

MICHELE COLETTA

DOTTORE COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE

Via Malta 2/8 sc.sin. - 16121 Genova

Tel.010 4551783 Fax 010 4551784

Circolare n. 1, Gennaio 2026

Sommario

Disciplina sulle locazioni brevi	2
Interconnessione da POS e registratori di cassa	2
Detrazioni per interventi edilizi	2
Condizioni di accesso al regime forfetario	3
Disposizioni in materia di criptovalute	3
Computo del patrimonio mobiliare ai fini dell'ISEE.....	3
Tassazione delle plusvalenze sui beni strumentali.....	3
Regime fiscale delle plusvalenze e dei dividendi.....	4
Definizione agevolata – Rottamazione quinquies.....	4
Imposta sostitutiva per la rideterminazione del costo delle partecipazioni	5
Iperammortamento per gli investimenti in beni strumentali	5
Disposizioni in materia di previdenza complementare	6
Polizze catastrofali.....	6

Disciplina sulle locazioni brevi

A decorrere dall'anno 2026, l'applicazione del regime della cedolare secca relativa agli immobili per i quali sono stipulati contratti di locazione breve è **limitata esclusivamente a 2 immobili** (anziché a 4). A partire dal terzo immobile dato in locazione breve, sarà necessaria l'apertura di una Partita IVA.

Pertanto, a seguito delle modifiche introdotte:

- l'aliquota del 21% resta in ogni caso, applicabile al primo immobile;
- al secondo immobile si applica l'aliquota del 26%;
- dal terzo immobile il reddito è considerato reddito d'impresa.

Interconnessione da POS e registratori di cassa

A decorrere dall'anno 2026, è stato disposto l'obbligo per gli esercenti di **integrare i sistemi di pagamento elettronico (POS) con i registratori telematici (RT)**.

Con riferimento agli strumenti di pagamento elettronico, il collegamento è effettuato **entro 45 giorni** a partire dalla data in cui sarà possibile effettuare questo collegamento sul sito dell'Agenzia delle Entrate (indicativamente a marzo).

Tale collegamento andrà effettuato entrando nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate andando ad inserire la matricola del POS. Lo Studio si rende disponibile per comunicare i dati del POS all'Agenzia delle Entrate.

Detrazioni per interventi edilizi

In relazione alle spese per gli interventi di risparmio energetico (ecobonus) e di recupero del patrimonio edilizio è prorogata anche per l'anno 2026:

- a) l'aliquota generale di detrazione al **36%**;
- b) l'aliquota agevolata del **50%** per le spese sostenute dai titolari di diritto di **proprietà** o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale**.

È prorogato anche per l'anno 2026 il **bonus mobili**, riconosciuto ai contribuenti che fruiscono dei bonus per la ristrutturazione edilizia per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Condizioni di accesso al regime forfetario

È esteso all'anno 2026 l'aumento da 30.000 euro a 35.000 euro della soglia di reddito da lavoro dipendente (o redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente) superata la quale è precluso l'accesso al regime forfetario.

Disposizioni in materia di criptovalute

Si applica **l'aliquota del 26%**, in luogo di quella ordinaria del 33%, ai redditi diversi e agli altri proventi, derivanti da operazioni di detenzione, cessione o impiego di **token di moneta elettronica denominati in euro**.

A tali fini, per token di moneta elettronica denominati in euro si intendono i token il cui valore è stabilmente ancorato all'euro e i cui fondi di riserva sono detenuti integralmente in attività denominate in euro presso soggetti autorizzati nell'Unione europea.

Non costituisce realizzo di plusvalenza o minusvalenza la mera conversione tra euro e token di moneta elettronica denominati in euro, né il rimborso in euro del relativo valore nominale. Ne consegue che sono assoggettate all'aliquota del 33% le conversioni di token di moneta elettronica non denominati in euro (ad esempio bitcoin) in token di moneta elettronica denominati in euro.

Computo del patrimonio mobiliare ai fini dell'ISEE

La componente patrimoniale rilevante ai fini dell'ISEE comprende anche le giacenze in valuta all'estero, in criptovalute, o consistenti in rimesse in denaro.

Tassazione delle plusvalenze sui beni strumentali

Le plusvalenze realizzate, diverse da quelle derivanti da partecipazioni in regime Pex (art. 87 Tuir), concorrono a formare il reddito per **l'intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate** (pertanto, non è più possibile fruire della possibilità di rateizzazione in 5 periodi d'imposta).

Le plusvalenze realizzate per le **cessioni di azienda o rami d'azienda** concorrono a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate o, se l'azienda o il ramo d'azienda è stato posseduto per un periodo non inferiore a 3 anni, a scelta del contribuente, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il 4°.

Le scelte devono **risultare dalla dichiarazione dei redditi**; se questa non è presentata, la plusvalenza concorre a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio in cui è stata realizzata.

Le disposizioni si applicano alle plusvalenze realizzate a decorrere **dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2025** (2026 per i soggetti solari).

Regime fiscale delle plusvalenze e dei dividendi

Per fruire del regime di esenzione Pex al 95%, è stato previsto che venga applicato esclusivamente alle **plusvalenze** realizzate in relazione a una **partecipazione diretta nel capitale non inferiore al 5% o di valore fiscale non inferiore a 500.000 euro**.

Gli **utili distribuiti (dividendi)** dalle società ed enti commerciali e non commerciali residenti in Italia **concorrono per l'intero ammontare** alla formazione del reddito **dell'esercizio in cui sono percepiti**. Tuttavia, gli utili distribuiti dalle medesime società ed enti per cui sono soddisfatti i requisiti dimensionali sopra riportati, **non concorrono alla formazione del reddito dell'esercizio della società ricevente nella misura del 95% del loro ammontare**.

Definizione agevolata – Rottamazione quinquies

I debiti risultanti dai singoli carichi affidati agli agenti della riscossione **dal 1.01.2000 al 31.12.2023** possono essere estinti senza corrispondere le somme affidate all'agente della riscossione a titolo di interessi e di sanzioni, gli interessi di mora o le sanzioni e le somme aggiuntive sui contributi e le somme maturate a titolo di aggio, versando le **somme dovute a titolo di capitale** e quelle maturate a titolo di **rimborso delle spese per le procedure esecutive e di notificazione** della cartella di pagamento.

Il pagamento delle somme è effettuato in unica soluzione, **entro il 31.07.2026**, o nel numero massimo di **54 rate bimestrali** di pari ammontare.

In caso di pagamento rateale, sono dovuti, a decorrere dal 1.08.2026, gli interessi al tasso del 3% annuo.

L'agente della riscossione rende disponibili ai debitori, nell'area riservata del proprio sito internet istituzionale, i dati necessari a individuare i carichi definibili.

La domanda va presentata **entro il 30.04.2026** con le modalità esclusivamente telematiche; in tale dichiarazione il debitore sceglie altresì il numero di rate nel quale intende effettuare il pagamento. L'effettivo perfezionamento della definizione si realizza con il versamento della prima o unica rata delle somme dovute.

Entro il 30.06.2026, coloro che hanno presentato la domanda riceveranno l'ammontare complessivo delle somme dovute ai fini della definizione, nonché quello delle singole rate, che non può essere inferiore a 100 euro, e la data di scadenza di ciascuna di esse.

Non possono essere estinti secondo le precedenti disposizioni i debiti risultanti dai singoli carichi **affidati agli agenti della riscossione dal 1.01.2000 al 30.06.2022 (rottamazione quater)** per i quali, alla data del 30.09.2025, risultano versate tutte le rate scadute alla medesima data.

Imposta sostitutiva per la rideterminazione del costo delle partecipazioni

L'aliquota dell'imposta sostitutiva per la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni è aumentata **dal 18% al 21%**.

Iperammortamento per gli investimenti in beni strumentali

Ai fini delle imposte sui redditi, per i soggetti titolari di reddito d'impresa che effettuano investimenti in **beni strumentali destinati a strutture produttive ubicate nel territorio dello Stato**, il relativo costo di acquisizione, con esclusivo riferimento alla determinazione delle **quote di ammortamento** e dei **canoni di locazione finanziaria**, è **maggiorato nella misura del:**

- **180%** per gli investimenti **fino a 2,5 milioni di euro**;
- **100%** per gli investimenti **oltre 2,5 milioni di euro e fino a 10 milioni di euro**;
- **50%** per gli investimenti **oltre 10 milioni di euro e fino a 20 milioni di euro**;

La maggiorazione si applica in relazione agli investimenti in beni **prodotti in uno degli Stati membri dell'Unione europea** o in Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio economico europeo, effettuati **dal 01.01.2026 al 30.09.2028**.

La maggiorazione è riconosciuta per gli investimenti in:

- a) beni materiali e immateriali strumentali nuovi compresi, rispettivamente, negli **elenchi di cui agli allegati IV e V annessi alla L. 199/2025, interconnessi** al sistema aziendale di gestione della produzione o alla rete di fornitura;
- b) beni materiali nuovi strumentali all'esercizio d'impresa **finalizzati all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili destinata all'autoconsumo**.

Per l'accesso al beneficio l'impresa trasmette, in via telematica tramite una piattaforma sviluppata dal Gestore dei servizi energetici – GSE S.p.A., sulla base di modelli standardizzati, apposite comunicazioni e certificazioni concernenti gli investimenti agevolabili.

Se nel corso del periodo di fruizione della maggiorazione del costo si verifica il realizzo a titolo oneroso del bene oggetto dell'agevolazione ovvero se il bene è destinato a strutture produttive ubicate all'estero, anche se appartenenti allo stesso soggetto, non viene meno la fruizione delle residue quote del beneficio, come

originariamente determinate, a condizione che, nello stesso periodo d'imposta del realizzo, l'impresa sostituisca il bene originario con un bene materiale strumentale nuovo avente caratteristiche tecnologiche analoghe o superiori. Nel caso in cui il costo di acquisizione dell'investimento sostitutivo sia inferiore al costo di acquisizione del bene sostituito, la fruizione del beneficio prosegue per le quote residue fino a concorrenza del costo del nuovo investimento.

Disposizioni in materia di previdenza complementare

È elevato, con decorrenza dal periodo di imposta relativo all'anno 2026, il **limite annuo di deducibilità** dalle imposte sui redditi per i contributi versati dal lavoratore e dal datore di lavoro o committente alle forme di previdenza complementare: il suddetto limite annuo è **elevato da 5.164,57 euro a 5.300 euro**.

La norma speciale concernente i lavoratori di prima occupazione successiva al 31.12.2006 si applica, a decorrere dal periodo di imposta relativo all'anno 2026, con riferimento al nuovo limite suddetto.

Polizze catastrofali

L'introduzione dell'obbligo di stipula di polizza catastrofale, ovvero di una polizza assicurativa per i danni causati da eventi estremi quali sismi, alluvioni, frane e inondazioni è stata originariamente sancita nel 2023.

La normativa impone a tutte le imprese con sede legale o stabile organizzazione in Italia, tenute all'iscrizione in Camera di Commercio, di dotarsi di una copertura specifica per le immobilizzazioni materiali indicate nell'art. 2424 c.c.

Il perimetro oggettivo della norma si concentra su terreni, fabbricati, impianti, macchinari e attrezzature industriali o commerciali, con la precisazione che l'obbligo sussiste a qualsiasi titolo i beni siano impiegati per l'esercizio dell'attività d'impresa. Ciò significa che la necessità di assicurarsi vale anche in caso di beni detenuti tramite leasing, noleggio o locazione, estendendo la responsabilità non solo alla proprietà ma anche all'utilizzo strumentale degli stessi.

Per la generalità delle micro e piccole imprese, il termine ordinario è rimasto ancorato alla data del 31.12.2025, ma per coloro che **esercitano l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nonché delle imprese turistico ricettive, la scadenza è prorogata al 31.03.2026**.

L'inadempimento dell'obbligo assicurativo comporta conseguenze rilevanti sul piano delle agevolazioni finanziarie a valere su risorse pubbliche: sebbene la mancata stipula non precluda l'accesso agli incentivi fiscali automatici o ai benefici contributivi, essa costituisce una causa preclusiva per la generalità delle altre agevolazioni che prevedono un'istruttoria valutativa. La normativa prevede infatti che le amministrazioni

debbano tener conto della mancata stipula della polizza nell'assegnazione di contributi e sovvenzioni, rendendo l'adempimento un requisito di fatto necessario per l'accesso a numerose misure di sostegno finanziario.

Lo studio resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti