

Legge 30 dicembre 2025, n.199
Bilancio 2026

*Misure fiscali d'interesse
per il settore delle costruzioni e
dell'immobiliare*

Gennaio 2026

SOMMARIO

PREMESSA	3
1. DETRAZIONI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (ART.1, CO.22)	4
2. CONTRIBUTO PER LA RICOSTRUZIONE POST SISMA (ART.1, CO.616-618)	5
3. MISURE PER LE IMPRESE	6
<i>NUOVA RITENUTA D'ACCONTO SUI PAGAMENTI ALLE IMPRESE (ART.1, CO.112-115)</i>	6
<i>IPERAMMORTAMENTO PER L'ACQUISTO DI NUOVI BENI STRUMENTALI (ART.1, CO.427-436)</i>	7
<i>PROROGA DEL CREDITO D'IMPOSTA ZES UNICA (ART.1, CO.438-443 E CO.448-452)</i>	8
<i>ASSEGNAZIONE/CESSIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI (ART.1, CO.35-40)</i>	9
<i>MISURE DI CONTRASTO ALLE INDEBITE COMPENSAZIONI (ART.1, CO.116)</i>	9
<i>RATEIZZAZIONE DELLA TASSAZIONE DELLE PLUSVALENZE SU BENI STRUMENTALI (ART.1, CO.42-43)</i>	10
<i>AFFRANCAMENTO DELLE RISERVE IN SOSPENSIONE D'IMPOSTA (ART.1, CO.44-45)</i>	10
<i>MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEI DIVIDENDI E DELLE PLUSVALENZE FINANZIARIE (ART.1, CO.51 E 54-55)</i>	10
4. MISURE PER I PRIVATI E I LAVORATORI	11
<i>RIDUZIONE DELL'IRPEF (ART.1, CO.3)</i>	11
<i>IRPEF - TETTO AGLI ONERI DETRAIBILI (ART.1, CO.4)</i>	12
<i>SALARI, PREMI E INDENNITÀ DI TURNO (ART.1, CO-7-12)</i>	12
<i>BUONI PASTO (ART.1, CO.14)</i>	13
<i>DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI BREVI (ART.1, CO.17)</i>	13
5. ULTERIORI MISURE D'INTERESSE	13
<i>ROTTAMAZIONE QUINQUIES (ART.1, CO.82-101)</i>	13
<i>DEFINIZIONE AGEVOLATA DEI TRIBUTI DEGLI ENTI LOCALI (ART.1, CO.102-110)</i>	14
<i>AUMENTO IMPOSTA SOSTITUIVA PER LA RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI DEI PRIVATI (ART.1, CO.144)</i>	14

PREMESSA

E' in vigore dal 1° gennaio 2026 la **legge 30 dicembre 2025, n.199** – legge di Bilancio 2026.

Il testo definitivo della legge, così come pubblicato sul S.O n.42/L alla *Gazzetta Ufficiale* n. 301 del 30 dicembre 2025, conferma il positivo superamento delle criticità relative ad alcune disposizioni contenute nel testo iniziale del Provvedimento.

In particolare, grazie anche all'azione dell'ANCE, è stata **eliminata la disposizione che vietava l'utilizzo in compensazione dei crediti d'imposta derivanti da incentivi fiscali con il pagamento dei debiti contributivi ed INAIL**, anche nel caso in cui i crediti fossero stati trasferiti a soggetti diversi dal titolare originario.

Tuttavia, a fronte di questa eliminazione è stata **prevista**, a decorrere **dal 2028**, l'introduzione di una **ritenuta di acconto (0,5% per il 2028 e 1% dal 2029)** sulle imposte sul reddito da applicare in sede di **pagamento dei corrispettivi per prestazioni di servizi e cessioni di beni effettuate tra imprese**.

Sulla questione della **ricostruzione delle zone colpite da eventi sismici**, è stato previsto per il 2026 un **ulteriore contributo finanziario, aggiuntivo a quello** concesso per la **ricostruzione**.

Questa **soluzione** è stata **preferita** rispetto alla **proroga del beneficio fiscale al 110% per il 2026**, prevista inizialmente nel testo all'esame del Parlamento, e limitata alle sole **aree del cd. Cratere** (Lazio, Marche, Umbria ed Abruzzo) in caso di **istanze presentate prima del 30 marzo 2024**.

Invece, per le **istanze presentate fino al 31 dicembre 2024**, l'**ambito applicativo** del nuovo **contributo** aggiuntivo viene **esteso a tutti i territori interessati da eventi sismici a far data dal 1° aprile 2009** in cui sia stato **dichiarato lo stato di emergenza**, comprendendo, così, anche l'Emilia Romagna, Ischia, Campobasso, la città metropolitana di Catania, l'Abruzzo, oltre ai territori del Cratere del sisma 2016.

Di interesse anche l'introduzione dell'incentivo cd "**Iperammortamento**", che da quest'anno prende il posto dei crediti d'imposta Industria 4.0 e Transizione 5.0, e che premia i **titolari di reddito d'impresa** che, sino a **settembre 2028**, effettuano **investimenti in beni strumentali nuovi, prodotti in UE**. Rispetto al testo iniziale del Provvedimento, viene eliminata l'ulteriore maggiorazione prevista per investimenti legati al conseguimento di un determinato risparmio energetico del processo produttivo o della struttura produttiva dell'impresa medesima.

Sempre a favore delle imprese, oltre alla **proroga del credito di imposta ZES sino al 2028**, ne viene **riconosciuto un ulteriore ammontare pari al 14,61%**, a favore dei **soggetti** che hanno presentato la **comunicazione integrativa dal 18 novembre 2025 al 2 dicembre 2025**.

In tema di **locazioni brevi**, viene **confermata**, anche **per il periodo di imposta 2026**, l'**aliquota d'imposta sostitutiva del 21%** sulla **locazione di una sola abitazione**, senza ulteriori vincoli, con la **novità** relativa all'obbligo di apertura della **partita IVA** in caso di **locazione breve di più di due appartamenti**.

La stretta su questo regime riguarda, quindi, solo il numero di abitazioni locate per le quali si configura l'esercizio di attività di impresa (partita IVA dal quinto appartamento locato fino al 2025, e dal terzo appartamento locato dal 2026), che esclude il regime fiscale agevolato.

In tema di **bonus in edilizia**, resta **confermata l'applicazione**, anche **per il 2026**, delle **aliquote più alte pari al 50%** per l'**abitazione principale** e al **36% per gli altri immobili**, già prevista dal testo originario della Manovra approvata dal Governo.

1. DETRAZIONI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (ART.1, CO.22)

In tema di *bonus* in edilizia, compreso il *bonus mobili*, viene prevista la proroga per il 2026 delle più alte aliquote del 50% per gli interventi relativi all'abitazione principale e del 36% per quelli riguardanti gli altri immobili, attualmente fissate solo per il 2025.

In virtù della proroga, i *bonus* spetteranno in base alle seguenti rimodulazioni:

- **Bonus ristrutturazioni:**
 - nel 2026, 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e 36% per le "seconde case", sino ad un massimo di spese pari a 96.000 euro,
 - nel 2027, 36% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e 30% per le "seconde case", sino ad un massimo di spese pari a 96.000 euro,
 - dal 2028 al 2033, 30% a prescindere se si tratti, o meno, di abitazione principale, sino ad un massimo di spese pari a 48.000 euro,
 - dal 2034, 36% nel limite di spese massimo pari a 48.000 euro (detrazione a regime prevista dall'art.16-bis del TUIR – DPR 917/1986);
- **Bonus mobili:** ferma restando la condizione legata al fatto di realizzare, sulla medesima abitazione, lavori di recupero agevolati con il *Bonus ristrutturazioni*, il *bonus mobili* viene prorogato di un ulteriore anno, quindi **sino al 2026** nella misura pari al 50% sino ad un massimo di spesa pari a 5.000 euro;
- **Ecobonus e Sismabonus (compreso Sismabonus acquisti):** fermi restando il limite di detrazione spettante per l'Ecobonus (es. 60.000 per infissi e cappotto o 30.000 per la sostituzione della caldaia) e il tetto di spese agevolate per il Sismabonus e per il Sismabonus acquisti (96.000 euro), le % di entrambi i *bonus* risultano le seguenti:
 - nel 2026, 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e 36% per le "seconde case",
 - nel 2027, 36% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e 30% per le "seconde case".

Oltre al *Superbonus*, non è stato prorogato il *Bonus barriere architettoniche* (art.119-ter del DL 34/2020 – legge 77/2020) che, quindi, spettava nella misura del 75% solo sino al 31 dicembre 2025, per poi confluire nel *Bonus ristrutturazioni* dal 2026 con la percentuale prevista per questo incentivo.

A scopo di sintesi, si fornisce il seguente **prospetto riepilogativo** di scadenze e misure dei vari *bonus in edilizia*, alla luce delle novità della legge Bilancio 2026.

	ANNO	ALIQUOTA		LIMITE DI SPESA
BONUS RISTRUTTURAZIONI	2025-2026	50% abitazione principale	36% seconde case	96.000 euro
	2027	36% abitazione principale	30% seconde case	
	2028-2033	30% tutte le abitazioni		48.000 euro
	dal 2034	36% tutte le abitazioni		
BONUS MOBILI	2025-2026	50% abitazione agevolata con il bonus ristrutturazioni		5.000 euro
ECOBONUS	2025-2026	50% abitazione principale	36% altri immobili	detrazione massima variabile in base all'intervento
	2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	
SISMABONUS E SISMABONUS ACQUISTI	2025-2026	50% abitazione principale	36% altri immobili	96.000 euro
	2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	

2. CONTRIBUTO PER LA RICOSTRUZIONE POST SISMA (ART.1, co.616-618)

Per garantire il proseguimento delle opere di ricostruzione delle zone colpite da eventi sismici, invece della proroga per il 2026 del Superbonus al 110%¹ è stata preferita l'assegnazione di un ulteriore contributo finanziario, aggiuntivo a quello concesso per la ricostruzione.

In particolare, l'**ambito applicativo** del nuovo contributo aggiuntivo è **esteso a tutti i territori interessati da eventi sismici** a far data **dal 1° aprile 2009** in cui sia stato dichiarato lo stato di emergenza, comprendendo, così, anche l'Emilia Romagna, Ischia, Campobasso, la città metropolitana di Catania, l'Abruzzo, oltre ai territori del Cratere del sisma 2016.

In particolare, per le **istanze presentate fino al 31 dicembre 2024**, il **contributo ulteriore viene** destinato a coprire le **spese eccedenti** quello originariamente previsto, **rimaste a carico dei beneficiari a causa del mancato completamento degli interventi** già **oggetto** dell'esercizio delle **opzioni** per la **cessione del credito** o per lo **sconto in fattura**².

A tal fine, i **Commissari straordinari e gli Uffici speciali per la ricostruzione**, ciascuno per il territorio di competenza, **vengono autorizzati a riconoscere il contributo aggiuntivo, nei limiti delle risorse indicate nell'Allegato VI** alla legge 199/2025, suddivise per area territoriale con i seguenti importi:

¹ Nel testo originario all'esame del Parlamento veniva, infatti, prevista la proroga al 2026 del Superbonus al 110%, a favore delle sole aree del cd. Cratere (Lazio, Marche, Umbria ed Abruzzo), in caso di istanze presentate prima del 30 marzo 2024.

² Cfr. l'art.2 del D.L. 11/2023, conv. legge 38/2023.

Evento	Importi (in mln di euro)
Sisma 2012 regione Emilia-Romagna	61,41
Sisma Isola di Ischia 2017	0,26
Sisma provincia Campobasso 2018	3,90
Sisma città metropolitana di Catania 2018	12,10
Sisma Abruzzo 2009	215,00
Sisma centro Italia 2016	1.328,00

I Commissari straordinari e gli Uffici speciali per la ricostruzione, con propri provvedimenti, definiranno i criteri per la concessione della misura, le modalità di calcolo, di autorizzazione ed erogazione dell'incremento, nonché i criteri di monitoraggio della spesa e le ipotesi di revoca, al fine di garantire il rispetto del limite di spesa annuale e del limite del costo complessivo dell'intervento (per complessivi 1,62 miliardi di euro per il periodo 2027-2036).

Sul tema, si ricorda che per le istanze presentate a decorrere **dal 30 marzo 2024**, solo per gli **immobili** interessati dagli **eventi sismici in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria del 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016**, resta ferma la **proroga al 2026 del Superbonus al 110%** in forma di **opzione** per la cessione del credito o per lo sconto in fattura³, e non mediante la detrazione in dichiarazione dei redditi (ammessa, questa, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025).

3. MISURE PER LE IMPRESE

Nuova ritenuta d'acconto sui pagamenti alle imprese (art.1, co.112-115)

Dal **prossimo 1° gennaio 2028**, verrà introdotta, con finalità antievasione, una nuova ritenuta a titolo di acconto delle imposte sul reddito, da applicare sui corrispettivi per le prestazioni di servizi e le cessioni di beni effettuate da soggetti titolari di attività d'impresa (soggetti residenti e stabili organizzazioni in Italia di soggetti non residenti - *cfr.* art.25 del D.P.R. 600/1973 e art.38, co.1, del D.Lgs. 33/2025).

In particolare, la **ritenuta** sarà operata con l'**aliquota**:

- dello **0,5%** sui **pagamenti** effettuati dal **1° gennaio al 31 dicembre 2028**;
- dell'**1%** sui **pagamenti** effettuati a decorrere dal **1° gennaio 2029**.

La nuova disposizione non si applicherà, invece, agli operatori con elevato livello di affidabilità fiscale che, al momento di ricevere il pagamento, abbiano aderito agli istituti dell'adempimento collaborativo e del concordato preventivo biennale (*cfr.* rispettivamente artt. 3-7 del D.Lgs. 128/2018 e art.9 del D.Lgs. 13/2024).

Questa nuova ritenuta non verrà applicata, altresì, qualora il pagamento sia assoggettato all'ulteriore ritenuta dell'11%, a titolo di acconto, sui bonifici di pagamento delle spese agevolabili con le detrazioni collegate al recupero edilizio degli immobili (art.25 del D.L. 78/2010, conv. legge 122/2010).

³ *Cfr.* art.119, co.8-ter.1, del D.L. 34/2020, convertito in legge 77/2020 introdotto dall'art.4, co.2, del D.L. 95/2025, convertito nella legge 118/2025.

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate verranno individuate le modalità attuative della nuova disposizione.

Iperammortamento per l'acquisto di nuovi beni strumentali (art.1, co.427-436)

La legge di Bilancio prevede, **dal 1° gennaio 2026 al 30 settembre 2028**, a favore dei titolari di reddito d'impresa che effettuano investimenti in beni strumentali nuovi, prodotti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea o in Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo, una **maggiorazione delle quote di ammortamento** e dei canoni di locazione finanziaria **deducibili dall'IRPEF/IRES**, come di seguito evidenziato.

Fascia di investimento	Maggiorazione
fino a 2,5 mln	180%
oltre 2,5 mln fino a 10 mln	100%
oltre 10 mln fino a 20 mln	50%

Rispetto al credito d'imposta Transizione 5.0 non sono previsti specifici requisiti legati al conseguimento di un determinato risparmio energetico di un certo ammontare riferito al processo produttivo o alla struttura produttiva dell'impresa medesima.

Gli investimenti devono consistere in **beni materiali e immateriali nuovi, prodotti nell'UE** (o in Paesi SEE) ed **inclusi negli allegati IV e V della medesima legge 199/2025**, interconnessi al sistema aziendale di gestione della produzione o alla rete di fornitura, nonché in **beni strumentali volti all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili per l'autoconsumo, prodotti in UE**.

In particolare, i suddetti allegati comprendono i beni agevolabili con l'incentivo *Industria 4.0* indicati negli allegati A e B della legge 232/2016, che sono stati integrati ed aggiornati dalla legge di Bilancio ai fini del nuovo beneficio fiscale.

Viene, altresì, previsto che, se nel periodo di utilizzo dell'incentivo fiscale, il bene agevolato viene ceduto a terzi a titolo oneroso, ovvero destinato a strutture produttive ubicate all'estero, anche se appartenenti allo stesso soggetto, la fruizione delle residue quote del beneficio prosegue a condizione che, nello stesso periodo d'imposta di cessione, il macchinario venga sostituito con un bene materiale strumentale nuovo con caratteristiche tecnologiche analoghe o superiori. Nel caso in cui il costo di acquisizione dell'investimento sostitutivo sia inferiore al costo del bene sostituito, la fruizione del beneficio prosegue per le quote residue fino a concorrenza del costo del nuovo investimento.

In ogni caso, il beneficio è subordinato al rispetto delle normative sulla sicurezza nei luoghi di lavoro ed al corretto adempimento degli obblighi di versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali dei lavoratori.

Le modalità attuative dell'incentivo, riguardanti anche la procedura di accesso allo stesso (che prevede l'invio telematico, tramite GSE, di apposite comunicazioni e certificazioni riguardanti gli investimenti agevolati), nonché le modalità di invio delle comunicazioni periodiche, verranno stabilite con Decreto del Mimit, di concerto con il MEF, da adottare entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di Bilancio 2026.

L'incentivo è cumulabile con ulteriori benefici finanziati con risorse nazionali ed europee, a condizione che non siano coperte le medesime quote di costo agevolate con gli altri benefici, e che complessivamente non venga superata la spesa sostenuta per l'investimento.

Proroga del Credito d'imposta ZES unica (art.1, co.438-443 e co.448-452)

Viene **prorogato per il triennio 2026-2027-2028 il credito d'imposta ZES**, spettante alle imprese che effettuano investimenti in beni strumentali destinati alle strutture produttive ubicate all'interno della zona economica speciale per il Mezzogiorno, cd. "Zes Unica" ampliata dal disegno di legge anche alle regioni Marche e Umbria.

Complessivamente, quindi, il credito d'imposta interessa gli investimenti effettuati nelle seguenti regioni: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Marche, Molise, Puglia, Sicilia, Sardegna, Umbria.

In particolare, gli **investimenti** devono essere **effettuati dal 1° gennaio 2026 fino al 31 dicembre 2028** e, per l'accesso al credito d'imposta, gli **operatori economici devono effettuare specifiche comunicazioni all'Agenzia delle Entrate**, con diverse tempistiche **a seconda dell'anno di sostenimento delle spese**:

Periodo di sostenimento delle spese	Prima Comunicazione	Comunicazione integrativa
1° gen 2026 - 31 dic 2026	31 mar – 30 mag 2026	3 gen – 17 gen 2027
1° gen 2027 - 31 dic 2027	31 mar – 30 mag 2027	3 gen – 17 gen 2028
1° gen 2028 - 31 dic 2028	31 mar – 30 mag 2028	3 gen– 17 gen 2029

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, da emanare entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di Bilancio 2026, sono approvati i modelli di comunicazione e le relative modalità di trasmissione telematica.

Resta fermo che, anche nel periodo 2026-2028, l'ammontare massimo del beneficio fruibile da ciascun beneficiario sarà pari all'importo del credito d'imposta risultante dalla comunicazione integrativa moltiplicato per la percentuale che verrà resa nota con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro 10 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle comunicazioni integrative.

Complessivamente, il beneficio viene rifinanziato nella misura pari a 2,3 miliardi di euro per il 2026, 1 miliardo di euro per il 2027 e 750 milioni di euro per il 2028, che si aggiungono ai 2,2 miliardi già stanziati per il 2025.

Nella legge di Bilancio 2026 sono contenute, altresì, disposizioni per quel che riguarda il **credito d'imposta ZES per il 2025, scaduto il 15 novembre scorso (art.1, co.448-452)**.

In particolare, per le **imprese che hanno presentato dal 18 novembre 2025 al 2 dicembre 2025 la prescritta comunicazione integrativa** ai fini della fruizione del credito d'imposta, viene concesso un **ulteriore ammontare di credito d'imposta, pari al 14,61%**, che si aggiunge a quello stabilito dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate Prot. n.570046 del 12 dicembre 2025, pari al 60,38%, e risultante dalla verifica del numero di comunicazioni integrative e di importo degli investimenti pervenute alla data del 2 dicembre scorso.

Tuttavia, il maggior credito d'imposta del 14,61% viene riconosciuto a condizione che l'impresa non abbia ottenuto, per i medesimi investimenti, il credito d'imposta Transizione 5.0 e che la somma fra le due percentuali di credito riconosciuto (60,38%+14,61%) non ecceda l'importo del credito richiesto con la comunicazione integrativa. Vengono, inoltre, inserite disposizioni specifiche sul recupero del credito d'imposta in caso di indebito utilizzo.

Il maggior credito dovrà essere **fruito nel 2026 esclusivamente in compensazione**.

Per poter fruire del credito d'imposta aggiuntivo, le imprese devono **presentare, dal 15 aprile 2026 al 15 maggio 2026, una ulteriore comunicazione all'Agenzia delle Entrate** in via telematica, in cui dichiarano di non aver ottenuto, per i medesimi investimenti, il credito d'imposta Transizione 5.0.

Con successivo Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, da emanare entro il 16 febbraio 2026, verrà definito il contenuto di questa ulteriore comunicazione.

Assegnazione/Cessione agevolata dei beni ai soci (art.1, co.35-40)

Vengono **posticipati al 30 settembre 2026 i termini per l'assegnazione o la cessione agevolata ai soci dei beni immobili** diversi da quelli strumentali per destinazione e dei beni mobili registrati, anch'essi non strumentali, con il pagamento di un'**imposta sostitutiva dell'imposta sui redditi e dell'IRAP** pari all'**8% o 10,5%** per le società "di comodo" (l'imposta si applica sulla differenza tra il valore dei beni, che per gli immobili può essere anche quello catastale⁴ e il loro costo).

Invece, le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci sono assoggettate ad imposta sostitutiva nella misura del 13%.

La disposizione riguarda le **società di persone** (Snc, Sas ad esclusione delle società semplici) e le **società di capitali** (Srl, Spa, Sapa).

Per rendere efficace l'assegnazione, **l'imposta sostitutiva** (dell'8% o del 10,5% per le società "di comodo") delle imposte sui redditi e dell'IRAP **deve essere versata**:

- in misura pari al **60% entro il 30 settembre 2026**;
- per la parte restante entro il **30 novembre 2026**.

Per la riscossione, i rimborsi ed il contenzioso restano ferme le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

Le **medesime regole si applicano** alle **società** che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni e **che, entro il 30 settembre 2026, si trasformano in società semplici**.

Inoltre, per le **assegnazioni** e le **cessioni ai soci**, le **aliquote** dell'imposta proporzionale di **registro** eventualmente applicabili sono **ridotte alla metà** e le imposte **ipotecarie e catastali** si applicano in **misura fissa**.

Misure di contrasto alle indebite compensazioni (art.1, co.116)

A seguito della discussione parlamentare e prima della definitiva approvazione della legge di Bilancio, anche grazie all'azione dell'ANCE, è stata **eliminata la disposizione** originariamente inserita nel testo approvato dal Governo, **che vietava l'utilizzo in compensazione dei crediti d'imposta derivanti da incentivi fiscali** con il pagamento dei **debiti contributivi ed INAIL**, anche nel caso in cui i crediti fossero stati trasferiti a soggetti diversi dal titolare originario.

⁴ Si tratta della rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti previsti ai fini dell'imposta di registro (cfr. l'art. l'art.52, co.4, primo periodo del DPR 131/1986).

La legge 199/2025 stabilisce, quindi, unicamente la **riduzione**, da **100.000 euro**, a **50.000 euro dell'ammontare dei debiti iscritti a ruolo per imposte** erariali e relativi accessori che non consente di effettuare la **compensazione tra crediti fiscali e versamenti con l'utilizzo del modello F24**, fatta eccezione per i crediti relativi a contributi previdenziali ed assicurativi (di cui all'art.17, co.2, lett. e, f, e g, del D.Lgs. 241/1997).

Rateizzazione della tassazione delle plusvalenze su beni strumentali (art.1, co.42-43)

La legge di Bilancio interviene, altresì, sulla disciplina della tassazione delle plusvalenze relative alla cessione di beni strumentali, di cui all'art.86 del D.P.R. 917/1986 - TUIR, introducendo, altresì, regole specifiche in caso di cessione d'azienda o ramo d'azienda.

In particolare, viene previsto che le plusvalenze derivanti da cessioni a titolo oneroso dei beni relativi all'impresa concorrono a formare il reddito:

- per **l'intero ammontare nel periodo d'imposta in cui sono realizzate** (non è più consentita la rateizzazione delle plusvalenze relative alla cessione di beni strumentali posseduti per almeno 3 anni, in 5 esercizi);
- solo per le **cessioni di azienda o ramo d'azienda**, per l'intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate oppure **su opzione** del contribuente, **in 5 esercizi** (quello di cessione e nei 4 successivi), **qualora** le predette **aziende** (o rami di azienda) siano **possedute** per un **periodo non inferiore a 3 anni**.

La possibilità di rateizzare la tassazione delle plusvalenze opera solo a condizione che tale scelta sia effettuata in dichiarazione dei redditi. In mancanza, la plusvalenza concorre a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio in cui è stata realizzata.

Queste novità entreranno in vigore per le plusvalenze realizzate a decorrere dal periodo d'imposta 2026.

Inoltre, nella determinazione dell'acconto dovuto per il periodo d'imposta 2026 si assume, quale imposta del periodo precedente, quella che si sarebbe determinata applicando le nuove disposizioni introdotte dalla legge di Bilancio.

Affrancamento delle riserve in sospensione d'imposta (art.1, co.44-45)

La disposizione prevede la **riapertura**, in via straordinaria, dei termini per l'**affrancamento**, in tutto o in parte, dei **saldi attivi di rivalutazione** e delle riserve in sospensione di imposta ancora **esistenti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2024**, che rimangono anche al **termine dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2025**.

L'affrancamento di queste componenti viene, quindi, consentito con il pagamento di **un'imposta sostitutiva dell'IRPEF/IRES e dell'IRAP pari al 10%**. Restano ferme le modalità attuative stabilite nel Decreto MEF 27 giugno 2025, emanato in attuazione dell'art.14 del D.Lgs. 192/2024 (che aveva previsto l'affrancamento delle riserve iscritte nei bilanci 2023, in essere anche nel periodo d'imposta 2024).

Modifiche alla disciplina dei dividendi e delle plusvalenze finanziarie (art.1, co.51 e 54-55)

La **legge di Bilancio 2026** modifica il regime di **tassazione dei dividendi distribuiti dalle società di capitali** (s.p.a., s.a.p.a., s.r.l., ecc.), e delle **plusvalenze da cessione di partecipazioni** sia nell'ipotesi in cui il percettore sia un imprenditore individuale sia nel caso in cui si tratti di società o enti

residenti soggetti IRES, **aumentandone** in entrambi i casi **la tassazione** ai fini delle **imposte sul reddito**.

Fino al 31 dicembre 2025, infatti, veniva previsto che:

- per le società di persone (s.n.c., s.a.s.) e per gli imprenditori individuali i dividendi distribuiti da società di capitali e le plusvalenze da cessione di partecipazioni fossero esenti per un importo pari al 41,86 % del loro ammontare (venivano quindi tassati ai fini IRPEF solo sul 58,14% del loro ammontare);
- per le società di capitali (s.p.a., s.a.p.a., s.r.l., ecc.) e gli enti i dividendi distribuiti da società di capitali e le plusvalenze da cessione di partecipazioni fossero esenti per un importo pari al 95% del loro ammontare (venivano tassati ai fini IRES solo per il 5% del loro ammontare).

Dal 1° gennaio 2026 la legge di Bilancio prevede, invece, che:

- **per le società di persone e per gli imprenditori individuali i dividendi** distribuiti da società di capitali e le **plusvalenze** da cessione di partecipazione **sono esenti ai fini IRPEF per un importo pari al 41,86 % del loro ammontare** (sono quindi tassati ai fini IRPEF solo sul 58,14% del loro ammontare) **solo** in caso di **partecipazione** diretta al capitale **non inferiore al 5%, ovvero se il valore fiscale della partecipazione stessa non è inferiore a 500.000 euro**. Per determinare la percentuale del 5% si considerano anche le partecipazioni detenute indirettamente tramite società controllate. Lo stesso regime di applica anche ai **titoli e strumenti finanziari** emessi dalle società di capitali che il TUIR assimila alle azioni⁵, **ed i contratti di associazione in partecipazione⁶, di valore fiscale non inferiore a 500.000 euro** (cfr. artt. 58 e 59 del TUIR).
- **per le società di capitali e per gli Enti soggetti IRES** - gli **utili distribuiti** dalle società di capitali e dagli enti residenti in Italia e le **plusvalenze** da cessione di partecipazione **non concorrono a formare il reddito per il 95% del loro ammontare** (sono quindi tassati ai fini IRES solo per il 5% del loro ammontare), **solo** nell'ipotesi di **partecipazione** diretta nel capitale **non inferiore al 5%, ovvero se il valore fiscale della partecipazione non è inferiore a 500.000 euro** (cfr. artt. 87 e 89, co.2, del TUIR). Per determinare la percentuale del 5% si considerano anche le partecipazioni detenute indirettamente tramite società controllate;

Solo in queste ipotesi, quindi, le società e gli enti che percepiscono gli utili sono tassati solo per il 5% dell'ammontare del dividendo.

Le nuove disposizioni **trovano applicazione alle distribuzioni dell'utile di esercizio**, delle riserve e degli altri fondi, **deliberate a decorrere dal 1° gennaio 2026** e alle cessioni di **azioni o quote di partecipazioni, titoli e strumenti finanziari, acquisiti o sottoscritti a decorrere dal 1° gennaio 2026**.

4. MISURE PER I PRIVATI E I LAVORATORI

Riduzione dell'IRPEF (art.1, co.3)

La **legge 199/2025 rivede**, in via strutturale, gli **scaglioni IRPEF riducendo l'aliquota dal 35% al 33%** per i **redditi da 28.000 euro a 50.000 euro**. Viene, quindi, confermata l'IRPEF a tre aliquote con la riduzione di quella intermedia:

- fino a 28.000 euro, aliquota 23%,

⁵ Cfr. art.44, co.2, lett.a, del TUIR.

⁶ Cfr. art.109, co.9, lett.b, del TUIR.

- da 28.001 a 50.000 euro, aliquota del 33%,
- da 50.001 euro, aliquota del 43%.

IRPEF - Tetto agli oneri detraibili (art.1, co.4)

La legge di Bilancio 2026 interviene nuovamente in tema di “Riordino delle detrazioni”, modificando l’art.16-ter del Testo Unico delle Imposte sul Reddito (TUIR – DPR 917/1986).

In particolare, per i soggetti titolari di **reddito complessivo superiore a 200.000 euro** viene prevista la **riduzione per un importo pari a 440 euro** delle seguenti detrazioni IRPEF:

- detrazioni al 19% previste dal Tuir e da altre disposizioni, con esclusione delle spese sanitarie;
- detrazione al 26% sulle erogazioni liberali ai partiti politici (art.11, co. 1 e 2 del DL 149/2013 conv. legge 13/2014);
- detrazione al 90% per i premi assicurativi per il rischio di eventi calamitosi (art.119, co.4, del D.L. 34/2020, conv. legge 77/2020).

Questa nuova disposizione si aggiunge:

- al tetto alla detrazione IRPEF del 19% operante sulle diverse categorie di spesa, stabilito per i soggetti con reddito complessivo superiore a 120.000 euro (art.15, co.3-bis, del medesimo TUIR);
- all’ulteriore limite massimo complessivo di oneri detraibili per i soggetti con reddito superiore a 75.000 euro (nel quale non va computata l’abitazione principale), variabile in funzione del numero dei figli a carico. Questo limite include anche i *bonus in edilizia* e gli interessi passivi relativi ai mutui contratti per l’acquisto, o costruzione, della prima casa (art.16-ter, del medesimo TUIR).

Salari, premi e indennità di turno (art.1, co-7-12)

Per favorire l’adeguamento salariale al costo della vita, nella legge di Bilancio sono stanziati per il 2026 circa 2 miliardi, destinati ad introdurre:

- un’**imposta sostitutiva** dell’IRPEF e delle **addizionali regionali e comunali** pari al **5%** sugli **incrementi retributivi** corrisposti ai dipendenti del settore privato nel 2026, in attuazione di rinnovi contrattuali sottoscritti nel periodo **dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2026**. Questa agevolazione si applica con riferimento ai **titolari di reddito di lavoro dipendente**, nell’anno 2025, di importo **non superiore a 33.000 euro**;
- il **taglio** dal 5% all’**1%** dell’**imposta sostitutiva** applicabile ai **premi di produttività** e sulle quote di partecipazione agli utili, erogati nel 2026 e nel 2027 ai **dipendenti con reddito sino a 80.000 euro**, e l’**incremento** della soglia di **importo** massimo di **premio agevolato** che passa da 3.000 a **5.000 euro**;
- un’**imposta sostitutiva** dell’IRPEF e delle **addizionali regionali e comunali** del **15%**, per le componenti del salario relative ai **turni notturni, festivi** e alle **indennità di turno** corrisposti, nel periodo di imposta 2026, entro il **limite di 1.500 euro**, per i **lavoratori con reddito non superiore a 40.000 euro** nel **2025**. Restano esclusi dall’agevolazione i compensi che sostituiscono retribuzione ordinaria.

Buoni pasto (art.1, co.14)

Viene previsto l'**innalzamento** della **soglia esentasse dei buoni pasto elettronici** per i dipendenti, che passa da 8 euro a **10 euro**.

Disciplina delle locazioni brevi (art.1, co.17)

Viene modificata, a partire dal **periodo di imposta 2026**, la disciplina fiscale sulle locazioni brevi⁷.

In particolare, ferma restando l'applicabilità dell'aliquota del 21% dell'imposta sostitutiva per i redditi derivanti da locazione breve relativi a una sola unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi, viene ora previsto che il **regime fiscale agevolato opera in caso di destinazione alla locazione breve di non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta**. A partire dalla terza unità locata si configurerà l'attività d'impresa.

Fino al 31 dicembre 2025, invece, l'applicabilità del predetto regime viene riconosciuta se sono destinati alla locazione breve non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. A partire dal quinto si configura l'esercizio di attività di impresa.

In sostanza, **dal 1° gennaio 2026**, la **cedolare secca** viene applicata con la seguente articolazione:

- aliquota del **21% per una sola unità immobiliare** individuata nella dichiarazione dei redditi;
- aliquota del **26% per la seconda abitazione locata**.

A partire dalla terza abitazione, dal 2026 l'attività di locazione breve rientra nell'esercizio d'impresa, con la conseguente esclusione del regime agevolato, ed applicazione del reddito d'impresa.

5. ULTERIORI MISURE D'INTERESSE

Rottamazione quinquies (art.1, co.82-101)

Viene introdotta la cd. **Rottamazione quinquies** per la definizione agevolata dei debiti risultanti dai carichi affidati all'Agenzia delle Entrate-Riscossione **dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2023** e relativi all'**omesso versamento** di:

- **imposte risultanti da dichiarazioni annuali** oggetto dei cd. **"avvisi bonari"** derivanti dai controlli automatici e formali ai fini delle imposte dirette (rispettivamente art. 36-bis e 36-ter del DPR 600/1973) e dell'IVA (art. 54-bis e 54-ter del DPR 633/1972);
- **contributi previdenziali** non versati all'**INPS**, con **esclusione di quelli** derivanti da **accertamenti** (es. avvisi di accertamento o accertamenti esecutivi).

La misura consente ai contribuenti di **regolarizzare la propria posizione** versando **solo l'imposta o il contributo dovuto (capitale)** e le **spese di notifica o procedura, senza sanzioni, interessi di mora né aggio di riscossione**.

Il pagamento può avvenire in **un'unica soluzione entro il 31 luglio 2026**, oppure a rate, fino a un massimo di **54 rate bimestrali** (dal luglio 2026 al maggio 2035) di pari importo, ed almeno pari a 100 euro. In caso di **pagamento rateale**, a decorrere dal 1° agosto 2026 sono dovuti gli **interessi al 3% annuo**.

⁷ Cfr. art.1, co.595, della legge 178/2020.

Periodo	Rate	Scadenze
2026	1 ^a - 3 ^a	31 luglio, 30 settembre, 30 novembre
2027-2034	4 ^a - 51 ^a (48 rate)	31 gennaio, 31 marzo, 31 maggio, 31 luglio, 30 settembre, 30 novembre di ogni anno
2035	52 ^a - 54 ^a	31 gennaio, 31 marzo, 31 maggio

Il contribuente che intende aderire alla definizione deve manifestare la relativa volontà **entro il 30 aprile 2026**, inviando una dichiarazione, esclusivamente in via telematica, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione secondo le modalità che saranno dalla stessa definite. Nella dichiarazione sarà indicato il numero di rate con cui effettuare il pagamento.

La presentazione della dichiarazione comporta che sono sospesi i termini di prescrizione e decadenza, sono sospesi gli obblighi di pagamento derivanti da precedenti dilazioni in essere alla data di presentazione; non possono essere iscritti nuovi fermi amministrativi e ipoteche, non possono essere avviate nuove procedure esecutive né proseguite le procedure esecutive precedentemente avviate, il debitore non è considerato inadempiente per compensazioni e pagamenti PA (28-ter e 48-bis DPR 602/1973) ed è considerato regolare ai fini del DURC.

L'agente della riscossione **entro il 30 giugno 2026** comunicherà al debitore l'ammontare delle somme dovute e quello delle singole rate con relativa scadenza.

Il pagamento della **prima o unica rata** determina la **perfezione della definizione** e l'**estinzione delle procedure esecutive avviate**.

La **definizione**, invece, **non produce effetti** in caso di mancato o insufficiente versamento dell'unica rata o di due rate anche non consecutive, o dell'ultima rata.

Definizione agevolata dei tributi degli Enti locali (art.1, co.102-110)

Viene introdotta la facoltà per gli Enti locali di introdurre una definizione agevolata dei tributi di loro spettanza (ad esempio IMU e TARI) con esclusione dell'IRAP e delle compartecipazioni e delle addizionali ai tributi erariali. La **definizione agevolata può riguardare anche per le entrate di natura patrimoniale (es. multe)**. La definizione può riguardare la **riduzione o l'esclusione di sanzioni e interessi**, con particolare riguardo ai crediti di difficile esigibilità.

Devono essere previste scadenze precise, con un termine non inferiore a 60 giorni dalla pubblicazione dell'atto sul sito istituzionale dell'ente.

Aumento imposta sostitutiva per la rivalutazione delle partecipazioni dei privati (art.1, co.144)

Viene previsto l'**aumento**, dal 18% al **21%**, dell'**aliquota dell'imposta sostitutiva** delle imposte sul reddito applicabile alla **rideterminazione del valore delle partecipazioni** detenute da soggetti non esercenti attività commerciale (art.5, co.2, legge 448/2001).

Come auspicato dall'ANCE, l'aumento **non riguarda** la misura dell'imposta sostitutiva prevista per la **rivalutazione delle aree edificabili** e dei terreni posseduti sempre da soggetti non esercenti attività commerciale, che rimane quindi fissata al 18% da applicare sull'intero valore delle aree rideterminato al 1° gennaio dell'anno di riferimento e risultante da apposita perizia giurata di stima (art.7 della citata legge 448/2001).