola imposte

Imposta di registro:

€

67,00

Calcola tardività

Sanzioni imposta di registro:

€

0,00

Interessi imposta di registrazione:

€

0,00

Importo da versare:

€

67,00

Coordinate bancarie

Codice fiscale firmatario del conto:

Iban:

?

?

Salva

È, infine, necessaria l'indicazione delle "Coordinate bancarie", ossia:

- del "Codice fiscale firmatario del conto", il quale deve coincidere con il codice fiscale del soggetto che richiede la registrazione o, in alternativa, dell'intermediario che effettua la registrazione in nome e per conto del contribuente;
- dell'"IBAN" del conto corrente sul quale saranno addebitate le somme dovute, acceso presso una delle banche convenzionate (il cui elenco è disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate) o presso Poste Italiane S.p.A.

Al termine dell'inserimento, occorre cliccare sulla voce "Salva".

Il calcolo delle sanzioni e degli interessi è indicativo. Va, pertanto, verificato ed è possibile modificarlo

Invio richiesta

Il quadro “Invio richiesta” consente di visualizzare il riepilogo dei dati inerenti all’adempimento.

Verificata la correttezza dei predetti dati, l’utente potrà inviare la richiesta cliccando sulla voce “Procedi”.

Coordinate bancarie

Codice fiscale firmatario del conto: ?

Iban: ?

Salva

Invio Richiesta

Contratto CESSIONE26

Richiedente:

Codice fiscale:

Cognome:

Nome:

Estremi di registrazione

Ufficio: TST

Anno: 2021

Serie: 3T

Numero:

Sottonumero: 0

Tipo adempimento: 3 - Cessione

Stato del contratto: IN COMPILAZIONE

Tipo soggetto: Parte del contratto

Riepilogo informazioni di compilazione

Tipo richiesta: 3 - Cessione

Tipo contratto: 1.1- Locazione di immobile ad uso abitativo

Procedi

L'Approfondimento

Saldo 2025 e acconto 2026 dei contributi IVS e gestione separata INPS

1. PREMESSA E TERMINI DI VERSAMENTO

Entro i termini previsti per le imposte risultanti dal mod. REDDITI 2026 va effettuato il versamento del saldo 2025 / acconto 2026 dei contributi dovuti da parte di:

- artigiani e commercianti iscritti alla Gestione IVS (imprenditori individuali, collaboratori di imprese familiari, soci di società di persone / srl);
- lavoratori autonomi iscritti alla Gestione separata INPS.

Considerata la proroga riconosciuta con l'art. 6, DL n. 89/2026, i termini dei versamenti risultano essere i seguenti:

- entro il 30.6 ovvero il 30.7.2026 con la maggiorazione dello 0,40% per i contribuenti "privati" e i soggetti "non interessati" dagli ISA;
- entro il 20.7 ovvero il 20.8.2026 con la maggiorazione dello 0,80% per i soggetti interessati dagli ISA, tra i quali sono ricompresi anche minimi / forfetari e contribuenti che partecipano a società / associazioni / imprese "interessate" dagli ISA.

NB – Al versamento del saldo 2025 / acconto 2026 da parte dei soggetti che hanno aderito al CPB

sarà dedicata una prossima Informativa.

Soggetto	Regime contributivo
Imprenditore individuale / Socio di società di persone / anche socio di srl	Dalla partecipazione in una società di capitali (non trasparente) da parte del socio che apporta solo capitale deriva "reddito di capitale" che non concorre all'imponibile previdenziale. Dalla partecipazione in una società di persone / società di capitali

Soggetto	Regime contributivo
	trasparente, per il socio deriva sempre un "reddito d'impresa" che concorre all'imponibile previdenziale.
Perdita da srl non trasparente	Rimane in capo alla società e non può essere utilizzata dal socio in compensazione. Va considerato "zero".
Mera locazione di immobili	Non costituisce attività commerciale ai fini previdenziali e non fa scattare l'obbligo di iscrizione alla Gestione IVS (Cassazione, ord. 11.2.2013, n. 3145), salvo esercizio nell'ambito di una più ampia attività di intermediazione immobiliare.
Socio lavoratore di srl commerciale e amministratore	Tenuto all'iscrizione sia alla Gestione IVS (al ricorrere della prevalenza e abitudine dell'attività) sia alla Gestione separata INPS per il reddito da amministratore (sent. Corte Cost. 26.1.2012, n. 15).

2. SOGGETTI OBBLIGATI ALLA GESTIONE SEPARATA

Sono obbligati alla contribuzione alla Gestione separata, anche:

- gli esercenti attività di lavoro autonomo il cui esercizio non è subordinato all'iscrizione ad un Albo professionale;
- i soggetti iscritti ad un Albo professionale ma non iscritti e non versanti il contributo soggettivo alla propria Cassa (per disposizione statutaria o per scelta).

Come specificato dall'INPS nella Circolare 22.7.2011, n. 99, il pagamento del solo contributo integrativo o di solidarietà non comporta esclusione dal versamento alla gestione separata.

Il massimale annuo per il 2025 è fissato a € 120.607. Possono concorrere alla formazione del reddito imponibile previdenziale i redditi indicati nel quadro RR del mod. REDDITI 2026 PF con i codici:

- "2": redditi erogati agli amministratori locali;

- "3": redditi percepiti ex art. 50, c. 1, lett. c-bis), TUIR; partecipazioni agli utili da associazioni; redditi da lavoro autonomo occasionale;
- "4": redditi da assegno di ricerca, dottorato di ricerca, compensi per medici specialisti in formazione.

3. SALDO CONTRIBUTI 2025

3.1 Contributi IVS

Il saldo dei contributi 2025 dovuto dai soggetti iscritti alla Gestione IVS va calcolato sulla base della totalità dei redditi d'impresa conseguiti nel 2025. I contributi a saldo sono individuati dalla differenza tra quanto dovuto in base al reddito 2025 e quanto versato a titolo di acconto con riferimento ai contributi dovuti sull'eccedente il minimale.

I contributi vanno determinati nel quadro RR del mod. REDDITI 2026 PF (Sezione I per la Gestione IVS, Sezione II per la Gestione separata, Sezione III per i lavoratori sportivi).

Reddito minimo contributivo 2025: € 18.555

ALIQUOTE 2025 – GESTIONE IVS	Artigiani	Commercianti
fino a € 55.448	24%	24,48%
da € 55.449 a € 92.413 ovvero da € 55.449 a € 120.607 (**)	25%	25,48%
(**) Per i soggetti privi di anzianità al 31.12.95, iscritti alla Gestione IVS dal 1996.		

Esempio 1 – Commerciante con reddito positivo

Dati: reddito 2025 = € 32.000 | acconto IVS 2025 versato = € 2.900

Contributo sul minimale: $18.555 \times 24,48\% = € 4.542,26$

Contributo maternità: $0,62 \times 12 = € 7,44$

Contributo eccedente minimale: $(32.000 - 18.555) \times 24,48\% = € 3.291,34$

Saldo dovuto: $3.291,34 - 2.900 = € 391,34$

Esempio 2 – Commerciante in perdita

Dati: perdita d'impresa 2025 = € 12.000 | acconto IVS 2025 versato = € 1.900

Per il 2025 risultano dovuti solo i contributi sul minimale:

$18.555 \times 24,48\% + 7,44 = € 4.549,70$

Il contribuente evidenzia un credito contributivo pari a € 1.900 (importo versato a titolo di acconto).

Esempio 3 – Artigiano socio di SAS

Dati: reddito d'impresa 2025 = € 35.000 | reddito da partecipazione 2025 = € 22.000

Reddito complessivo = € 57.000 | acconto IVS 2025 versato = € 7.850

Contributo sul minimale: $18.555 \times 24\% = € 4.453,20$

Contributo maternità: $0,62 \times 12 = € 7,44$

Contributo eccedente: $(55.448 - 18.555) \times 24\% = € 8.854,32$

$(57.000 - 55.448) \times 25\% = € 388,00$

Saldo dovuto: $8.854,32 + 388 - 7.850 = € 1.392,32$

3.2 Saldo Contributi Gestione Separata INPS

I contributi alla Gestione separata 2025 vanno determinati utilizzando le seguenti aliquote (applicabili fino al massimale di € 120.607):

ALIQUOTE 2025 – GESTIONE SEPARATA INPS	Aliquota
Pensionato / Iscritto ad altra gestione obbligatoria	24%
Non iscritto ad altra gestione – Titolare di partita IVA	26,07%
Non iscritto – Non titolare P.IVA senza DIS-COLL	33,72%
Non iscritto – Non titolare P.IVA con DIS-COLL	35,03%

Esempio 4 – Consulente informatico (Gestione Separata)

Dati: reddito lavoro autonomo 2025 = € 48.000 | acconto contributi 2025 versato = € 7.800

Contributi dovuti per il 2025: $48.000 \times 26,07\% = € 12.513,60$

Versamento a saldo: $12.513,60 - 7.800 = € 4.713,60$

4. REGIME AGEVOLATO E CASI SPECIALI

4.1 Contribuenti forfetari – Regime agevolato

I contribuenti forfetari esercenti attività d'impresa possono optare per il regime contributivo agevolato con riduzione del 35% sulla contribuzione ordinaria. L'opzione:

- va esercitata entro il 28 febbraio dell'anno di decorrenza, con apposita comunicazione telematica all'INPS (Circolare 10.2.2015, n. 29);
- ha effetto anche per gli anni successivi a quello di adesione, in assenza di revoca o decadenza;
- nel quadro RR del mod. REDDITI 2026 PF si indica il codice "C" a campo 7 "Tipo riduzione".

4.2 Affittacamere e Produttori di Assicurazione

I soggetti esercenti attività di affittacamere e i produttori di assicurazione di terzo e quarto gruppo versano i contributi alla Gestione IVS senza applicazione del minimale contributivo. La contribuzione va determinata in base al reddito "effettivo". Nel quadro RR di rigo RR1 va indicato il codice "1" per gli affittacamere e il codice "2" per i produttori di assicurazione.

4.3 Neo-iscritti 2025

I soggetti iscritti per la prima volta nel 2025 ad una delle Gestioni INPS artigiani e commercianti (IVS) possono beneficiare (previa richiesta) della riduzione contributiva del 50% ai sensi dell'art. 1, c. 186, L. n. 207/2024. Tale riduzione:

- riguarda solo l'aliquota IVS (non il contributo di maternità e l'aliquota aggiuntiva dello 0,48%) ed è concessa per 36 mesi;
- è alternativa rispetto alle altre misure agevolative vigenti;
- va richiesta tramite il Portale delle Agevolazioni (ex DiResCo);
- nel mod. REDDITI 2026 PF, a campo 7 "Tipo riduzione" va indicato il codice "E".

5. ACCONTO CONTRIBUTI PREVIDENZIALI 2026

5.1 Acconto Contributo IVS – Metodo storico

L'acconto 2026 va determinato considerando, quale base di riferimento, la totalità dei redditi d'impresa dichiarati per il 2025 ai fini IRPEF (al netto delle perdite pregresse). L'acconto è determinato sul reddito d'impresa conseguito nel 2025:

- eccedente il minimale contributivo 2026 pari a € 18.808;
- fino al reddito massimale 2026 pari a € 93.707 (frazionabile a mese) ovvero a € 122.295 (non frazionabile) per i soggetti privi di anzianità al 31.12.95, iscritti dal 1996.

Per i contribuenti forfetari esercenti attività d'impresa che hanno scelto il regime agevolato, l'acconto 2026 va determinato secondo la formula:

(reddito d'impresa 2025 – reddito minimale 2026) x aliquota contributiva x 65%

Le aliquote applicabili per il calcolo dell'acconto 2026 della Gestione IVS, come specificato dall'INPS nella Circolare 9.2.2026, n. 14, sono le seguenti:

ALIQUOTE 2026 – GESTIONE IVS	Artigiani	Commercianti
fino a € 56.224	24%	24,48%
da € 56.225 a € 93.707 ovvero da € 56.225 a € 122.295 (*)	25%	25,48%
(*) Per i soggetti privi di anzianità al 31.12.95, iscritti dalla Gestione IVS dal 1996.		

I righi dai quali ricavare la base imponibile sono i seguenti:

Soggetto iscritto all'IVS	Rigo mod. REDDITI PF	Soggetto tenuto al versamento
Titolare	RF101	Titolare
Titolare	RG36	
Socio di società di persone	RH14	Socio
Socio di srl trasparente		

Collaboratore di impresa familiare

Titolare impresa familiare

Per i **contribuenti minimi / forfetari** i righi di riferimento del mod. REDDITI 2026 PF sono i seguenti.

Regime applicato	Quadro LM, mod. REDDITI 2026 PF
Minimi	Reddito lordo ridotto delle perdite pregresse, ossia alla seguente differenza: rigo LM6 – rigo LM9, campo 3.
Forfetari	Reddito lordo ridotto delle perdite pregresse, ossia alla seguente differenza: rigo LM34 – rigo LM37. Si rammenta che nei campi 1 e 2 è necessario esporre il reddito / perdite pregresse in campi diversi a seconda della contribuzione di riferimento (per gli iscritti alla Gestione IVS, campo 1 di rigo LM34 / LM37).

Esemplificazioni numeriche:

Esempio 5 – Commerciante, prima rata acconto IVS 2026

Dati: reddito d'impresa 2025 = € 33.520

Reddito eccedente il minimale: $33.520 - 18.808 = € 14.712$

Prima rata IVS dovuta: $(14.712 \times 24,48\%) : 2 = € 1.800,75$

Esempio 6 – Artigiano con impresa familiare (figlio di 20 anni)

Dati: reddito totale 2025 = € 54.000 | titolare (51%) = € 27.540 | collaboratore (49%) = € 26.460

Il titolare deve versare anche la rata del collaboratore (su righe distinti nel mod. F24).

TITOLARE

Reddito eccedente il minimale: $27.540 - 18.808 = € 8.732$

Prima rata IVS dovuta: $(8.732 \times 24\%) : 2 = € 1.047,84$

COLLABORATORE

Reddito eccedente il minimale: $26.460 - 18.808 = € 7.652$

Prima rata IVS dovuta: $(7.652 \times 24\%) : 2 = € 918,24$

Esempio 7 – Commerciante in perdita (acconto 2026)

Dati: perdita 2025 = € 16.000

Non è tenuto ad effettuare alcun versamento a titolo di acconto contributivo per il 2026.

5.2 Acconto Contributo Gestione Separata INPS

L'acconto 2026 per la Gestione separata è determinato in misura pari all'80% del contributo dovuto sul reddito 2025 (rigo RE25 ovvero rigo LM6 / LM34 al netto delle perdite pregresse). Le aliquote 2026 sono identiche a quelle 2025 (massimale 2026: € 122.295).

Esempio 8 – Consulente informatico (acconto Gestione Separata 2026)

Dati: reddito lavoro autonomo 2025 = € 34.700

Prima rata acconto 2026: $34.700 \times 26,07\% \times 40\% = € 3.618,52$

6. LAVORO SPORTIVO DILETTANTISTICO

Per i lavoratori del settore sportivo dilettantistico che producono redditi di lavoro autonomo (co.co.co. e lavoratori autonomi), l'obbligo di iscrizione alla Gestione separata scatta al superamento del limite di € 5.000 (franchigia previdenziale). La base imponibile previdenziale non è costituita dal reddito IRPEF bensì dalla parte di compenso eccedente i primi € 5.000 annui.

Ai soggetti in esame è riservata la Sezione III del quadro RR del mod. REDDITI 2026 PF. Fino al 31.12.2027, l'aliquota "di base" del 24%-25% va applicata sul 50% dell'imponibile contributivo (l'aliquota "aggiuntiva" dell'1,07% va applicata al 100% dell'imponibile).

Aliquota 2025	Aliquota 2026	Codice Aliquota	Lavoratori sportivi del settore dilettantistico
24% (*)		"F"	Lavoratore autonomo sportivo iscritto ad altre forme di previdenza obbligatorie o pensionato.
26,07% (25% + 1,07%)		"E"	Lavoratore autonomo sportivo non iscritto ad altre forme di previdenza obbligatorie. La percentuale del 25% va maggiorata dell'aliquota aggiuntiva dell'1,07% (comprensiva delle aliquote per malattia e degenza ospedaliera dello 0,50%, maternità dello 0,22%, ISCRO dello 0,35%).

Un esempio di calcolo:

Esempio: reddito "rilevante" ai fini previdenziali = € 50.000 (già al netto della franchigia di € 5.000)

Campo 4 "Imponibile 50%" = € 25.000

Contributo dovuto: $(25.000 \times 25\%) + (50.000 \times 1,07\%) = € 6.785$

7. TERMINI E MODALITÀ DI VERSAMENTO

7.1 Termini di versamento

	Rata	Scadenza
SALDO	Unica / Prima rata	30.6 ovvero 30.7.2026 + 0,40% (no ISA) 20.7 ovvero 20.8.2026 + 0,80% (ISA / minimi / forfetari)
ACCONTO	Prima rata	30.6 ovvero 30.7.2026 + 0,40% (no ISA) 20.7 ovvero 20.8.2026 + 0,80% (ISA / minimi / forfetari)
ACCONTO	Seconda rata	30.11.2026

7.2 Modalità di versamento – Modello F24

Il versamento va effettuato con il mod. F24, indicando nella Sezione INPS:

- il codice della competente sede INPS;
- il numero di matricola del contribuente (solo per i soggetti iscritti alla Gestione IVS);
- il periodo di riferimento (01/2025 - 12/2025 per il saldo e 01/2026 - 12/2026 per l'acconto);
- la causale contributo.

Soggetti	Causale	Descrizione
Artigiani (IVS)	AP	Contributi sul reddito eccedente il minimale
	API	Interessi per differimento (o rate)
Commercianti (IVS)	CP	Contributi sul reddito eccedente il minimale
	CPI	Interessi per differimento (o rate)
Gest. Separata – iscritti ad altre forme / pensionati	P10	Contributi dovuti
	DPPI	Interessi per differimento (o rate)
Gest. Separata – non iscritti ad altre forme	PXX	Contributi dovuti
	DPPI	Interessi per differimento

7.3 Rateizzazione

I versamenti risultanti dal mod. REDDITI possono essere rateizzati con le medesime modalità previste per le imposte sui redditi, applicando gli interessi dello 0,33% mensile. Si ricorda che:

- per i contributi IVS, la rateizzazione riguarda esclusivamente i contributi sul reddito eccedente il minimale;
- la rateizzazione è consentita solo per il saldo 2025 / primo acconto 2026, non per il secondo / unico acconto 2026;
- i versamenti rateali vanno effettuati entro il giorno 16 di ciascun mese e la rateizzazione deve concludersi entro il 16.12 (D.Lgs. n. 1/2024);

- in caso di versamento differito al 30.7, è sempre necessario applicare la maggiorazione dello 0,40%.

Esempio 9 – Commerciante a Mantova (versamento unica soluzione entro il 20.7.2026)

Dati da versare:

- € 2.150 a titolo di saldo contributi IVS 2025
- € 3.754,42 a titolo di primo acconto contributi IVS 2026

Nel modello F24 (Sezione INPS), cod. sede 4500:

Causale CP | Matricola 80065432 | Periodo 01/2025-12/2025 | Importo € 2.150,00

Causale CP | Matricola 80065432 | Periodo 01/2026-12/2026 | Importo € 3.754,42

Totale versato: € 5.904,42

COMPENSAZIONE CREDITI INPS / INAIL – Per la compensazione nel mod. F24 vanno utilizzati

esclusivamente i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (Fisconline / Entratel) per i crediti

INPS / INAIL di cui all'art. 1, c. 94, lett. a). L'eventuale credito può essere utilizzato in

compensazione solo se sorto nel 2025 (2024 fino al termine di presentazione della dichiarazione).

I crediti sorti precedentemente vanno richiesti a rimborso ovvero utilizzati in autoconguaglio.

Smartstudio

Meno e-mail e più valore. Come l'AI e gli strumenti di collaboration riprogettano la comunicazione studio-azienda

La posta elettronica assorbe in media il 28% della giornata lavorativa di un professionista. AI e strumenti di collaboration permettono oggi di ridisegnare i flussi comunicativi dello studio: triage automatico, gestione intelligente delle priorità e portali documentali che rendono trasparente il rapporto con il cliente.

Quanto tempo perdiamo davvero con le e-mail

Immaginiamo uno studio di medie dimensioni: 10 professionisti, 50 clienti attivi, 5 dipendenti in team. Ogni professionista riceve tra 40 e 60 e-mail al giorno. Analizzando il contenuto, la distribuzione è sorprendente:

- **30%** richieste di documenti o solleciti ("mi manda il Modello F24?");
- **25%** aggiornamenti di stato ("a che punto siamo con la dichiarazione?");
- **20%** comunicazioni interne al team;
- **15%** newsletter e comunicazioni automatiche;
- **10%** consulenza vera, che richiede analisi e valutazione professionale.

Il 90% delle e-mail ricevute potrebbe quindi essere gestito con sistemi più efficienti dell'e-mail stessa. Se ogni professionista dedica 3 ore al giorno alla posta, di cui 2 ore e 40 minuti a comunicazioni automatizzabili, lo studio perde circa 650 ore di consulenza l'anno per professionista — un costo che, moltiplicato per la tariffa oraria, diventa rilevante.

I 4 problemi strutturali del modello e-mail-centrico

- **Dispersione dei documenti.** Ogni allegato genera copie multiple: in pochi minuti esistono 4 versioni dello stesso file, con storie diverse. Un portale documentale condiviso riduce da 2 giorni a meno di un'ora il tempo per ricostruire chi ha inviato cosa.

- **Invisibilità del processo.** Il cliente non sa cosa succede alla sua pratica: è come volare senza la mappa del volo. L'ansia genera e-mail di controllo (“a che punto siamo?”), che interrompono il professionista e segnalano sfiducia latente.
- **Delega imperfetta.** L'e-mail è personale: delegare un'attività significa inoltrare, sperare che il collaboratore abbia il contesto, e rischiare che il thread si biforchi se il cliente risponde all'originale.
- **Comunicazione urgente nel rumore.** Un accertamento ricevuto oggi ha lo stesso peso visivo di una newsletter di ieri: senza prioritizzazione, le e-mail critiche arrivano in ritardo o si perdono tra le non lette.

L'AI come infrastruttura invisibile

Non si tratta di automazioni futuribili: sono tecnologie già mature, utilizzabili senza competenze tecniche avanzate. L'AI non sostituisce il professionista: lo libera dalle comunicazioni ripetitive per concentrarlo su ciò che richiede competenza umana.

Triage automatico della posta

Strumenti come Microsoft Copilot (in Outlook), Google Gemini (in Gmail) o SaneBox classificano automaticamente le e-mail per priorità. Dopo poche settimane di apprendimento, la casella si organizza in cartelle — Urgente e importante, Da leggere oggi, Newsletter — senza intervento manuale.

Esempio reale: uno studio con Microsoft 365 attiva Copilot per tutti i professionisti. Dopo un mese: tempo di gestione e-mail ridotto del 35%, nessuna urgenza persa, stress percepito in calo.

Risposta automatica alle domande ricorrenti

Domande come “quando scade l'IMU?” o “a che punto è la mia pratica?” si ripetono costantemente. Con Claude, ChatGPT o Gemini integrati via Zapier, Make o n8n, è possibile intercettare l'e-mail, consultare la base di conoscenza dello studio, generare una bozza di risposta e sottoporla al professionista per l'approvazione. L'AI non risponde mai

autonomamente a quesiti che richiedono valutazione professionale: filtra il rumore, lascia al professionista solo ciò che conta davvero.

Caso reale: uno studio veneziano usa un assistente basato su Claude e n8n per intercettare e-mail con parole come “scade” o “entro quando”, recuperare la scadenza dal calendario fiscale e generare la bozza di risposta. Implementazione: 3 ore. Tempo risparmiato: 45 minuti al giorno. ROI recuperato in meno di una settimana.

Sintesi dei thread e lettura automatica dei documenti

Copilot e Gemini offrono già riassunti automatici dei thread lunghi: chi ha scritto cosa, quali documenti sono stati scambiati, cosa manca per chiudere la pratica. Una funzione preziosa quando un collaboratore deve subentrare su una pratica gestita da un assente.

L'AI di nuova generazione legge anche fatture, contratti e bilanci in PDF o foto, estrae i dati rilevanti e li inserisce nel gestionale, segnalando eventuali anomalie.

Esempio: un workflow con Make monitora una cartella Drive dove i clienti caricano le fatture. L'AI estrae numero, data, importo e fornitore e li inserisce in un foglio Google Sheets. Riduzione errori di data entry: 95%. Tempo risparmiato: circa 2 ore a settimana per studio.

Gli strumenti di collaboration: dove l'AI incontra i processi

L'AI da sola non basta: serve un ecosistema in cui ogni tipo di interazione ha il proprio canale. Tre pilastri fondamentali.

Il portale documentale

Invece di scambiarsi allegati via e-mail, studio e cliente condividono uno spazio dove i documenti vengono caricati e organizzati permanentemente. Tra le soluzioni disponibili: Fiscalia, TeamSystem Portale o Datev Koinos (specifiche per commercialisti); Google Drive Business, OneDrive o Dropbox Business (generaliste, più economiche); Notion o Confluence (ibride). Molte piattaforme offrono già classificazione automatica: un PDF caricato viene riconosciuto, rinominato e spostato nella cartella corretta senza intervento manuale.

La messaggistica strutturata

Per le comunicazioni rapide, canali dedicati sostituiscono il ping-pong di e-mail brevi: WhatsApp Business (familiare ai clienti, ma con funzioni limitate), Microsoft Teams (enterprise, ideale con Microsoft 365) o Slack (potente ma con curva di apprendimento più alta). I bot intelligenti integrati possono rispondere automaticamente: un cliente chiede l'F24 di dicembre, il bot lo recupera dal portale e lo invia in chat, senza intervento del professionista.

Esempio: uno studio configura Teams con canali dedicati per i 20 clienti più attivi e un bot basato su Power Automate e Claude API. Dopo 3 mesi: e-mail operative -60%, tempo di risposta da 4 ore a 40 minuti, clienti più soddisfatti.

Il task management

Risolve il problema del lavoro interno: come delegare e monitorare l'avanzamento. Trello (semplice, a schede), ClickUp (completo, con dipendenze e reportistica) o Monday.com (dashboard visuali) permettono di trasformare ogni richiesta cliente in un compito strutturato. Con l'AI, è possibile creare automaticamente task da e-mail, assegnare priorità e inviare reminder proattivi quando una pratica rischia di sfiorare i tempi.

Quando usare cosa

Tipo di comunicazione	Strumento consigliato	Ruolo dell'AI
Scambio documenti	Portale documentale + Drive	Classificazione automatica, estrazione dati, nomenclatura standard
Aggiornamenti di stato	Task manager (es. Trello)	Creazione automatica task da e-mail, scadenze, reminder proattivi
Comunicazioni operative rapide	Teams / WhatsApp + bot	Bot che risponde a FAQ, recupera documenti, smista i casi complessi

Domande frequenti e scadenze	Assistente dedicato	AI	Risposta automatica con approvazione umana, accesso a base di conoscenza
Triage e-mail in arrivo	Copilot / Gemini		Prioritizzazione automatica, sintesi dei thread, identificazione urgenze
Data entry da documenti	AI vision + workflow		Lettura PDF/immagini, estrazione dati, inserimento in gestionale
Comunicazioni formali	E-mail (confermata)		Resta lo strumento corretto, eventualmente con bozze generate dall'AI

Il piano operativo in 4 settimane

Settimana 1 — Diagnosi. Tenere un diario delle e-mail per categoria, quantificare il tempo dedicato a ciascuna, e identificare la categoria più numerosa: è il primo problema da risolvere con AI o automazione.

Settimana 2 — Setup strumenti base. Scegliere un portale documentale (Drive con Gmail, SharePoint con Microsoft 365), creare la struttura di cartelle per 3-5 clienti pilota, attivare Copilot o Gemini e configurare una prima automazione semplice (es. e-mail con “scadenza” segnalate come prioritarie).

Settimana 3 — Pilota con AI limitata. Selezionare 2-3 clienti collaborativi per testare il portale, implementare un primo assistente AI su una singola casistica, testare con il team e raccogliere feedback da clienti e collaboratori.

Settimana 4 e oltre — Scaling progressivo. Estendere il portale a tutti i clienti, aggiungere automazioni per altre casistiche ricorrenti, introdurre il task management e misurare dopo 60 giorni: e-mail operative in meno, tempo recuperato, percezione del cliente.

L'obiettivo del primo mese non è automatizzare tutto: è ridurre il peso delle comunicazioni ripetitive del 30-40% e creare le fondamenta per espandere progressivamente l'uso dell'AI.

I benefici oltre l'efficienza

- **Il cliente che si sente seguito.** Vedere lo stato della propria pratica senza dover sollecitare genera fiducia e fa apprezzare di più il valore del servizio.
- **Il professionista che torna a fare consulenza.** Le ore recuperate non si riempiono di altro lavoro burocratico: si dedicano alla consulenza vera, in un mercato dove i servizi di base si commoditizzano sempre più.
- **Lo studio che attrae clienti migliori.** Un'esperienza di servizio strutturata — portale, aggiornamenti in tempo reale, AI che gestisce la routine — è un criterio di scelta per PMI e imprenditori digitalmente maturi.

Conclusioni

L'e-mail resta uno strumento straordinario: il problema non è l'e-mail in sé, ma il suo uso indiscriminato. Riprogettare i flussi significa assegnare a ogni comunicazione il canale più adatto, con l'AI che lavora in background per filtrare il rumore.

Il risultato è una trasformazione della qualità del lavoro: meno tempo nella routine, più tempo per la consulenza che fa davvero la differenza. Un commercialista che torna a fare il commercialista, non il gestore di caselle e-mail.

In sintesi

- Triage automatico, risposta a FAQ, sintesi thread ed estrazione dati sono già utilizzabili oggi.
- Portali documentali, messaggistica e task manager diventano molto più potenti se integrati con l'AI.
- L'implementazione è progressiva: diagnosi, strumenti base, pilota, scaling.
- I benefici sono misurabili: 30-60% di riduzione delle e-mail operative, 2+ ore al giorno recuperate.
- Non serve competenza tecnica avanzata: Copilot, Gemini e tool no-code come Zapier o Make bastano per iniziare.

Le prossime scadenze



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.

16 luglio 2026

IVA – LIQUIDAZIONE E VERSAMENTO

Termine ultimo concesso ai contribuenti mensili per operare la liquidazione relativa al mese precedente e per versare l'eventuale imposta a debito.

IMPOSTE DIRETTE – VERSAMENTO RITENUTE

Termine ultimo per versare le ritenute alla fonte del mese precedente su redditi di lavoro dipendente e autonomo, provvigioni, altri redditi di capitale, appalti e subappalti. Entro la stessa scadenza vanno versate anche le ritenute operate dai condomini come sostituti d'imposta se pari o superiori a € 500,00 e quelle sulle locazioni brevi. Se le ritenute sui redditi di lavoro autonomo non superano € 100, il versamento può essere effettuato con quello del mese successivo e comunque entro il 16.12 dello stesso anno.

IMPOSTE DIRETTE - DIVIDENDI

Termine di versamento, mediante Mod. F24, delle ritenute sui dividendi corrisposti nel trimestre solare precedente e deliberati dal 1.07.1998, nonché delle ritenute sui dividendi in natura versate dai soci nello stesso periodo essere effettuato

con quello del mese successivo e comunque entro il 16.12 dello stesso anno.

20 luglio 2026

MODELLO REDDITI 2026 – VERSAMENTO

L'art. 6 D.L. 89/2026 stabilisce che chi esercita attività economiche soggette a indici sintetici di affidabilità fiscale e dichiara ricavi entro i limiti previsti può versare le imposte sui redditi, IRAP e IVA entro il 20 luglio 2026 senza maggiorazioni. Le regole valgono anche per chi applica regimi di nuove iniziative produttive, forfettario o partecipa a società, associazioni e imprese con i requisiti richiesti.

25 luglio 2026

IVA – ELENCHI INTRASTAT MENSILI E TRIMESTRALI

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

29 luglio 2026

BILANCIO - DEPOSITO

Termine per il deposito del bilancio e degli allegati nel Registro delle Imprese per i soggetti che hanno effettuato l'assemblea di approvazione entro il 29.06.2026.
