

Giuliano Mandolesi

# La legge di bilancio 2026



**Associazione  
Nazionale  
Commercialisti**

# LA ROTTAMAZIONE QUINQUIES

## ART. 23 – ROTTAMAZIONE QUINQUIES

SONO DEFINIBILI (1/2):

- I DEBITI RISULTANTI DA SINGOLI CARICHI **AFFIDATI** ALLA RISCOSSIONE TRA 1° GENNAIO 2000 E 31 DICEMBRE 2023;
- PURCHÉ DERIVINO DA **OMESSO VERSAMENTO DI IMPOSTE RISULTANTI DA DICHIARAZIONI ANNUALI** E DA CONTROLLI AUTOMATIZZATI/FORMALI (ARTT. 36-BIS E **36-TER** DPR 600/1973; ARTT. 54-BIS E 54-TER DPR 633/1972);
- OPPURE DA **OMESSO VERSAMENTO DI CONTRIBUTI PREVIDENZIALI INPS**, ESCLUSI QUELLI RICHIESTI A SEGUITO DI **ACCERTAMENTO**.

## ART. 23 – ROTTAMAZIONE QUINQUIES

SONO DEFINIBILI (2/2):

- LE VIOLAZIONI DEL CODICE DELLA STRADA (PER LA SOLA QUOTA INTERESSI)

SONO ESCLUSE:

- I CARICHI PRESENTI IN PRECEDENTI DEFINIZIONI AGEVOLATE (COMPRESA LA RIAMMISSIONE ALLA ROTTAMAZIONE QUATER) **IN REGOLA ALLA DATA DEL 30 SETTEMBRE 2025**

## ART. 23 – ROTTAMAZIONE QUINQUIES

### EFFETTI:

- SI VERSA LA QUOTA CAPITALE DEL CARICO E LE SOMME DOVUTE A TITOLO DI RIMBORSO DELLE SPESE PER LE PROCEDURE ESECUTIVE E DI NOTIFICA DELLA CARTELLA

### NON SI PAGANO:

- **INTERESSI E SANZIONI ISCRITTI A RUOLO**
- **GLI INTERESSI DI MORA**
- **LE SANZIONI E SOMME AGGIUNTIVE INPS**
- **L'AGGIO DI RISCOSSIONE**

## ART. 23 – ROTTAMAZIONE QUINQUIES

### TERMINI ADESIONI E PAGAMENTI:

- **ADESIONE: DOMANDA ENTRO IL 30 APRILE 2026 (SOLO TELEMATICA – CALCOLO IN CHIARO?)**
- **ENTRO IL 30 GIUGNO LA RISPOSTA DELL'ADER**

### PAGAMENTI:

- **UNICA SOLUZIONE ENTRO IL 31 LUGLIO 2026**
- **IN UN MASSIMO DI 54 RATE BIMESTRALI DI PARI IMPORTO (RATA MINIMA 100 EURO)**

**INTERESSI SULLE RATE: 4% (?) DAL 1 AGOSTO**

## ART. 23 – ROTTAMAZIONE QUINQUIES

### EFFETTI PRESENTAZIONE DELLA SOLA ISTANZA DI ADESIONE:

- SONO SOSPESI I TERMINI DI PRESCRIZIONE E DECADENZA;
- SONO SOSPESI, FINO ALLA SCADENZA DELLA PRIMA O UNICA RATA DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI DEFINIZIONE, GLI OBBLIGHI DI PAGAMENTO DERIVANTI DA PRECEDENTI DILAZIONI IN ESSERE ALLA DATA DI PRESENTAZIONE;
- NON POSSONO ESSERE ISCRITTI NUOVI FERMI AMMINISTRATIVI E IPOTECHE, FATTI SALVI QUELLI GIÀ ISCRITTI ALLA DATA DI PRESENTAZIONE;
- NON POSSONO ESSERE AVVIATE NUOVE PROCEDURE ESECUTIVE
- NON POSSONO ESSERE PROSEGUITE LE PROCEDURE ESECUTIVE PRECEDENTEMENTE AVVIATE, SALVOCHE NON SI SIA TENUTO IL PRIMO INCANTO CON ESITO POSITIVO;
- IL DEBITORE NON È CONSIDERATO INADEMPIENTE AI FINI DI CUI AGLI ARTICOLI 28-TER E 48-BIS DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 29 SETTEMBRE 1973, N. 602;
- RILASCIO DEL DURC

## ART. 23 – ROTTAMAZIONE QUINQUIES

LA NUOVA DISCIPLINA DELLA DECADENZA:

SI DECADE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO:

- DELL'UNICA RATA
- DI DUE RATE, ANCHE NON CONSECUTIVE, DI QUELLE NELLE QUALI IL DEBITORE HA SCELTO DI DILAZIONARE IL PAGAMENTO
- DELL'ULTIMA RATA DEL PIANO

**NIENTE PIU' 5 GIORNI DI TOLLERANZA (EFFETTI MARCATI SU PRIMA E ULTIMA RATA)**

## ART. 23 – ROTTAMAZIONE QUINQUIES

LA NUOVA DISCIPLINA DELLA DECADENZA:

### **ATTENZIONE COMMA 13:**

«ALLA DATA DEL 31 LUGLIO 2026 LE DILAZIONI SOSPESE AI SENSI DEL COMMA 10, LETTERA B), SONO AUTOMATICAMENTE REVOCATE E NON POSSONO ESSERE ACCORDATE NUOVE DILAZIONI AI SENSI DELL'ARTICOLO 19 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 29 SETTEMBRE 1973, N. 602»

**VALE PER TUTTI I CARICHI DECADUTI O SOLO QUELLI DILAZIONATI  
IN PRECEDENZA ????**

## ART. 23 – ROTTAMAZIONE QUINQUIES

### ATTENZIONE GESTIONE DOMANDE ADESIONE:

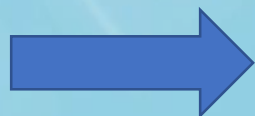
- **PROBLEMATICI MICRODEBITI:**

LA RATA MINIMA DA 100€ ACCORCIA I PIANI

(ES. 1000€ DEBITO ROTTAMATO = 10 RATE BIMESTRALI = PIANO RATEAZIONE UN ANNO E MEZZO CIRCA)

- **SPACCHETTAMENTO CARICHI/DEBITI SU PIU' ISTANZE**

EFFETTO RATA MINIMA SU MICRODEBITI VS RIDUZIONE RISCHIO  
DECADENZA



POSSIBILE INVIO ISTANZE  
SOSTITUTIVE/INTEGRATIVE ENTRO IL 30/4/26

## ART. 23 – ROTTAMAZIONE QUINQUIES

PROFILO	ROTTAMAZIONE-QUATER (L. 197/2022)	ROTTAMAZIONE-QUINQUIES (ART. 23 DDL 2026)
<b>PERIMETRO DEBITI AMMESSI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CARICHI AFFIDATI 1/1/2000 – 30/06/2022.</li> <li>PERIMETRO MOLTO AMPIO (TRIBUTI, CONTRIBUTI, ACCERTAMENTI ESECUTIVI, INPS, MULTE).</li> <li>ESCLUSE SOLO CATEGORIE TASSATIVE.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>CARICHI AFFIDATI 2000 – 2023.</li> <li>PERIMETRO MOLTO RISTRETTO: SOLO DEBITI DICHIARATI E NON VERSATI (36-BIS/36-TER/54-BIS/54-TER) + INPS NON DA ACCERTAMENTO.</li> <li>ESCLUSI ACCERTAMENTI E TRIBUTI LOCALI NON DICHIARATI.</li> </ul>
<b>RATEAZIONE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FINO A 18 RATE IN 5 ANNI.</li> <li>PRIMA E SECONDA RATA = 10% DEL TOTALE.</li> <li>RESIDUO IN 16 RATE TRIMESTRALI.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FINO A 54 RATE BIMESTRALI (2026-2035)</li> <li>RATA MINIMA DA 100€</li> </ul>
<b>TASSO DI INTERESSE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2% annuo sulle rate dopo la prima.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4% annuo dal 1° agosto 2026 sulle rate successive alla prima.</li> </ul>
<b>DECADENZA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MANCATO PAGAMENTO DI UNA RATA</li> <li>5 GIORNI DI TOLLERANZA PRIMA DELLA DECADENZA</li> <li>ULTERIORI DILAZIONI ORDINARIE CONCESSE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DECADENZA SE NON SI PAGA: – L'UNICA RATA; OPPURE – DUE RATE ANCHE NON CONSECUTIVE; OPPURE – L'ULTIMA RATA.</li> <li>NESSUN PERIODO DI TOLLERANZA.</li> <li>NO DILAZIONI CONCESSE</li> </ul>

# LA RIFORMA DELL'IRPEF

# RIFORMA IRPEF (DUE ANNI FA):

**2023**

- **23% fino 15K**
- **25% tra 15K e 28K**
- **35% tra 28K e 50K**
- **43% oltre i 50k**



**2024**

- **23% fino 28K**
- **35% tra 28K e 50K**
- **43% oltre i 50k**

+ aumento detrazione lav. dip. per no tax area a 8.500 € come pensionati

# RIFORMA IRPEF (LO SCORSO ANNO):

**2024**

- 23% fino 28K
- 35% tra 28K e 50K
- 43% oltre i 50k



**2025**

- 23% fino 28K
- 35% tra 28K e 50K
- 43% oltre i 50k

**+ NUOVO CUNEO FISCALE  
DIPENDENTI**



## NUOVO CUNEO FISCALE 1/2:

Ai titolari di redditi da lavoro dipendente (no pensionati) con reddito complessivo entro i 20.000€ concessa somma esclusa tassazione pari al:

- 7,1% se reddito è entro gli 8.500 €
- 5,3% se reddito è tra gli 8.500 € ed i 15.000 €
- 4,8% se reddito è superiore a 15.000 €

## NUOVO CUNEO FISCALE 2/2:

**Ai titolari di redditi da lavoro dipendente (no pensionati) con reddito complessivo SUPERIORE a 20.000€ concessa ulteriore detrazione di:**

- **1.000€ se reddito è tra i 20.000€ ed i 32.000€**
- **al prodotto tra 1.000€ e l'importo corrispondente al rapporto tra 40.000€, diminuito del reddito complessivo, e 8.000€, se l'ammontare del reddito complessivo è superiore a 32.000€ ma non a 40.000€**

## ART. 2 – RIDUZIONE DELL'ALIQUOTA SUL SECONDO SCAGLIONE IRPEF

L'articolo 2 interviene sull'art. 11, comma 1, lettera b), TUIR, sostituendo l'aliquota «35 per cento» con «33 per cento».

**2026**

- **23% fino 28K**
- **33% tra 28K e 50K**
- **43% oltre i 50k**

## ART. 2 – NUOVO COMMA 5-BIS DELL’ART. 16-TER TUIR

Il secondo comma dell’articolo 2 introduce un **nuovo comma 5-bis nell’art. 16-ter TUIR**, dedicato alla riduzione delle detrazioni per i contribuenti con **reddito complessivo superiore a 200.000 euro**.

Per questi soggetti:

l’ammontare delle detrazioni d’imposta spettanti, determinato secondo le regole esistenti, è **ridotto di 440 euro** con riferimento a specifiche categorie di oneri.

## ART. 2 – NUOVO COMMA 5-BIS DELL'ART. 16-TER TUIR

La riduzione di **440 euro** si applica all'ammontare detraibile generato da tre tipologie di spese:

- 1. Tutti gli oneri detraibili al 19%** previsti dal TUIR o da altre norme fiscali, **escluse le spese sanitarie** di cui all'art. 15, comma 1, lett. c) TUIR;
- 2. Erogazioni liberali ai partiti politici** ex art. 11 DL 149/2013, conv. L. 13/2014;
- 3. Premi assicurativi contro il rischio eventi calamitosi** di cui all'art. 119, comma 4, quinto periodo, DL 34/2020, conv. L. 77/2020.

## LIMITAZIONI DETRAZIONI

TAGLIO AMMONTARE  
SPESE DETRAIBILI IN  
DICHIARAZIONE PER  
GLI OVER 75MILA  
EURO

RIDUZIONE  
GRADUALE  
AMMONTARE  
DETRAZIONI PER  
CONTRIBUENTI CON  
REDDITO DA  
120MILA€ FINO  
AZZERAMENTO DOPO  
240MILA€

RIDUZIONE 440€  
DETRAZIONE  
SELETTIVA  
CONTRIBUENTI OVER  
200MILA€

## ART. 2 – NUOVO COMMA 5-BIS DELL'ART. 16-TER TUIR

### CIRCOLARE 2/E/2024

*«La riduzione pari a 260 euro deve essere operata sull'importo della detrazione come determinato ai sensi dell'articolo 15, comma 3-bis, del TUIR, il quale dispone che la «detrazione di cui al presente articolo spetta:*

- a) per l'intero importo qualora il reddito complessivo non ecceda 120.000 euro;*
- b) per la parte corrispondente al rapporto tra l'importo di 240.000 euro, diminuito del reddito complessivo, e 120.000 euro, qualora il reddito complessivo sia superiore a 120.000 euro»*



*In altri termini, per i titolari di reddito complessivo superiore a 120.000€, **la decurtazione va applicata alla detrazione dall'imposta lorda che risulta già ridotta** per effetto del suddetto articolo 15, comma 3-bis, del TUIR*

# LEGGE DI BILANCIO 2026



## ART. 4 – UNA SOSTITUTIVA PER OGNI OCCASIONE

### 1) Incrementi retributivi da rinnovi contrattuali (5%)

imposta sostitutiva **del 5%** sugli **incrementi retributivi** corrisposti nel **2026** in attuazione di **rinnovi ccnl** sottoscritti negli anni **2025–2026**. **limite di reddito:** lavoratori dipendenti privati con **reddito da lavoro 2025  $\leq$  28.000 €**.

### 2) premi di risultato / partecipazione utili (1%)

per gli anni **2026 e 2027**, imposta sostitutiva **dell'1%** sui **premi di risultato** e sulle **forme di partecipazione agli utili**, entro **5.000 € annui** di importo agevolabile (nuovo limite, da 3.000  $\rightarrow$  5.000 €)

**limite di reddito:** lavoratori dipendenti con **reddito da lavoro 2025  $\leq$  80.000 €**

### 3) lavoro notturno, festivo e turni (15%)

per il solo **2026**, imposta sostitutiva **del 15%** sulle somme corrisposte, entro **1.500 € annui**, a titolo di:

- maggiorazioni/indennità per **lavoro notturno**,
- maggiorazioni/indennità per lavoro **festivo** o nel **giorno di riposo**,
- **indennità di turno** e altri emolumenti connessi al lavoro a turni

**limite di reddito:** lavoratori dipendenti privati con **reddito da lavoro 2025  $\leq$  40.000 €**

## LA REVISIONE DELLE DETRAZIONI PER BONUS EDILIZI



## RIORDINO DELLE DETRAZIONI BONUS EDILIZI:

### GLI INTERVENTI NORMATIVI

- **COMMA 3-TER ARTICOLO 16-BIS DPR 917/1986 (DETRAZIONI RISTRUTTURAZIONE E RISPARMIO ENERGETICO)**
- **ARTICOLO 14 DL 63/2013 (EFFICIENTAMENTO ENERGETICO)**
- **ARTICOLO 16 DL 63/2013 (PROROGA DETRAZIONI RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE)**
- **ARTICOLO 119 DL 34/2020 (SUPERBONUS)**

# COSA E' SUCCESSO LO SCORSO ANNO

## MODIFICA COMMA 3-TER ARTICOLO 16-BIS DEL TUIR

**C.1: Detrazione del 36%** sulle spese documentate, fino a un massimo di **48.000 euro per unità immobiliare**, per i seguenti interventi

- **Ristrutturazioni edilizie** su parti comuni di edifici residenziali e unità abitative (lett. a, b, c, d).
- **Ripristino post-calamità**, anche per interventi non rientranti nelle categorie sopra indicate, se dichiarato lo stato di emergenza.
- **Realizzazione di autorimesse e posti auto** pertinenziali.
- **Eliminazione barriere architettoniche** per persone con disabilità grave.
- **Misure di sicurezza contro atti illeciti.**
- **Opere di cablatura e contenimento acustico.**
- **Risparmio energetico e fonti rinnovabili**, anche senza opere edilizie, se documentato.
- **Interventi antisismici** sulle strutture e documentazione di sicurezza statica.
- **Bonifica amianto e prevenzione infortuni domestici.**

# COSA E' SUCCESSO LO SCORSO ANNO

## MODIFICA COMMA 3-TER ARTICOLO 16-BIS DEL TUIR

### ANTICIPAZIONE DETRAZIONE AL 30%

**VIENE ANTICIPATA DAL 1 GENNAIO 2028 AL 1 GENNAIO 2025 L'ENTRATA IN VIGORE DELL'ALIQUOTA DI DETRAZIONE RIDOTTA DEL 30% (RISPETTO ALL'ATTUALE 36%) PER LE SPESE AGEVOLATE PER GLI INTERVENTI EDILIZI**



**ESCLUSE LE SPESE ANCHE PER INTERVENTI DI SOSTITUZIONE DEL GRUPPO ELETTOGENO DI EMERGENZA ESISTENTE CON GENERATORI DI EMERGENZA A GAS DI ULTIMA GENERAZIONE (detrazione 50%)**

# COSA E' SUCCESSO LO SCORSO ANNO

## MODIFICHE ARTICOLO 14 DL 63/2013 (EFFICIENTAMENTO ENERGETICO)

- PROROGA DETRAZIONE SPESE SOSTENUTE 2025-2026-2027  
(TERMINE ERA 2024)
- RIDEFINIZIONE DELLE PERCENTUALI DI DETRAZIONE
- ESCLUSIONE DETRAZIONE DELLE SPESE PER GLI INTERVENTI DI SOSTITUZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE CON CALDAIE UNICHE ALIMENTATE A COMBUSTIBILI FOSSILI

# COSA E' SUCCESSO LO SCORSO ANNO

## MODIFICHE ARTICOLO 14 DL 63/2013 (EFFICIENTAMENTO ENERGETICO)

### RIDEFINIZIONE DELLE PERCENTUALI

#### NEL 2025:

- **50%** SOLO PER I PROPRIETARI O PER I TITOLARI DI DIRITTI REALI CHE ADIBISCONO L'UNITÀ AD ABITAZIONE PRINCIPALE
- **36%** PER GLI INTERVENTI ESEGUITI SU UNITÀ IMMOBILIARI NON ABITAZIONI PRINCIPALI

#### NEL 2026 E 2027:

- **36%** SOLO PER I PROPRIETARI O PER I TITOLARI DI DIRITTI REALI CHE ADIBISCONO L'UNITÀ AD ABITAZIONE PRINCIPALE
- **30%** PER GLI INTERVENTI ESEGUITI SU UNITÀ IMMOBILIARI NON ABITAZIONI PRINCIPALI

# COSA E' SUCCESSO LO SCORSO ANNO

## MODIFICHE ARTICOLO 14 DL 63/2013 (EFFICIENTAMENTO ENERGETICO)

### INTERVENTI PIU' COLPITI:

- **COMMA 2-QUATER.1 (ECO-SISMA BONUS):** Per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica
  - **DETRAZIONE 80%** (riduzione 1 classe di rischio)
  - **DETRAZIONE 85%** (riduzione 2 classi di rischio)

# COSA E' SUCCESSO LO SCORSO ANNO

## MODIFICHE ARTICOLO 14 DL 63/2013 (EFFICIENTAMENTO ENERGETICO)

### INTERVENTI PIU' COLPITI:

- **COMMA 2-QUATER:** Per le spese per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l' involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo.
  - **DETRAZIONE 70%**
  - **DETRAZIONE 75%** su parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva

# COSA E' SUCCESSO LO SCORSO ANNO

## MODIFICHE ARTICOLO 14 DL 63/2013 (EFFICIENTAMENTO ENERGETICO)

### GLI ALTRI INTERVENTI:

- SOSTITUZIONE IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE
- INTERVENTI STRUTTURE OPACHE VERTICALI E ORIZZONTALI  
(COMPRESA SOSTITUZIONE FINESTRE/INFISSI)
- ACQUISTO/POSA SCHERMATURE SOLARI

## MODIFICHE ARTICOLO 16 DL 63/2013 (DETRAZIONE INTERVENTI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA)

- PROROGA DETRAZIONE SPESE SOSTENUTE 2025-2026-2027 (TERMINE ERA 2024)
- CONFERMA TETTO SPESE DETRAIBILI A 96.000 EURO
- RIDEFINIZIONE DELLE PERCENTUALI DI DETRAZIONE

# COSA E' SUCCESSO LO SCORSO ANNO

## MODIFICHE ARTICOLO 16 DL 63/2013 (DETRAZIONE INTERVENTI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA)

### RIDEFINIZIONE DELLE PERCENTUALI

#### NEL 2025:

- **50%** SOLO PER I PROPRIETARI O PER I TITOLARI DI DIRITTI REALI CHE ADIBISCONO L'UNITÀ AD ABITAZIONE PRINCIPALE
- **36%** PER GLI INTERVENTI ESEGUITI SU UNITÀ IMMOBILIARI NON ABITAZIONI PRINCIPALI

#### NEL 2026 E 2027:

- **36%** SOLO PER I PROPRIETARI O PER I TITOLARI DI DIRITTI REALI CHE ADIBISCONO L'UNITÀ AD ABITAZIONE PRINCIPALE
- **30%** PER GLI INTERVENTI ESEGUITI SU UNITÀ IMMOBILIARI NON ABITAZIONI PRINCIPALI

## MODIFICHE ARTICOLO 16 DL 63/2013 (DETRAZIONE INTERVENTI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA)

### INTERVENTI PIU' COLPITI:

- **COMMA 1-QUATER (SISMA «ORDINARIO»):** Per le spese per interventi su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive
  - **DETRAZIONE 70%**
  - **DETRAZIONE 80%** (passaggio a due classi di rischio inferiori)

**AMMONTARE DETRAZIONE: 96.000 €**

# COSA E' SUCCESSO LO SCORSO ANNO

## MODIFICHE ARTICOLO 16 DL 63/2013 (DETRAZIONE INTERVENTI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA)

### INTERVENTI PIU' COLPITI:

- **COMMA 1-QUINQUIES (SISMA BONUS «CONDominio»):** Per le spese per interventi su PARTI COMUNI di edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive
  - **DETRAZIONE 75%**
  - **DETRAZIONE 85%** (passaggio a due classi di rischio inferiori)

**AMMONTARE DETRAZIONE:** 96.000 € moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio

# COSA E' SUCCESSO LO SCORSO ANNO

## MODIFICHE ARTICOLO 16 DL 63/2013 (DETRAZIONE INTERVENTI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA)

### INTERVENTI PIU' COLPITI:

- **COMMA 1-SEPTIES (SISMA BONUS «ACQUISTI»):** spese interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici per riduzione rischio sismico realizzate da imprese che cedono (entro 30 mesi) immobile con detrazione che passa all'acquirente
  - **DETRAZIONE 75% del prezzo**
  - **DETRAZIONE 85%** (passaggio a due classi di rischio inferiori) -

**AMMONTARE DETRAZIONE: 96.000 €**

## ARTICOLO 9: PROROGA ALIQUOTE MAGGIORATE AL 2026

### BONUS RISTRUTTURAZIONE - ECOBONUS- ANTISISMICO:

- **ABITAZIONE PRINCIPALE: 50% (INVECE DEL 36%)**
- **IMMOBILI DIVERSI ABITAZIONE PRINCIPALE: 36% (INVECE DEL 30%)**

## CIRCOLARE 8/E/2025

### L'ABITAZIONE PRINCIPALE:

- **VALE ANCHE PER LAVORI «CONDOMINIALI»**  
(GARANTISCE ALIQUOTA MAGGIORATA – CENSIMENTO AMMINISTRATORI)
- **IL DIRITTO ALL'ALIQUOTA MAGGIORATA RESTA GARANTITO ANCHE SE SI CAMBIA RESIDENZA**
- **ABITAZIONE PRINCIPALE ENTRO IL TERMINE DEI LAVORI**  
(SISMA-ACQUISTI ENTRO IL TERMINE PRESENTAZIONE DICH. REDDITO DELL'ANNO IN CUI SI FRUISCE DELLA DETRAZIONE)

## ARTICOLO 9: BONUS MOBILI

**NORMA:** ART. 16, CO. 2, D.L. 63/2013

**DETRAZIONE:** 50% PER ACQUISTO DI MOBILI ED ELETTRODOMESTICI  
SUCCESSIVI ALL'AVVIO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

**LIMITE DI SPESA:** 5.000 € PER UNITÀ IMMOBILIARE

**PAGAMENTI:** SOLO TRACCIABILI

**RIPARTIZIONE:** 10 RATE ANNUALI

- **NEL 2026:** PROROGA INTEGRALMENTE IL BONUS ALLE STESS  
CONDIZIONI DEL 2025, CON LIMITE E ALIQUOTA INVARIATI.

## ADDIO BONUS ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

**NORMA:** 19-TER DEL DECRETO LEGGE N. 34/2020

**DETRAZIONE:** 75% SPESE INTERVENTI FINALIZZATI AL SUPERAMENTO E ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI GIÀ ESISTENTI (ANCHE PARTI COMUNI)

**LIMITE DI SPESA:** 50.000€/40.000€/30.000€ A SECONDA «TIPOLOGIA» IMMOBILE

**BENEFICIARI:** PERSONE FISICHE, ASSOCIAZIONI, SOCIETÀ'

**RIPARTIZIONE:** 10 RATE ANNUALI

- **NEL 2026:** NO PROROGA

# LE NOVITA' PER IL REGIME FORFETTARIO

# COSA E' SUCCESSO LO SCORSO ANNO

## FORFETTARI

### ART. 1 COMMA 57 LEGGE 190/2014

**NON POSSONO AVVALERSI DEL REGIME FORFETTARIO:**

**(LETTERA D-TER) I SOGGETTI CHE NELL'ANNO PRECEDENTE HANNO PERCEPITO REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E REDDITI ASSIMILATI A QUELLI DI LAVORO DIPENDENTE, ECCEDENTI L'IMPORTO DI ~~30.000 EURO~~ **35.000 EURO**; LA VERIFICA DI TALE SOGLIA È IRRILEVANTE SE IL RAPPORTO DI LAVORO È CESSATO**

## FORFETTARI

### ART. 1 COMMA 57 LEGGE 190/2014

#### **NON POSSONO AVVALERSI DEL REGIME FORFETTARIO:**

- CHI SI AVVALE DI REGIMI SPECIALI IVA
- I SOGGETTI CHE IN VIA ESCLUSIVA O PREVALENTE EFFETTUANO CESSIONI DI FABBRICATI O PORZIONI DI FABBRICATO, DI TERRENI EDIFICABILI E MEZZI TRASPORTO NUOVI
- SOGGETTI CHE PARTECIPANO A SOCIETÀ DI PERSONE O CHE CONTROLLANO SRL (...)
- ATTIVITÀ ESERCITATA VERSO EX DATORI DI LAVORO NEI DUE PERIODI D'IMPOSTA PRECEDENTI

## ART. 12 – ESTENSIONE TEMPORALE DELLE NUOVE CONDIZIONI DI ACCESSO/PERMANENZA

**L'ARTICOLO 12 INTERVIENE SULL'ART. 1, COMMA 12, DELLA L. 207/2024 (PRECEDENTE LEGGE DI BILANCIO), SOSTITUENDO LE PAROLE «L'ANNO 2025» CON «GLI ANNI 2025 E 2026»**

# IL REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI

## ART. 1 C. 63 L. 213/2023:

AI REDDITI DERIVANTI DAI CONTRATTI DI LOCAZIONE BREVE SI APPLICA ALIQUOTA 26%.

POSSIBILE APPLICARE IL 21% SUI REDDITI RELATIVI A UNA UNITÀ IMMOBILIARE INDIVIDUATA DAL CONTRIBUENTE IN SEDE DI DICHIARAZIONE DEI REDDITI.



**MODIFICA ARTICOLO 4 DL 50/2017**



**CONTESTUALE APPLICAZIONE REGIME IMPRENDITORIALE (ART.1 C. 595 L. 178/2020 – LDB 2021)**

## SI APPLICA ANCHE:

- ALLE SUBLOCAZIONI
- AI CONTRATTI A TITOLO ONEROSO CONCLUSI DAL COMODATARIO CHE HANNO PER OGGETTO IL GODIMENTO DELL'IMMOBILE DA PARTE DI TERZI
- AI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI SINGOLE STANZE DI UN'ABITAZIONE

# IL FISCO DELLE LOCAZIONI BREVI FINO AL 2025:

<b>L'IRPEF</b>	<b>SEMPRE APPLICABILE FINO A 4 APPARTAMENTI LOCATI SOTTO I 30 GIORNI (I REGIMI A TASSA PIATTA SONO OPZIONALI)</b>
<b>CEDOLARE AL 21%</b>	<b>ALIQUOTA PIATTA APPLICABILE SE SOLO UN APPARTAMENTO VIENE LOCATO IN MODALITÀ "BREVE"</b>
<b>CEDOLARE AL 26%</b>	<b>ALIQUOTA PIATTA APPLICABILE SULL'INTERA DEL REDDITO PRODOTTO CON GLI AFFITTI BREVI RELATIVO AL SECONDO APPARTAMENTO LOCATO FINO AL QUARTO</b>
<b>REGIME "IMPRENDITORIALE"</b>	<b>DOPO 4 APPARTAMENTI LOCATI IN MODALITÀ "BREVE" SCATTA L'OBBLIGO DI APERTURA DELLA PARTITA IVA (ORDINARIA O FORFETTARIA) E DELL'ISCRIZIONE ALL'INPS</b>



**Senza considerare la scelta «indotta» dalle norme comunali**

### ART. 7 – MODIFICA NUOVAMENTE L'ART. 4 DL 50/2017

LA POSSIBILITÀ DI APPLICARE L'IMPOSTA SOSTITUTIVA (CEDOLARE SECCA) SU UNA SPECIFICA UNITÀ IMMOBILIARE CONCESSA IN LOCAZIONE BREVE VIENE SUBORDINATA AL FATTO CHE, NEL MEDESIMO PERIODO D'IMPOSTA, PER QUELLA UNITÀ NON SIANO STATI CONCLUSI CONTRATTI TRAMITE INTERMEDIARI/PORTALI.



**INDIRETTA ABROGAZIONE ALIQUOTA 21%  
PER LE LOCAZIONI BREVI «TURISTICHE»**

# IL FISCO DELLE LOCAZIONI BREVI DAL 2026:

VERSIONE 1

L'IRPEF	SEMPRE APPLICABILE FINO A 4 APPARTAMENTI LOCATI SOTTO I 30 GIORNI (I REGIMI A TASSA PIATTA SONO OPZIONALI)
CEDOLARE AL 21% <b>ANTI-PORTALI</b>	ALIQUOTA PIATTA APPLICABILE SE SOLO UN APPARTAMENTO VIENE LOCATO IN MODALITÀ "BREVE» <b>E NON TRAMITE PORTALI</b>
CEDOLARE AL 26%	ALIQUOTA PIATTA APPLICABILE SULL'INTERO REDDITO PRODOTTO CON GLI AFFITTI BREVI <b>(NEL LIMITE DI 4 IMMOBILI LOCATI)</b>
REGIME "IMPRENDITORIALE"	DOPO 4 APPARTAMENTI LOCATI IN MODALITÀ "BREVE" SCATTA L'OBBLIGO DI APERTURA DELLA PARTITA IVA (ORDINARIA O FORFETTARIA) E DELL'ISCRIZIONE ALL'INPS



Senza considerare la scelta «indotta» dalle norme comunali

### ART. 7 – MODIFICA ART. 1 C. 595 LEGGE 178/2020

#### REGIME IMPRENDITORIALE LOCAZIONI BREVI

Fino al 2025

DA 5 APPARTAMENTI  
LOCATI



Dal 2026

DA 3 APPARTAMENTI  
LOCATI

# IL FISCO DELLE LOCAZIONI BREVI DAL 2026:

## VERSIONE 2

L'IRPEF	SEMPRE APPLICABILE FINO A 4 APPARTAMENTI LOCATI SOTTO I 30 GIORNI (I REGIMI A TASSA PIATTA SONO OPZIONALI)
CEDOLARE AL 21%	ALIQUOTA PIATTA APPLICABILE SE SOLO UN APPARTAMENTO VIENE LOCATO IN MODALITÀ "BREVE»
CEDOLARE AL 26%	ALIQUOTA PIATTA APPLICABILE SUL REDDITO <b>DEL SECONDO IMMOBILE LOCATO CON AFFITI BREVI</b>
REGIME "IMPRENDITORIALE"	<b>DAL TERZO</b> APPARTAMENTO LOCATIOIN MODALITÀ "BREVE" SCATTA L'OBBLIGO DI APERTURA DELLA PARTITA IVA (ORDINARIA O FORFETTARIA) E DELL'ISCRIZIONE ALL'INPS



Senza considerare la scelta «indotta» dalle norme comunali

# **IL REGIME DEI NEO-RESIDENTI c.d. REGIME DEI PAPERONI**

## REGIME FISCALE NEO RESIDENTI ART. 24-BIS TUIR

- **PF NON RESIDENTI IN ITALIA PER ALMENO 9 DEI 10 PERIODI D'IMPOSTA PRECEDENTI ALL'OPZIONE.**
- **OPZIONE DURATA MASSIMA: 15 PERIODI D'IMPOSTA CONSECUTIVI (REVOCABILE)**
- **COPRE TUTTI I REDDITI DI FONTE ESTERA (ESCLUSIONE SELETTIVA "CHERRY PICKING" DI SINGOLI STATI ESTERI.**
- **POSSIBILE ESTENSIONE AI FAMILIARI CON IMPOSTA SOSTITUTIVA RIDOTTA**
- **REDDITI ITALIANI → TASSATI CON IRPEF ORDINARIA.**
- **ESCLUSI DAL BENEFICIO:**
  - PLUSVALENZE DA PARTECIPAZIONI "BLACK LIST" NEI PRIMI 5 ANNI;
  - REDDITI CHE IL CONTRIBUENTE SCEGLIE DI ESCLUDERE DALLO STATO ESTERO INDICATO.

# ANTE MODIFICHE

REGIME FISCALE NEO RESIDENTI ART. 24-BIS TUIR

**IMPOSTA SOSTITUTIVA (CAPITARIA) ANNUA SUL TITOLARE DEL REGIME:**

→ **200.000 €** SUI REDDITI DI FONTE ESTERA, A PRESCINDERE DALL'AMMONTARE EFFETTIVO DEI REDDITI.

**IMPOSTA SOSTITUTIVA ANNUA PER CIASCUN FAMILIARE INCLUSO NEL REGIME:**

→ **25.000 €** PER OGNI FAMILIARE EX ART. 433 C.C. CHE OPTA PER L'ESTENSIONE DEL REGIME

**VERSAMENTO:**

- TRAMITE **MODELLO F24**, CODICE TRIBUTO **NRPP**
- IN **UN'UNICA SOLUZIONE** ENTRO IL TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO IRPEF DEL PERIODO D'IMPOSTA

# LEGGE DI BILANCIO 2026

## ARTICOLO 11: MODIFICA ART. 24-BIS TUIR

### **AUMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA ANNUALE DOVUTA DAL TITOLARE DEL REGIME NEO-RESIDENTI:**

→ **DA 200.000 € A 300.000 € ANNUI.**

• **AUMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA PER I FAMILIARI CUI SI ESTENDE L'OPZIONE:**

→ **DA 25.000 € A 50.000 € ANNUI PER CIASCUN FAMILIARE.**

**DECORRENZA:** L'AUMENTO SI APPLICA AI CONTRIBUENTI CHE TRASFERISCONO LA RESIDENZA FISCALE IN ITALIA A PARTIRE DALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE DI BILANCIO 2026.