

Circolare n. 1/2026

Castiglione delle Stiviere, 14/01/2025

**Spett.li Clienti**

**Oggetto: “FINANZIARIA 2026” – “NOVITA”**

**LOCAZIONI BREVI**

In relazione alle “locazioni brevi”, con modifica dell’art. 1, co. 595, L. n. 178/2020, è disposto che:  
**l’aliquota della cedolare secca:**

- **del 21%: continua ad operare solo per una unità abitativa** in locazione breve;
- **del 26%: si applica ad una ulteriore unità abitativa** in locazione breve;

mentre in presenza di tre o più unità abitative in locazione breve il reddito ritratto non è più di natura fondiaria, ma d’impresa, con obbligo di apertura partita iva.

**BONUS EDILIZI**

Per i principali bonus edilizi sono disposte per l’anno 2026 le seguenti aliquote:

Anno di spesa	Ripristino patrimonio immobiliare - Ecobonus/sismabonus
2025 e 2026	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>50%</b> per spese sostenute da <b>proprietari/titolari di diritti reali</b> sull’unità adibita ad <b>abitazione principale</b></li><li>▪ <b>36%</b> per <b>altri interventi</b> (unità diverse da abitazione principale o assenza di diritto reale)</li></ul>
2027	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>36%</b> per spese sostenute da <b>proprietari/titolari di diritti reali</b> sull’unità adibita ad <b>abitazione principale</b></li><li>▪ <b>30%</b> per altri interventi</li></ul>
2028 - 2033	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>30%</b> a prescindere dal titolo di legittimazione (diritto reale o meno) e se si tratti di abitazione principale o meno</li></ul>

**Bonus mobili:** la detrazione è **prorogata fino al 2026**.

**Non è prevista alcuna proroga** al 2026 per quanto attiene:

- il **bonus barriere** al 75%
- il **superbonus** (per le ipotesi ancora applicabili sul 2025)

#### **CRIPTOVALUTE**

Dal 2026 l'aliquota ordinaria per i redditi derivanti da detenzione, cessione, permuta o rimborso di crypto attività aumenta al 33%.

Tuttavia, **continua ad applicarsi l'aliquota del 26%** per i "token di moneta elettronica denominati in euro".

#### **RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI ALIQUOTA 21%**

E' disposto l'incremento dell'**imposta sostitutiva al 21%** (in luogo del 18%) per la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni possedute al 01/01/2026.

**N.B.:** non è modificata l'aliquota dell'imposta per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni (che rimane fissata al 18%).

#### **PREVIDENZA COMPLEMENTARE**

Dal periodo d'imposta 2026 è elevato a € 5.300 (in luogo di € 5.164,57) il limite annuo di deducibilità dall'Irpef dei contributi versati dal lavoratore e dal datore di lavoro/committente alle forme di previdenza complementare.

#### **ASSEGNAZIONE, CESSIONE E TRASFORMAZIONE AGEVOLATA AI SOCI DI SOCIETA'**

**Entro il 30/09/2026** sarà possibile procedere all'**assegnazione agevolata dei beni ai soci** a condizione che entro il 30/09/2025 tutti i soci risultino iscritti a libro soci.

Entro il medesimo termine è possibile procedere:

- alla **cessione agevolata** ai soci;
- alla **trasformazione agevolata** in società semplice delle società commerciali di gestione immobiliare.

L'imposta sostitutiva è pari;

- sui plusvalori: **all'8%** (10,5% per le società di comodo);
- sulle **riserve in sospensione** utilizzate: **al 13%**.

Versamento: va effettuato per il **60% entro il 30/09/2026** e per il **residuo 40% entro il 30/11/2026**.

#### **ESTROMISSIONE DITTE INDIVIDUALI**

E' ammessa l'estromissione agevolata degli **immobili strumentali posseduti al 30/09/2026**, con effetto a decorrere dal 01/01/2026 previo versamento dell'imposta sostitutiva dell'8%. L'imposta sostitutiva va calcolata sulla differenza fra il valore normale dell'immobile e il relativo costo fiscalmente riconosciuto. Il versamento va effettuato per il **60% entro il 30/01/2026** e per il **residuo 40% entro il 30/06/2027**.

## **PLUSVALENZE, SOPPRESSA LA RATEAZIONE**

E' disposto che le **plusvalenze realizzate** a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31/12/2025

- concorrono al reddito nell'esercizio in cui sono realizzate;
- **non potendo più essere oggetto di rateizzazione.**

**Permane il previgente regime** (rateizzazione fino a 5 periodi per possesso ultra triennale) delle **plusvalenze realizzate nelle cessioni di azienda/rami d'azienda.**

## **ROTTAMAZIONE QUINQUIES**

E' introdotta la nuova definizione dei carichi affidati agli agenti della riscossione dal 01/01/2000 al 31/12/2023, riassunta schematicamente di seguito:

Oggetto	Descrizione
<b>Carichi ammessi</b>	Affidati <b>tra il 1/01/2000 ed il 31/12/2023</b>
<b>Debiti ammessi</b>	Da <b>liquidazione automatica/controllo formale</b> delle dichiarazioni o dall' <b>omesso versamento di contributi INPS</b> ; sono incluse le <b>multe stradali</b>
<b>Rottamazioni decadute</b>	Sono ammessi i carichi inclusi in <b>precedenti Rottamazioni</b> dalle quali il <b>contribuente è decaduto</b> . Per la <b>Rottamazione-quater</b> , la <b>decadenza</b> dev'essere intervenuta <b>entro il 30/09/2025</b> (in caso contrario, non è ammesso includere il debito residuo nella Rottamazione-quinquies)
<b>Esclusioni</b>	Debiti da accertamenti (anche di natura previdenziale) o altri atti impositivi (atti di recupero, ecc.)
<b>Vantaggi</b>	Stralcio di <b>sanzioni, interessi</b> (di mora e di ritardata iscrizione a ruolo) ed <b>aggio</b>
<b>Rateazione</b>	Massimo di <b>54 rate bimestrali</b> (9 anni) di <b>pari importo (rata minima €.</b> 100), nessuna alcuna maxi-rata iniziale
<b>Decadenza rateazione</b>	<b>Mancato pagamento di 2 rate</b> , anche non consecutive (o dell'ultima rata)
<b>Effetti</b>	Con la presentazione della domanda sono sospesi: <ul style="list-style-type: none"><li>• i pagamenti di rate di dilazioni concesse in precedenza sulle cartelle</li><li>• i termini di prescrizione/decadenza</li><li>• le procedure esecutive (è vietata l'iscrizione di nuove ipoteche/fermi amministrativi)</li></ul> Inoltre, il debitore non è considerato inadempiente ai fini del DURC
<b>Liti pendenti</b>	Il debitore deve rinunciare eventuali giudizi pendenti (che si estinguono col versamento della 1° rata)
<b>Tributi locali</b>	Gli Enti locali potranno introdurre una disciplina analoga con proprio regolamento

Tempistiche	Descrizione
<b>Domanda</b>	Entro il <b>30 aprile 2026</b>
<b>Totale da pagare</b>	Entro il <b>30 giugno 2026</b> , l'Agente della riscossione comunica l'importo complessivo da pagare e l'eventuale piano di rateazione richiesto
<b>Versamenti</b>	Entro il <b>31 luglio 2026</b> (soluzione unica o 1° rata)

## **INDEBITE COMPENSAZIONI**

Dal 01/01/2026 è ridotto da € 100.000,00 ad € 50.000,00 il limite per la **compensazione orizzontale** dei crediti d'imposta per i contribuenti che presentano **debiti iscritti a ruolo per imposte erariali** e relativi accessori, o **carichi affidati** agli agenti della riscossione relativi ad atti emessi dall'Agenzia delle Entrate.

## **IPER AMMORTAMENTO**

La legge di bilancio reintroduce gli "iper-ammortamenti", con alcune modifiche.

**Soggetti ammessi:** le imprese (sono esclusi i professionisti), diverse dai contribuenti forfettari o imprese agricole che determinano il reddito su base catastale.

**Requisiti:** è necessaria la **regolarità contributiva** (DURC) ed il rispetto delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.

**Soggetti esclusi:** le imprese **liquidazione volontaria** o in procedura concorsuale con finalità liquidatorie e le imprese destinatarie di sanzioni interdittive.

**Periodo agevolato:** gli investimenti devono essere effettuati:

- nel **periodo dal 1/01/2026 al 30/09/2028;**
- non è ammessa la sola "prenotazione" dell'investimento entro quest'ultima data.

**Investimenti agevolati:** si tratta di **beni materiali/immateriali strumentali nuovi:**

- inclusi nelle **Tab. IV e V allegate alla Legge di Bilancio 2026** (solo parzialmente coincidenti con i beni 4.0 di cui agli All. A e B, L. n. 232/2016) **interconnessi** al sistema aziendale/rete di fornitura
- o finalizzati all'**autoproduzione di energia da fonti rinnovabili** destinate all'**autoconsumo** (anche a distanza), **compresi i sistemi di accumulo** (se relativi alla produzione di energia da fonte solare, sono ammessi i soli impianti con moduli fotovoltaici di cui all'art. 12, co. 1, lett. a), b) e c), DL 181/2023);
- **prodotti in uno paese UE / SEE**

**Agevolazione:** il costo d'acquisizione, ai soli fini dell'**ammortamento/deducibilità dei canoni di leasing** ai fini dei redditi (non rileva ai fini Irap) è **maggiorato** (variazione in diminuzione in dichiarazione dei redditi) con le seguenti aliquote "a scaglioni" di importo:

<b>Scaglioni sul costo di acquisizione</b>	<b>% Maggiorazione</b>
<b>fino a 2,5 mil.</b>	<b>180%</b>
<b>da 2,5 mil. a 10 mil.</b>	<b>100%</b>
<b>da 10 mil. a 20 mil.</b>	<b>50%</b>
<b>oltre 20 mil.</b>	<b>-</b>

**Adempimenti:** occorre trasmettere, tramite piattaforma sviluppata dal **GSE:**

- apposita **comunicazione;**
- incluse eventuali certificazioni relative agli investimenti agevolabili.

### **RIFINANZIAMENTO SABATINI-TER**

E' stata rifinanziata la nuova Sabatini-ter, misura di sostegno agli investimenti di beni strumentali da parte di micro, piccole e medie imprese.

### **INVENTARI 2025**

Si rammenta l'obbligo per i soggetti tenuti alla compilazione dell'inventario al 31/12/2025 specificando che lo stesso dovrà riportare il dettaglio dei beni, la quantità ed il valore unitario del costo di acquisto al netto dell'IVA.

### **CONTROLLO E GESTIONE DELLA PROPRIA PEC**

Si ricorda che l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata, dopo l'emissione del gestore, ha una sua scadenza che va per tempo RINNOVATA, altrimenti decade. Vi invitiamo pertanto alla verifica in oggetto, nel caso in cui non sia di normale abitudine per Voi l'accesso alla casella PEC, cosa che non smetteremo mai di raccomandare in quanto la Pubblica Amministrazione non usa altro mezzo per raggiungere le Imprese invece della solita raccomandata, con effetti legali ed amministrativi, che è indispensabile conoscere nei termini per i conseguenti adempimenti o contestazioni.

Ricordiamo inoltre che lo Studio offre il servizio di consultazione della casella PEC al costo di € 96,00 + iva annui.

### **VARIAZIONE SEDE STUDIO**

**Con la presente si comunica inoltre che lo studio "S.C. STUDIO ASSOCIATO SRL" trasferirà la propria sede operativa in Via Callisto Piazza (fianco supermercato Conad) sempre a Castiglione delle Stiviere (MN). Pertanto dal 02/02/2026 ci troverete operativi nella nuova struttura.**

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, porgiamo cordiali saluti.

S.C. STUDIO ASSOCIATO