BALDESSARELLI & PARTNER

Dott. Marco Baldessarelli
Dott. Luca Bertelli
Dott. Chaowei Dai
Dott. Spasoje Vockic
Dott.ssa Nina Bertolini

Merano, 6 novembre 2026

Novità del settore fiscale

Gentili Signore, gentili Signori,

con la presente circolare desideriamo informarvi delle seguenti novità:

Indice

1. DDL di Bilancio 2026: IRPEF 1
2. DDL di Bilancio 2026: Assegnazione agevolata di immobili 1
3. DDL di Bilancio 2026: Rivalutazione dei beni d'impresa 1
4. DDL di Bilancio 2026: Deducibilità fiscale delle autovetture 2
5. DDL di Bilancio 2026: Detrazioni fiscali per interventi sugli immobili 2
6. DDL di Bilancio 2026: Fringe benefit 2
7. DDL di Bilancio 2026: Celdlare secca 2
8. DDL di Bilancio 2026: Exit tax 3
9. DDL di Bilancio 2026: Regime forettario 3

1. DDL di Bilancio 2026: IRPEF

A decorrere dal 1° gennaio 2027, il limite di reddito per l'applicazione dell'aliquota IRPEF del 33% viene innalzato dagli attuali Euro 50.000 a Euro 55.000. L'aliquota massima del 43% si applicherà pertanto soltanto alla quota di reddito eccedente i Euro 55.000. Per effetto dell'ampliamento dello scaglione, il risparmio d'imposta massimo ammonta a Euro 500.

2. DDL di Bilancio 2026: Assegnazione agevolata di immobili

Anche per il 2027 sarà nuovamente possibile assegnare o cedere ai soci, con regime fiscale agevolato, gli immobili non utilizzati nell'esercizio dell'attività d'impresa. Viene altresì riproposta la trasformazione agevolata delle società immobiliari in società semplici, prive di attività commerciale.

L'imposta sostitutiva è pari all'8% sui plusvalori fiscalmente emersi e al 13% per l'affrancamento delle riserve in sospensione d'imposta.

Viene inoltre introdotta la cosiddetta estromissione degli immobili dell'impresa individuale, ossia l'esclusione agevolata degli immobili dal patrimonio dell'impresa e la loro assunzione nel patrimonio privato dell'imprenditore, mediante applicazione di un'imposta sostitutiva dell'8%.

3. DDL di Bilancio 2026: Rivalutazione dei beni d'impresa

Per il 2026 viene nuovamente prevista la possibilità di rivalutare i beni d'impresa con effetti fiscali agevolati. L'imposta sostitutiva è pari all'8% per i beni ammortizzabili e al 4% per i beni non ammortizzabili. L'eventuale affrancamento del saldo attivo di rivalutazione è soggetto, come in precedenza, a un'imposta sostitutiva del 10%.

La rivalutazione deve essere effettuata nel bilancio dell'esercizio 2026 e riguarda i beni d'impresa già risultanti dal bilancio dell'esercizio 2025. Il riconoscimento fiscale dei maggiori ammortamenti decorre tuttavia solo dal terzo esercizio successivo a quello della rivalutazione (per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, quindi dal 2029). Per quanto riguarda le plusvalenze realizzate, il maggior valore fiscale viene riconosciuto addirittura solo a partire dal sesto esercizio successivo, ovvero dal 2032.

4. DDL di Bilancio 2026: Deducibilità fiscale delle autovetture

La deducibilità fiscale dei costi relativi alle autovetture utilizzate dagli agenti e rappresentanti di commercio passa dall'attuale 80% al 90%. Contestualmente, il limite fiscalmente riconosciuto per il costo di acquisto sale da Euro 25.822,84 a Euro 35.000. Le nuove disposizioni di maggior favore si applicano tuttavia esclusivamente ai veicoli con alimentazione esclusivamente elettrica o ibrida.

5. DDL di Bilancio 2026: Detrazioni fiscali per interventi sugli immobili

La riduzione delle detrazioni fiscali prevista per il 2027 viene, per il momento, sospesa. Restano pertanto confermate anche per il 2027 le aliquote attualmente in vigore.

Nell'ambito della riforma vengono riformulate le disposizioni relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica. Il limite di spesa di Euro 96.000 sembrerebbe applicarsi in futuro in modo unitario a tutti gli interventi. Potrebbe inoltre venir meno la possibilità, finora ammessa, di fruire più volte del limite massimo per interventi energetici distinti. L'esatta interpretazione resta da verificare, poiché sul punto sono ancora necessari chiarimenti.

6. DDL di Bilancio 2026: Fringe benefit

I limiti di esenzione maggiorati per i beni e servizi ceduti ai dipendenti (fringe benefit) vengono confermati anche per il 2027. Il limite resta quindi pari a Euro 1.000 per i lavoratori dipendenti senza figli fiscalmente a carico e a Euro 2.000 per i lavoratori dipendenti con figli fiscalmente a carico. Il limite maggiorato di Euro 2.000 viene inoltre esteso ai lavoratori dipendenti di età inferiore a 31 anni.

7. DDL di Bilancio 2026: Celdlare secca

Per il 2027 viene introdotta una cedolare secca agevolata sulle locazioni di immobili commerciali accatastati nella categoria C/1, con superficie non superiore a 200 m^2. L'aliquota è, in linea generale, pari al 21% e viene ridotta al 10% per i locali ubicati nelle grandi città. L'agevolazione si applica esclusivamente ai contratti di locazione stipulati ex novo nel 2027; sono esclusi le proroghe e i rinnovi di contratti già esistenti. Specifiche disposizioni antiabuso impediscono inoltre di risolvere deliberatamente contratti in essere per stipularne di nuovi al solo fine di beneficiare dell'agevolazione.

Anche per i contratti a canone concordato stipulati nel 2027 è prevista un'ulteriore riduzione dell'imposizione. Per i canoni percepiti negli anni dal 2027 al 2031, la cedolare secca è pari soltanto al 5%. Se al momento della stipula del contratto il conduttore ha meno di 36 anni, l'aliquota scende addirittura all'1%. Anche in questo caso trovano applicazione apposite norme antiabuso.

8. DDL di Bilancio 2026: Exit tax

Dal 1° gennaio 2027 viene introdotta per la prima volta una exit tax anche per le persone fisiche. Essa riguarda le plusvalenze latenti su partecipazioni, criptovalute e titoli di Stato esistenti al momento del trasferimento della residenza fiscale all'estero. I maggiori valori sono assoggettati a un'imposta sostitutiva del 26%, da versare, di norma, entro 180 giorni dal trasferimento.

La disciplina si applica quando la persona è stata fiscalmente residente in Italia per almeno sei degli ultimi dieci anni e il valore di mercato complessivo delle attività interessate supera Euro 800.000.

9. DDL di Bilancio 2026: Regime forettario

A decorrere dal 2027 la soglia di accesso al regime forfettario viene innalzata dagli attuali Euro 85.000 a Euro 100.000. Qualora nel corso dell'anno venga superato il limite di Euro 115.000, il regime forfettario cessa di trovare applicazione con effetto retroattivo per l'intero anno. Ai fini dell'IVA, la soglia attualmente prevista di Euro 85.000 viene anch'essa elevata a Euro 100.000. Di conseguenza, in futuro potrebbero trovare applicazione regimi diversi ai fini delle imposte sui redditi e dell'IVA. Viene inoltre confermato anche per il 2027 il limite maggiorato di Euro 35.000 per i redditi da lavoro dipendente.

Rimaniamo a disposizione per eventuali ulteriori informazioni.

Cordiali saluti

Dott. Spasoje Vockic
(spasoje.vockic@fiscalconsulent.com)