

**A TUTTI I CLIENTI
LORO SEDI**

**Circolare n. 4
27.02.2026**

Oggetto: Le novità (PARTE TERZA – segue la circolare 3/2026) della “Legge di bilancio 2026”.

La **Legge 30.12.2025 n. 199 (c.d. “Legge di bilancio 2026”)** contiene la maggior parte delle novità fiscali di riferimento per il corrente anno ed è in vigore dall’**1.1.2026**.

Di seguito vengono esposte le principali **novità** che interessano la generalità dei soggetti.

MODIFICHE REGIME DELLE LOCAZIONI BREVI

È disposto che il **regime delle locazioni brevi**, a **decorrere dal 2026**, è **applicabile al massimo a 2 appartamenti** (in precedenza erano massimo 4) **per ciascun periodo d'imposta**.

Ciò significa che a partire da 3 appartamenti destinati alla locazione breve (nel periodo d'imposta), scatta la **presunzione di imprenditorialità**, con tutto quello che ne deriva in termini di apertura della partita iva, posizione previdenziale, esclusione della cedolare secca e altri adempimenti.

Ai fini del computo degli appartamenti che possono far scattare detta presunzione di imprenditorialità vanno considerati solo i contratti di locazione breve, anche stipulati tramite intermediario, **rimangono invece esclusi i contratti di locazione “non breve” c.d. “4+4” o “3+2”**.

Si precisa inoltre che, se con più contratti di locazione breve sono locate differenti stanze dello stesso appartamento, si considera 1 solo appartamento.

Si rammenta che, per le “locazioni brevi” assoggettate a cedolare secca, l'aliquota dell'imposta sostitutiva è pari al:

- 21% per una sola unità immobiliare locata;
- 26% per le unità immobiliari locate successive alla prima;

è lasciata al contribuente la possibilità di scegliere, in dichiarazione dei redditi, quale immobile considerare il primo (con cedolare secca al 21%).

DEDUCIBILITA' CONTRIBUTI PREVIDENZA INTEGRATIVA

Dal 2026, è aumentato ad **euro 5.300,00** l'importo **massimo deducibile** dei **contributi** versati dai lavoratori / datori di lavoro / committenti alle forme di **previdenza complementare**.

DETRAZIONI IRPEF ONERI E SPESE

È stabilita, per i soggetti con reddito complessivo superiore a € 200.000, una **riduzione di € 440,00** dell'ammontare delle **detrazioni** spettanti per:

- oneri detraibili al 19%, escluse le spese sanitarie
- erogazioni liberali a favore dei partiti politici
- premi di assicurazione per rischio eventi calamitosi.

ESENZIONE IRPEF REDDITI DOMINICALI E AGRARI

È riproposta anche **per il 2026**, a favore dei **coltivatori diretti / IAP**, la non concorrenza (totale/parziale) alla formazione del reddito complessivo dei redditi dominicali e agrari fino a € 15.000.

In particolare, i **redditi dominicali e agrari**:

- **fino a € 10.000,00 non concorrono** alla formazione del reddito complessivo e quindi non sono oggetto di imposizione;
- **oltre € 10.000,00 e fino a 15.000,00 concorrono** alla formazione del reddito complessivo per il **50%** del loro ammontare.

CRIPTO-ATTIVITA'

È stabilito che è applicata l'**imposta sostitutiva del 26%** (anziché quella ordinaria del 33%) alle **plusvalenze** e agli **altri proventi** derivanti da operazioni di detenzione, cessione o impiego di token di moneta elettronica denominati in euro c.d. "**stablecoins**". Tali sono 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'UE.

Si rammenta che non costituisce realizzo di plusvalenza/minusvalenza la mera conversione tra euro e token di moneta elettronica denominati in euro, né il rimborso in euro del relativo valore nominale.

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

Dal 2026, è aumentata al 21% l'imposta sostitutiva dovuta per la rideterminazione del costo di acquisto delle partecipazioni, **possedute alla data dell'1.1 di ciascun anno**, fuori dal regime di impresa e cioè da **persone fisiche, società semplici**, associazioni professionali e da enti non commerciali.

Si rammenta che per usufruire della rivalutazione è necessario procedere, **entro il 30.11** di ciascun anno, alla redazione e all'asseverazione della perizia di stima da parte di un esperto, nonché al versamento dell'imposta sostitutiva calcolata sul valore che emerge dalla perizia, ora in misura pari all'**21%**, con possibilità di rateizzazione.

L'imposta sostitutiva dovuta invece per la rivalutazione dei terreni rimane pari al 18%.

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

DETRAZIONI LAVORI EDILIZI

È previsto che per le **spese sostenute nel 2026** per gli interventi di recupero edilizio / riqualificazione energetica / riduzione del rischio sismico:

- la detrazione “ordinaria” spettante è pari al **50%** se i lavori sono eseguiti **sull'abitazione principale dal proprietario / titolare di un diritto reale di godimento**;
- negli altri casi la detrazione è ridotta al **36%**.

Per le **spese sostenute nel 2027** la detrazione è riconosciuta nelle seguenti misure:

- **36%** per le sole spese eseguite sull'abitazione principale dal proprietario / titolare di un diritto reale di godimento;
- **30%** negli altri casi.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riduzione del rischio sismico il **limite massimo di spesa agevolabile** è pari a **€ 96.000**.

Si rammenta inoltre che, per i soggetti con reddito superiore a € 75.000,00, l'ammontare massimo delle spese detraibili è determinato in base alla composizione del nucleo familiare del soggetto. Tale limitazione era già prevista per le spese sostenute dall'1.1.2025.

BONUS ARREDO

È confermato il riconoscimento della detrazione spettante per l'acquisto di mobili / grandi elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio anche per le **spese sostenute nel 2026**:

- nella misura del **50%**;
- nel limite massimo di spesa di **€ 5.000**;

ferma restando la necessità che siano stati eseguiti **interventi di recupero edilizio**, per i quali si fruisce della relativa detrazione, **iniziati dall'1.1.2025**.

ROTTAMAZIONE-QUINQUIES

È riproposta la definizione agevolata delle cartelle di pagamento c.d. “**rottamazione-quinquies**” con riferimento ai carichi affidati all'Agente della riscossione **dall'1.1.2000 al 31.12.2023**.

Rientrano principalmente:

- i carichi tributari (esempio imposte IRES/IRPEF, IVA, IRAP, imposte sostitutive, ritenute) derivanti dalle dichiarazioni annuali e dalle attività di controllo automatizzato e formale di cui agli artt. 36-bis e 36-ter DPR 600/73;
- i carichi contributivi (esempio INPS, INAIL), esclusi quelli richiesti a seguito di accertamento.

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

Inoltre, possono essere estinti:

- i debiti relativi a carichi affidati all'Agente della riscossione nel periodo 2000-2017 oggetto di precedenti definizioni agevolate ("rottamazioni" e "saldo e stralcio"), pur se con riferimento ad essi si è determinata l'inefficacia della relativa definizione;
- i debiti relativi a carichi affidati all'Agente della riscossione nel periodo 1.1.2000 – 30.06.2022 per i quali al 30.09.2025 si è determinata l'inefficacia "rottamazione quater".

Attraverso l'adesione alla "rottamazione" il contribuente si beneficia dello sgravio di:

- sanzioni
- interessi (anche di mora)
- somme aggiuntive
- aggi

Per quanto riguarda le sanzioni relative a violazioni del codice della strada è possibile fruire dello sgravio solo degli interessi e degli aggi. La sanzione rimane dovuta.

L'Agente della riscossione metterà comunque a disposizione, nell'area riservata del proprio sito internet, i dati necessari per l'individuazione dei carichi definibili.

Dal punto di vista procedurale:

1. **entro il 30.04.2026** il contribuente deve **trasmettere la domanda** di rottamazione utilizzando l'apposito modello.

Con la presentazione della domanda:

- ✓ sono sospesi i termini di prescrizione/scadenza
- ✓ l'Agente della riscossione non può avviare nuove azioni esecutive, iscrivere nuovi fermi amministrativi/ipoteche o proseguire le procedure esecutive precedentemente avviate
- ✓ il debitore non è considerato inadempiente ai fini dell'erogazione dei rimborsi d'imposta/pagamenti dei crediti vantati nei confronti della P.A.;
- ✓ viene rilasciato DURC regolare.

2. **entro il 30.06.2026** l'Agente della riscossione comunica gli importi da versare nelle relative scadenze.

3. **entro il 31.07.2026** vanno pagati gli importi in unica soluzione o la prima rata.

In merito alla modalità di pagamento si precisa che è possibile richiedere la dilazione in **massimo 54 rate bimestrali di pari importo, con un minimo di euro 100,00 a rata.**



La definizione agevolata in esame **non produce effetto in caso di mancato o insufficiente versamento:**

- dell'unica rata, in caso di scelta per il pagamento in unica soluzione;
- di 2 rate, anche non consecutive
- dell'ultima rata.

Non è prevista la tolleranza di 5 giorni, pertanto i pagamenti devono essere effettuati perentoriamente entro le scadenze previste.

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com

DEFINIZIONE AGEVOLATA TRIBUTI DI REGIONI E ENTI LOCALI

Le Regioni e gli Enti locali possono introdurre “autonomamente” alcune tipologie di definizione agevolata che prevedono l'esclusione o la riduzione degli interessi e delle sanzioni qualora il contribuente adempia, entro uno specifico termine, agli obblighi tributari omessi in tutto o in parte.

L'introduzione della definizione agevolata rappresenta, pertanto, una facoltà per le Regioni e gli enti locali e può riguardare:

- tributi disciplinati/gestiti dalle Regioni e dagli Enti locali (ad esempio IMU, Tari) ad esclusione dell'IRAP, delle addizionali / tributi erariali;
- le entrate di natura patrimoniale.

I collaboratori dello Studio sono a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

Studio Tognetti Ass. Professionale

LA PRESENTE CIRCOLARE HA ESCLUSIVO FINE INFORMATIVO. NESSUNA RESPONSABILITA' LEGATA AD UNA DECISIONE PRESA SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI QUI CONTENUTE POTRA' ESSERE ATTRIBUITA ALLO SCRIVENTE, CHE RESTA A DISPOSIZIONE DEL LETTORE PER OGNI APPROFONDIMENTO O PARERE

Indirizzo internet: www.studiotognetti.com - Indirizzo e-mail: info@studiotognetti.com