

CIRCOLARE PER L'ASSOCIATO

Circolare del mese di SETTEMBRE 2025

Informative e news per gli associati

| | |
|---|-----------|
| Ires premiale: approvato il decreto del Mef | 2 |
| È finalmente operativo lo speciale split payment | 4 |
| Ampliato a due anni il termine per alienare l'immobile e fruire del credito di imposta per il riacquisto della prima casa | 6 |
| Novità in tema di polizze catastrofali | 7 |
| Copertura perdite con riserva in sospensione di imposta | 8 |
| L'Inps definisce la procedura per la richiesta della riduzione Inps 50% per i nuovi iscritti alla gestione inps artigiani commercianti | 9 |
| Auto concesse in uso promiscuo ai dipendenti - <i>fringe benefit</i> | 11 |

Le procedure contabili e amministrative in azienda

| | |
|--|-----------|
| La contabilizzazione dei fabbricati e lo scorporo dei terreni | 13 |
|--|-----------|

Le principali scadenze

| | |
|---|-----------|
| Principali scadenze dal 01 ottobre 2025 al 16 ottobre 2025 | 20 |
|---|-----------|

Informative e news per gli associati

IRES PREMIALE: APPROVATO IL DECRETO DEL MEF

Con Decreto del 7 agosto scorso il MEF dà attuazione alla cosiddetta "IRES premiale" a partire dal periodo d'imposta successivo al 31 dicembre 2024, (Legge delega n. 111/2023 e Legge di Bilancio n. 207/2024), ha introdotto per le imprese la c.d. "IRES premiale", che si sostanzia in una riduzione dell'aliquota IRES dal 24% al 20%, per il solo periodo d'imposta 2025, in presenza di determinate condizioni.

Questo provvedimento ha lo scopo di incentivare gli investimenti e l'occupazione attraverso una riduzione mirata dell'aliquota IRES, subordinata al rispetto di specifiche condizioni, in particolare accantonamento degli utili, investimenti in beni "Industria 4.0" o progetti di innovazione che riducono i consumi energetici, e incrementi occupazionali.

Il Decreto nasce dall'esigenza di dare attuazione ai criteri direttivi previsti dalla Legge delega per la riforma fiscale, orientata a legare la riduzione degli oneri tributari a comportamenti virtuosi delle imprese. In particolare, la riduzione di 4 punti percentuali dell'aliquota IRES opera come meccanismo premiale, condizionato a investimenti produttivi, tecnologici e digitali e alla creazione di posti di lavoro stabili

Dal punto di vista sistemico, il Decreto evidenzia un coordinamento tra vari strumenti agevolativi: crediti d'imposta "4.0", agevolazioni per l'occupazione, incentivi alla capitalizzazione. La possibilità di cumulo con altri incentivi, nei limiti del costo effettivo sostenuto, rappresenta un elemento di attenzione alle esigenze pratiche delle imprese e una risposta alle critiche di frammentazione e sovrapposizione normativa.

Ambito soggettivo ed esclusioni

Il provvedimento precisa chiaramente i soggetti che possono beneficiare della riduzione dell'aliquota IRES. Ne sono destinatari le società di capitali, enti commerciali residenti e le stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di enti non residenti, nonché, limitatamente all'attività commerciale, gli enti non commerciali. Sono invece esclusi i soggetti in liquidazione, coloro che adottano regimi forfetari o contabilità semplificata o che si trovano in procedure concorsuali liquidatorie. Queste esclusioni mirano a concentrare il beneficio su imprese operative, strutturate e orientate alla crescita, evitando al contempo potenziali abusi o distribuzione in situazioni di crisi irreversibile.

Condizioni premiali: accantonamento utili, investimenti e occupazione

Tre macro-condizioni devono essere simultaneamente soddisfatte:

- accantonamento di almeno l'80% dell'utile dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2024 in apposita riserva, non destinata alla distribuzione ai soci, e destinazione di almeno il 30% di tale utile accantonato (e comunque non meno del 24% dell'utile 2023) a investimenti in beni strumentali "4.0" o in progetti "Transizione 5.0";
- realizzazione degli investimenti rilevanti – beni materiali e immateriali di cui agli allegati A e B della Legge n. 232/2016, oppure beni legati all'efficientamento energetico ai sensi del D.L. n. 19/2024. Per questi ultimi viene richiesto un calo dei consumi energetici (almeno 3% della struttura produttiva o 5% dei processi interessati dall'investimento);
- incremento occupazionale: mantenimento almeno della media delle unità lavorative annue del triennio precedente e nuove assunzioni a tempo indeterminato che rappresentino almeno l'1% degli addetti mediamente occupati nel 2024; inoltre, non si deve essere ricorsi alla cassa integrazione guadagni, eccetto casi particolari.

Cause di decadenza e recupero dell'agevolazione

Il Decreto stabilisce chiari meccanismi di decadenza, fondamentali per la tenuta del sistema:

- si decade dal beneficio in caso di distribuzione degli utili accantonati entro i 2 esercizi successivi o in caso di dismissione, cessione, delocalizzazione o destinazione estranea dei beni agevolati entro il quinto periodo d'imposta successivo;
- la decadenza comporta l'obbligo di versamento dell'imposta ordinaria e degli interessi entro i termini ordinari,
- specifici prospetti di monitoraggio devono essere compilati nella dichiarazione dei redditi, con dettagli sulle variazioni riserve e sugli investimenti, rafforzando la trasparenza e riducendo il rischio di errori e contestazioni.

Questi meccanismi, seppur articolati, garantiscono un controllo ex post della regolarità del beneficio e rafforzano la deterrenza rispetto a possibili strategie elusive o speculative.

Consolidato e trasparenza fiscale

Il Decreto affronta anche il tema del consolidato fiscale e della trasparenza, assicurando che la riduzione dell'aliquota IRES possa trovare applicazione nelle strutture societarie più complesse. Si introduce la possibilità per la controllante di utilizzare il beneficio, nei limiti dei redditi fiscalmente consolidati, e la facoltà di computare perdite pregresse in diminuzione della quota di reddito

agevolato. In caso di cause di decadenza, le responsabilità si trasferiscono dal singolo società al gruppo (o, in regime di trasparenza, ai soci) con regole chiare sul recupero dell'agevolazione e sui tempi di versamento.

Altri aspetti

Il Decreto, infine, contiene regole di coordinamento con la disciplina CFC (imprese controllate estere) e di gestione del beneficio in caso di operazioni di riorganizzazione aziendale (fusioni, scissioni, conferimenti). Nei primi casi, viene confermata la necessità del confronto tra l'aliquota estera e quella italiana ordinaria, a tutela della coerenza della tassazione internazionale. Nelle operazioni di riorganizzazione, si stabilisce il subentro negli obblighi e diritti relativamente alla riduzione dell'aliquota IRES da parte dei soggetti aventi causa, garantendo continuità e possibilità di rispetto delle condizioni anche in seguito a modifiche strutturali.

Informative e news per gli associati

È FINALMENTE OPERATIVO LO SPECIALE SPLIT PAYMENT NEL SETTORE LOGISTICA E TRASPORTI: APPROVATO IL MODELLO DI COMUNICAZIONE E ISTITUITO IL CODICE TRIBUTO

Come è noto, l'articolo 17, comma 6, lett. a-quinquies), D.P.R. n. 633/1972, così come modificato dall'articolo 1, comma 57, Legge n. 207/2024 (Legge di Bilancio per l'anno 2025), ha introdotto una nuova ipotesi di applicazione del regime dell'inversione contabile (c.d. reverse charge) in relazione alle prestazioni di servizi, diverse da quelle di cui alle lettere da a) ad a-quater), effettuate tramite contratti di appalto, subappalto, affidamento a soggetti consorziati o rapporti negoziali comunque denominati, rese nei confronti di imprese che svolgono attività di trasporto e movimentazione di merci e prestazione di servizi di logistica.

Nell'attesa del rilascio, da parte del Consiglio dell'Unione Europea, della prevista autorizzazione "in deroga" secondo quanto previsto dall'articolo 395, Direttiva n. 2006/112/CE, alla quale è quindi subordinata l'applicazione della descritta disciplina, il Legislatore ha previsto un particolare regime opzionale (sia da parte del prestatore sia del committente) secondo il quale – in relazione alle descritte prestazioni - il pagamento dell'IVA sulle suddette prestazioni rese venga effettuato dal committente in nome e per conto del prestatore, che è solidalmente responsabile dell'imposta dovuta (tale opzione può essere esercitata anche nei rapporti tra l'appaltatore e gli eventuali subappaltatori, restando ferma la responsabilità solidale di quest'ultimi per l'imposta dovuta).

In questa che potremmo definire una speciale forma di “split payment” viene altresì previsto che la fattura è emessa dal prestatore e l’imposta è versata dal committente ma senza possibilità di operare qualsivoglia compensazione ed entro un termine riferito al mese successivo alla data di emissione della fattura da parte del prestatore.

Va altresì considerato che la sopra descritta disciplina ha subito di recente delle rilevanti modifiche a opera dell’articolo 9, D.L. n. 84/2025, convertito nella Legge n. 108/2025 (G.U. 177 del 01/08/2025) con il quale il Legislatore:

è intervenuto ampliando il perimetro oggettivo e soggettivo di applicazione del meccanismo dell’inversione contabile;

ha eliminato i vincoli contrattuali che limitavano l’applicazione del reverse charge, in particolare quelli oggettivi (prevalente impiego di manodopera presso le sedi del committente e utilizzo di beni strumentali del committente o a esso riconducibili) che condizionavano l’applicazione del reverse charge a un sottoinsieme molto ristretto di operazioni.

Con il provvedimento direttoriale prot. n. 309107/2025 del 28 luglio scorso, in attuazione della disposizione contenuta nell’articolo 1, comma 60, Legge n. 207/2024, è stato poi approvato il modello di comunicazione con il quale committente e prestatore possono transitoriamente optare a decorrere dal 30 luglio 2025 per questa particolare forma speciale di split payment con queste ulteriori specificazioni:

l’opzione è comunicata dal committente all’Agenzia delle Entrate e ha durata triennale;

l’esercizio dell’opzione si considera effettuato dalla data di trasmissione della comunicazione;

l’opzione può essere esercitata anche nei rapporti tra i subappaltatori e prescinde dall’esercizio della medesima nel rapporto tra committente e primo appaltatore.

Sempre con lo stesso provvedimento sono individuate la modalità di presentazione, la reperibilità del modello di comunicazione e le modalità di consultazione del modello inviato a opera delle parti. La trasmissione telematica della comunicazione è effettuata secondo le modalità usuali dei canali telematici dell’Agenzia delle Entrate e il file contenente la comunicazione è formato utilizzando il software denominato “ReverseChargeLogistica”, disponibile gratuitamente sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it.

Da ultimo, con la risoluzione n. 47/E/2025, l’Agenzia delle Entrate, al fine di consentire il versamento tramite il modello F24 dell’IVA dovuta secondo tale particolare regime transitorio, ha istituito lo specifico codice tributo “6045” denominato “IVA – inversione contabile settore logistica – regime opzionale di cui all’articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2024, n. 207” dettando altresì le seguenti regole di compilazione:

esposizione nella sezione “Erario” nella colonna “importi a debito versati”;

compilazione dei campi "rateazione/regione/prov./mese rif.";

compilazione dell'"anno di riferimento", del mese e dell'anno d'imposta per cui si effettua il pagamento, rispettivamente, nei formati "00MM" e "AAAA".

Informative e news per gli associati

AMPLIATO A DUE ANNI IL TERMINE PER ALIENARE L'IMMOBILE E FRUIRE DEL CREDITO DI IMPOSTA PER IL RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA

L'articolo 1, comma 116, Legge n. 207/2024 ha modificato da 1 a 2 anni l'arco temporale entro il quale l'acquirente persona fisica di una nuova prima casa deve procedere alla vendita della precedente abitazione acquistata sempre con l'agevolazione prima casa, per non perdere l'applicazione delle aliquote agevolate su imposte di registro, ipotecaria e catastale ovvero su IVA, imposte di registro, ipotecaria e catastale.

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello n.197/E/2025, ha chiarito che il termine di 2 anni valido per l'applicazione delle imposte indirette con aliquote agevolate sull'acquisto rileva anche per la fruizione dell'altra agevolazione consistente nel credito di imposta per il riacquisto della prima casa, disciplinato dall'articolo 7, Legge n. 448/1998.

Il chiarimento della risposta a interpello n.197/E/2025

Il caso esaminato dall'Agenzia delle Entrate riguarda una vendita di abitazione precedentemente acquistata coi benefici prima casa successiva al riacquisto della prima casa. La novità normativa introdotta dall'articolo 1, comma 116, Legge n. 207/2024 (in vigore dal 1° gennaio 2025) ha impatto su tutti gli atti relativi ai riacquisti della prima casa fatti nel corso del 2024 e avvenuti prima della vendita del precedente immobile. L'agevolazione prima casa viene applicata all'atto del rogito di acquisto della nuova abitazione per quanto riguarda l'applicazione delle imposte indirette.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il credito di imposta è concesso in via provvisoria al contribuente dopo il riacquisto nel presupposto che la vendita della precedente prima casa avvenga entro il termine di 2 anni dal rogito della nuova prima casa. In caso di mancato rispetto del termine biennale vi sarà la decadenza dall'agevolazione prima casa fruita per il riacquisto (cioè verranno applicate le imposte indirette secondo le aliquote ordinarie e non più quelle agevolate) e verrà meno il diritto al credito di imposta.

Pertanto, ad esempio, se il nuovo acquisto che beneficia della agevolazione prima casa è stato fatto il 7 novembre 2024, il termine per alienare la precedente abitazione e non perdere la agevolazione sulle imposte indirette già fruita all'atto del rogito e non perdere, inoltre, la fruizione del credito di imposta sul riacquisto è fissato al 7 novembre 2026.

Resta, invece, ancora da chiarire da parte dell'Amministrazione finanziaria se il termine dei 2 anni (per fruire sia delle imposte indirette agevolate sia del credito di imposta) possa essere applicato

anche alla fattispecie "inversa" in cui avviene la vendita della precedente abitazione prima del nuovo acquisto della prima casa.

Informative e news per gli associati

NOVITÀ IN TEMA DI POLIZZE CATASTROFALI

Lo scorso 25 luglio 2025 è stato pubblicato in G.U. il Decreto del 18 giugno 2025 del MIMIT contenente l'elenco completo degli incentivi alle imprese, non spettanti nel caso di mancata stipula della polizza catastrofale.

Gli incentivi già individuati nel Decreto che non spetteranno in caso di mancato adeguamento alla direttiva sono i seguenti:

- a) contratti di sviluppo;
- b) interventi di riqualificazione destinati alle aree di crisi industriale;
- c) regime di aiuto finalizzato a promuovere la nascita e lo sviluppo di società cooperative di piccola e media dimensione (Nuova Marcora);
- d) sostegno alla nascita e allo sviluppo di start up innovative in tutto il territorio nazionale (Smart & Start);
- e) agevolazioni a sostegno di progetti di ricerca e sviluppo per la riconversione dei processi produttivi nell'ambito dell'economia circolare;
- f) fondo per la salvaguardia dei livelli occupazionali e la prosecuzione dell'attività d'impresa;
- g) mini contratti di sviluppo;
- h) agevolazioni alle imprese per la diffusione e il rafforzamento dell'economia sociale;
- i) sostegno per l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili nelle PMI;
- l) finanziamento di start-up;
- m) supporto a start-up e venture capital attivi nella transizione ecologica.

Lo scorso 5 agosto il MIMIT ha ritenuto opportuno intervenire nuovamente sul tema per chiarire che il predetto provvedimento riguarda i soli strumenti agevolativi di competenza della Direzione Generale disciplinati da Decreti adottati dal solo MIMIT; ne deriva che l'elenco degli incentivi in esso riportato non è da ritenersi tassativo ed è in corso il processo di adeguamento della disciplina degli ulteriori incentivi, sempre di competenza della direzione, definita di concerto con altri Ministeri.

In tema di scadenze, con il D.L. n. 39/2025, è stata introdotta la proroga per l'obbligo di sottoscrizione della polizza catastrofale per le imprese. Il calendario appare oggi così modulato:

| | |
|-----|-----------------|
| PMI | 1° gennaio 2026 |
|-----|-----------------|

| | |
|---------------|-----------------|
| medie imprese | 2° ottobre 2025 |
|---------------|-----------------|

Informative e news per gli associati

COPERTURA PERDITE CON RISERVA IN SOSPENSIONE DI IMPOSTA

Lo scorso 21 agosto l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la risposta a interpello n. 219/E con la quale si è pronunciata sull'utilizzo del saldo attivo di rivalutazione in sospensione d'imposta a copertura di perdite di bilancio.

La vicenda nasce da una fattispecie particolare ovvero dal caso di una società beneficiaria di una scissione a seguito della quale le sono state trasferite 2 partecipazioni che hanno a loro volta comportato, post apporto, l'iscrizione a patrimonio ex articolo 173, commi 4 e 9, TUIR di un avanzo di fusione avente natura di riserva di capitale e un saldo attivo derivante dalla rivalutazione effettuata dalla scissa.

Si è quindi determinata l'esistenza di un saldo attivo ex articolo 173, commi 4 e 9, TUIR che è una riserva in sospensione d'imposta il cui obbligo di assoggettamento a imposta nasce solo in caso di distribuzione ai soci, si parla quindi di sospensione di imposta "moderata" per distinguere la riserva dal caso in cui la tassazione nasca in qualunque caso di utilizzo (riserve in sospensione d'imposta "radicale").

Come noto, secondo la Corte di Cassazione (vedasi sentenze n. 8221/2007 e n. 14210/2022), nell'utilizzo delle riserve a copertura delle perdite esiste un preciso ordine basato sul principio secondo il quale le poste di patrimonio netto sono vincolate a garanzia dei terzi creditori a diversi livelli.

Seguendo questo principio, si ritiene che le riserve in sospensione d'imposta siano tra le ultime da utilizzarsi per la copertura delle perdite in quanto a esse è applicabile il dettato dell'articolo 13, Legge n. 342/2000 che disciplina in maniera espressa, ai fini fiscali, gli effetti impositivi dell'utilizzo della riserva, riconoscendo rilevanza a tal fine solo al fenomeno di attribuzione della riserva ai soci e/o ai partecipanti.

Tornando all'interpello in oggetto di fatto l'Agenzia delle Entrate si è pronunciata nel senso che l'utilizzo del saldo attivo di rivalutazione a copertura delle perdite rilevate non comporta l'obbligo di

assoggettarlo a imposta, né di ricostituirlo qualora la sua riduzione sia deliberata dall'assemblea straordinaria.

Informative e news per gli associati

L'INPS DEFINISCE LA PROCEDURA PER LA RICHIESTA DELLA RIDUZIONE INPS 50% PER I NUOVI ISCRITTI ALLA GESTIONE INPS ARTIGIANI COMMERCianti

Con la circolare n. 83/2025, l'INPS ha fornito le indicazioni in ordine all'ambito di applicazione delle disposizioni di cui al comma 186 dell'unico articolo che compone la Legge di Bilancio per l'anno 2025 (Legge n. 207/2024) e con le quali il Legislatore ha previsto con decorrenza dall'anno 2025 e per una durata di 36 mesi, la possibilità di richiedere una riduzione del 50% della contribuzione previdenziale e assistenziale dovuta dai lavoratori autonomi che hanno avviato l'attività e che si sono iscritti per la prima volta nell'anno 2025 alle gestioni speciali autonome degli artigiani e degli esercenti attività commerciali.

I soggetti interessati

- titolari di ditte individuali e familiari che percepiscono redditi di impresa, anche in regime forfetario;
- soci di società, sia di persone sia di capitali (S.r.l.);
- coadiuvanti e coadiutori familiari dei titolari come sopra individuati.

Con il messaggio n. 2449 pubblicato lo scorso 7 agosto, l'INPS ha comunicato che dall'8 agosto è possibile presentare in via telematica la domanda di esonero da parte del titolare del nucleo aziendale, accedendo al "Portale delle Agevolazioni (ex DiResCo)" e compilando il modulo "Riduzione 50% ART-COM 2025". Sempre dal citato portale i richiedenti possono verificare l'esito dell'istanza.

Le indicazioni dell'INPS

- L'accesso può essere effettuato al seguente percorso: "Imprese e Liberi Professionisti" > "Esplora Imprese e Liberi Professionisti" > sezione "Strumenti" > "Vedi tutti" > "Portale delle Agevolazioni (ex DiResCo)" > "Utilizza lo strumento", autenticandosi con la propria identità digitale di tipo SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale) almeno di Livello 2, CNS (Carta Nazionale dei Servizi) o CIE (Carta di Identità Elettronica) 3.0.
- In fase di prima applicazione l'accesso è consentito con i profili "cittadino" e "consulente/commercialista" mentre con successivo messaggio sarà resa nota la possibilità di accesso con altri profili.
- Il possesso dei requisiti di legge, descritti nella circolare n. 83/2025, è dichiarato dal richiedente, sotto la propria responsabilità, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, nel modulo di presentazione della domanda.
- Nella stessa, oltre al possesso di tutti i requisiti di legge, il richiedente deve dichiarare di non avere superato l'importo di aiuti concedibili indicati nel Regolamento UE n. 2023/2831 della Commissione, del 13/12/2023, relativo

| | |
|--|--|
| | all'applicazione degli articoli 107 e 108, Trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti de minimis. |
|--|--|

Il richiamato messaggio Inps n. 2449/2025 ricorda che la riduzione contributiva del 50% opera in maniera continuativa per 36 mesi e, nel caso in cui nel corso del tempo si determini una variazione del codice della posizione aziendale (ad esempio, per spostamento di Provincia dell'attività o per iscrizione a una diversa gestione speciale autonoma), non è necessario per il beneficiario presentare una nuova domanda.

L'incompatibilità con le altre agevolazioni

Di particolare interesse i chiarimenti che la circolare n. 83/2025 fornisce con riferimento al divieto di cumulabilità della riduzione in commento con le altre misure agevolative vigenti che prevedono riduzioni di aliquota. In particolare, l'INPS precisa che non è possibile riconoscere la riduzione del 50% nel caso in cui i lavoratori già fruiscano:

- della riduzione del 50% dei contributi dovuti dagli artigiani e dagli esercenti attività commerciali con più di 65 anni di età, già pensionati presso le gestioni dell'Istituto, prevista dall'articolo 59, comma 15, Legge n. 449/1997;
- della riduzione del 35% dei contributi dovuti dagli artigiani e dagli esercenti attività commerciali in regime forfettario di cui all'articolo 1, commi da 77 a 84, Legge n. 190/2014.

Chiarimenti per i forfettari che hanno già richiesto la riduzione del 35%

Qualora il contribuente forfettario abbia richiesto la prevista riduzione del 35% prima della pubblicazione della citata circolare (cioè, fino al 23/04/2025) è possibile, per lo stesso, presentare questa nuova domanda di riduzione contributiva del 50% prevista dalla legge di Bilancio 2025. La presentazione di tale domanda determinerà la disapplicazione del regime previdenziale forfettario dalla data di prima iscrizione alla gestione previdenziale e l'applicazione della nuova riduzione contributiva.

In via eccezionale e per il solo anno 2025, tale opzione non determinerà, pertanto, l'impossibilità di fruire nuovamente della riduzione del 35% al termine della fruizione della riduzione contributiva del 50% per i nuovi iscritti nell'anno 2025: sarà pertanto possibile per il beneficiario della nuova riduzione del 50%, al termine del periodo triennale di fruizione di quest'ultima, chiedere l'applicazione della riduzione del 35%.

Informative e news per gli associati

Auto concesse in uso promiscuo ai dipendenti - *fringe benefit*

L'Agenzia delle Entrate, con le risposte a interpello 9.9.2025 n. 233 e 10.9.2025 n. 237, ha fornito ulteriori indicazioni in merito alla determinazione del fringe benefit relativo alle auto concesse in uso promiscuo ai dipendenti.

Optional a carico dei dipendenti

Con la risposta a interpello 9.9.2025 n. 233, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che le somme eventualmente trattenute dal datore di lavoro in capo ai dipendenti per optional aggiuntivi, richiesti dagli stessi, sui veicoli concessi in uso promiscuo, non riducono il valore del fringe benefit da assoggettare a tassazione ai sensi dell'art. 51 co. 4 lett. a) del TUIR, non essendo compresi nella valorizzazione delle Tabelle ACI.

La citata disposizione, nella parte in cui prevede che il valore dei veicoli concessi ad uso promiscuo è assoggettato a tassazione "al netto delle somme eventualmente trattenute al dipendente", va infatti riferita non a tutte le somme trattenute al lavoratore o versate dallo stesso, a vario titolo, in relazione al veicolo assegnato, ma solo a quelle eventualmente richieste dal datore per l'uso a fini personali del veicolo stesso, determinate sulla base delle Tabelle ACI.

Nella determinazione di tali valori, l'ACI tiene infatti conto:

dei costi annui non proporzionali alla percorrenza, ovvero di tutti i costi che in ogni caso l'automobilista deve sostenere, indipendentemente dal grado di utilizzazione del veicolo;

dei costi annui proporzionali alla percorrenza, ovvero dei costi che direttamente o indirettamente sono connessi al grado di utilizzazione del veicolo stesso.

Pertanto, non rientrano nella determinazione di tale valore eventuali optional.

Ricarica elettrica presso colonnine pubbliche con card “aziendale”

Con la risposta a interpello 10.9.2025 n. 237, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che la ricarica elettrica delle auto in uso promiscuo ai dipendenti, effettuata presso colonnine pubbliche utilizzando una card con addebito del costo a carico della società, non costituisce fringe benefit tassato in capo al dipendente ai sensi dell'art. 51 co. 4 lett. a) del TUIR.

In linea generale, nell'ipotesi in cui il datore di lavoro fornisca l'energia elettrica per la ricarica dei veicoli concessi in uso promiscuo ai propri dipendenti, la stessa non genera reddito imponibile, in quanto già considerata ai fini della determinazione del valore forfetario riportato nelle Tabelle ACI. Viene inoltre chiarito che le somme eventualmente addebitate al dipendente in relazione all'energia elettrica per l'uso privato del veicolo, relative alla quota eccedente il limite chilometrico stabilito dalla società, non possono essere portate in diminuzione del valore forfetariamente determinato in base alle Tabelle ACI, al fine di abbattere il valore del *fringe benefit* da assoggettare a tassazione. Tali somme dovranno quindi essere trattenute dall'importo netto corrisposto in busta paga.

Le procedure amministrative e contabili in azienda

LA CONTABILIZZAZIONE DEI FABBRICATI E LO SCORPO DEI TERRENI

La corretta gestione contabile dei fabbricati richiede particolare attenzione per le ricadute fiscali che si determinano nella individuazione del valore teorico dell'area sulla quale insiste il fabbricato; tale valore deve essere contabilmente evidenziato in modo separato e non viene ammortizzato, in quanto si reputa che non perda mai di valore.

Sul versante fiscale, il Legislatore ha individuato regole forfettarie per la determinazione del valore del terreno; ove queste non coincidano con quelle contabili, si dovrà inevitabilmente gestire un doppio binario.

La collocazione in bilancio dei fabbricati

L'articolo 2424, c.c. prevede che le immobilizzazioni materiali siano iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla voce BII; tra le voci proposte si trova la n. 1), relativa a terreni e fabbricati.

Secondo il documento OIC 16, tale voce può comprendere:

- terreni (ad esempio: pertinenze fondiari degli stabilimenti, terreni su cui insistono i fabbricati, fondi e terreni agricoli, moli, ormeggi e banchine, cave, terreni estrattivi e minerari, sorgenti);
- fabbricati strumentali per l'attività della società (ad esempio: fabbricati e stabilimenti con destinazione industriale, opere idrauliche fisse, *silos*, piazzali e recinzioni, autorimesse, officine,

oleodotti, opere di urbanizzazione, fabbricati a uso amministrativo, commerciale, uffici, negozi, esposizioni, magazzini e altre opere murarie);

- fabbricati che non sono strumentali per l'attività della società ma che:

- rappresentano un investimento di mezzi finanziari;
- sono posseduti in ossequio a norme di carattere statutario o previsioni di legge (ad esempio: immobili a uso abitativo, termale, sportivo, balneare, terapeutico; collegi, colonie, asili nido, scuole materne ed edifici atti allo svolgimento di altre attività accessorie);
- hanno carattere accessorio rispetto agli investimenti strumentali (ad esempio: villaggi residenziali ubicati in prossimità degli stabilimenti per l'abitazione del personale);

- costruzioni leggere.

Si noti, dunque, che nel bilancio finale depositato al Registro Imprese i terreni e i fabbricati sono compresi in un'unica voce complessiva, mentre il dettaglio di cui si discute in questo intervento riguarda il piano dei conti.

Il costo da iscrivere

L'iscrizione avviene al costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene, comprensivo della eventuale IVA indetraibile e al netto degli sconti incondizionati. Il costo comprende anche gli oneri accessori, che, nel caso dei fabbricati, possono essere:

- i costi notarili per la redazione dell'atto di acquisto;
- le tasse per la registrazione dell'atto di acquisto;
- i costi riferibili alla stipula dell'eventuale preliminare di acquisto;
- gli onorari per la progettazione dell'immobile;
- i costi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste dalla Legge obbligatoriamente a carico del proprietario;
- i compensi di mediazione.

In linea di principio fanno parte del valore del bene anche gli elementi strutturalmente connessi al suolo e alle costruzioni, che ne accrescono l'utilità e la qualità. Si tratta degli impianti elettrici, idrico sanitari, di aerazione, di climatizzazione, ascensori, montacarichi, pannelli solari integrati nel tetto e nelle pareti, ecc.. Di ciò va tenuto conto ai fini della corretta percentuale di ammortamento da utilizzare, seguendo il metodo del "*component approach*". Così, cita il documento OIC 16, se l'immobilizzazione materiale comprende componenti, pertinenze o accessori, aventi vite utili di durata diversa dal cespite principale, l'ammortamento di tali componenti si calcola separatamente

dal cespite principale, salvo il caso in cui ciò non sia praticabile o significativo. Se, ad esempio, un ascensore presenta una vita utile di durata inferiore di quella del relativo stabile, il calcolo distinto dell'ammortamento è più corretto e facilita la contabilizzazione nel momento in cui il componente verrà sostituito.

L'ammortamento: individuazione del valore dell'area

Il costo delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione. La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne quelli la cui utilità non si esaurisce, come i terreni e le opere d'arte.

Se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato va scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento.

I fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile; se sono ammortizzati, il loro piano di ammortamento risponde alle medesime caratteristiche delle altre immobilizzazioni materiali.

I terreni non sono oggetto di ammortamento salvo nei casi in cui essi abbiano un'utilità destinata a esaurirsi nel tempo come nel caso delle cave e dei siti utilizzati per le discariche.

Si potrebbe porre il problema di individuazione del valore di un terreno nel caso di fabbricato non "cielo-terra", come potrebbe essere, ad esempio, un ufficio posto in una palazzina.

Il documento OIC 16, al riguardo, nulla prevede, mentre l'Agenzia delle Entrate ha sancito che lo scorporo debba essere effettuato anche in relazione alle singole unità immobiliari presenti in un fabbricato. Sul versante civilistico, invero, parrebbe più corretto riscontrare l'assenza di un terreno, ma per "adeguarsi" alla richiesta fiscale, molte aziende effettuano comunque lo scorporo.

Si pone, dunque, il principale problema di individuare quale sia il corretto valore da attribuire al terreno, specialmente nel caso di acquisto di un fabbricato già edificato; i principi contabili, infatti, richiedono l'utilizzo di stime, che dovrebbero essere predisposte da tecnici del settore.

Il Fisco, invece, ricorre a metodi di natura forfettaria, in base a quanto stabilito con D.L. n. 223/2006, che tendono a isolare dal valore fiscalmente riconosciuto quello relativo:

- alle aree occupate dalla costruzione;
- alle aree pertinenziali della medesima.

Pertanto, si è stabilito di individuare il valore del terreno in una quota pari alternativamente:

- al 20% del costo del fabbricato; ovvero
- al 30% nel caso si tratti di fabbricato industriale.

Per la precisione, il Fisco richiede che il valore da attribuire al terreno sia pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello ricavabile dalle percentuali di cui sopra.

Si considerano fabbricati industriali quelli destinati alla produzione e trasformazione dei beni, avendo riguardo alla specifica destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile. Così, non rientrano nella categoria dei fabbricati industriali quelli destinati a una attività commerciale, come un negozio o un deposito per le merci.

Per stabilire se il fabbricato è strumentale o meno, a nulla rileva la categoria catastale del fabbricato stesso.

Nel caso in cui i fabbricati siano destinati ad attività miste (industriali e non), lo scorporo deve essere effettuato utilizzando la percentuale (del 20 o 30%) relativa all'attività prevalente in termini di metri quadri occupati.

Nel caso in cui, poi, parti del fabbricato siano contemporaneamente destinate ad attività promiscue, si deve ricorrere a criteri oggettivi, tra cui quello del numero di addetti occupati dall'una e dall'altra attività.

Novità in termini di deduzione del costo

In tema di deduzione del costo idealmente attribuibile alle aree sulle quali i fabbricati strumentali insistono si è espressa recentemente la Cassazione con sentenza n. 22822/2025, che estende agli ammortamenti quanto già in passato sostenuto per i canoni di leasing immobiliare: le regole forfetarie di calcolo del costo idealmente attribuibile alle aree sulle quali i fabbricati strumentali insistono (articolo 36, comma 7, D.L. n. 223/2006), indeducibile ai fini IRES, sono inapplicabili ai fini IRAP. Ne consegue che per le società di capitali e le società di persone con opzione, ai fini IRAP la deduzione dei suddetti canoni deve essere riconosciuta per l'importo stanziato a Conto economico, a eccezione della quota interessi, desunta dal contratto, che resta indeducibile.

Di diverso avviso l'Agenzia delle Entrate che con la circolare n. 38/2010, par. 1.6, anche ai fini IRAP, oltre che IRES, ritiene che nei leasing immobiliari andrebbe considerata indeducibile pure la quota di canone riferibile al terreno pertinenziale.

ESEMPIO 1 - L'acquisto dell'area e la successiva edificazione

I ragionamenti di cui sopra non valgono nell'ipotesi in cui un soggetto avesse acquistato un terreno per edificare, sul medesimo, il proprio fabbricato.

Qui non si rende necessario alcuno scorporo, in quanto il valore non ammortizzabile del terreno risulta già individuato.

| | | | |
|-----------------|----------------|-----|-----|
| Diversi | a Fornitore XY | | 122 |
| Terreni | | 100 | |
| Iva su acquisti | | 22 | |

La stessa contabilizzazione dovrà essere utilizzata nel caso in cui si acquistasse un terreno già edificato, ma con la presenza di un immobile che non rappresenti un bene strumentale funzionante; lo stesso fabbricato, dunque, verrebbe poi demolito e, previa bonifica del terreno, si provvederà alla costruzione di un nuovo fabbricato.

Le spese di demolizione e di bonifica vanno, in questo caso, a incrementare il costo dell'area che, come tale, non sarà ammortizzabile.

Pertanto, nel caso di acquisto del terreno con "*rudere*" per 800, con successive spese di demolizione e bonifica per 300 (affidate in appalto), e ulteriori costi di costruzione del nuovo fabbricato per 600 (affidati in appalto), si avrebbe:

| | | | |
|-----------------|----------------|-----|-----|
| Diversi | a Fornitore XY | | 976 |
| Terreni | | 800 | |
| Iva su acquisti | | 176 | |

| | | | |
|-----------------|----------------|-----|-----|
| Diversi | a Fornitore XY | | 366 |
| Terreni | | 300 | |
| Iva su acquisti | | 66 | |

| | | | |
|-----------------|----------------|-----|-----|
| Diversi | a Fornitore XY | | 732 |
| Fabbricati | | 600 | |
| Iva su acquisti | | 132 | |

ESEMPIO 2 - L'acquisto del fabbricato già edificato

Nel caso in cui, invece, un'azienda acquisisca un fabbricato già edificato, risulta necessario (anche contabilmente) operare uno scorporo del valore intrinseco dell'area; tale valore, da collocare nella voce terreni, non sarà sottoposto ad alcun ammortamento.

Si ipotizzi, ad esempio, il seguente caso:

- fabbricato destinato a utilizzo industriale;
- costo di acquisto: 1.000;

- valore stimato del terreno: 300 (la misura coincide con il valore fiscale del 30%).

| | | | | |
|------------------------|---|--------------|-------|-------|
| Diversi | a | Fornitore XY | | 1.220 |
| Fabbricati Industriali | | | 1.000 | |
| Iva su acquisti | | | 220 | |

| | | | | |
|---------|---|------------------------|--|-----|
| Terreni | a | Fabbricati Industriali | | 300 |
|---------|---|------------------------|--|-----|

Così operando, al momento dello stanziamento degli ammortamenti, il valore di 300 dell'area coincide con quanto ipotizzato dal Fisco e non vi saranno disallineamenti da gestire. Nel caso in cui l'acquisto del fabbricato già edificato configurasse un bene strumentale funzionante (quindi in ipotesi differente da quella del rudere in precedenza vista) e si decidesse di demolirlo per esigenze proprie dell'impresa, tutto il valore imputato al fabbricato (al netto di quello destinato a terreno, in sede di scorporo) sarebbe fiscalmente rilevante per la determinazione di una minusvalenza.

ESEMPIO 3 - L'acquisto del fabbricato già edificato

Ragioniamo ora sulle conseguenze della individuazione di un valore dell'area differente da quello individuato fiscalmente.

Si ipotizzi, ad esempio, il seguente caso:

- fabbricato destinato a utilizzo industriale;
- costo di acquisto: 1.000;
- valore stimato del terreno: 200 (la misura è inferiore rispetto al valore fiscale di 300).

| | | | | |
|------------------------|---|--------------|-------|-------|
| Diversi | a | Fornitore XY | | 1.220 |
| Fabbricati Industriali | | | 1.000 | |
| Iva su acquisti | | | 220 | |

| | | | | |
|---------|---|------------------------|--|-----|
| Terreni | a | Fabbricati Industriali | | 200 |
|---------|---|------------------------|--|-----|

Al momento dello stanziamento delle quote di ammortamento, pertanto, il contribuente considera un valore del fabbricato di 800, ma fiscalmente dovrà operare una variazione in aumento per la quota di ammortamento corrispondente ai 100 di maggior valore imputato al fabbricato rispetto all'area.

Il risultato è esposto nella tabella che segue (si è ipotizzato che l'ammortamento del primo anno sia pari al 50% della quota totale di ammortamento a regime):

| Civile | | | Fiscale | | | Delta |
|--------|-----|-------|---------|-----|-------|-------|
| Valore | % | Quota | Valore | % | Quota | |
| 800,00 | 1,5 | 12,00 | 700,00 | 1,5 | 10,50 | 1,50 |
| 800,00 | 3 | 24,00 | 700,00 | 3 | 21,00 | 3,00 |
| 800,00 | 3 | 24,00 | 700,00 | 3 | 21,00 | 3,00 |

| | | | | | | |
|--------|---|-------|--------|---|-------|------|
| 800,00 | 3 | 24,00 | 700,00 | 3 | 21,00 | 3,00 |
| 800,00 | 3 | 24,00 | 700,00 | 3 | 21,00 | 3,00 |

Chiaramente, il valore fiscale del terreno sarà maggiore di quello civile (al termine del procedimento di ammortamento, per l'importo di 100); questo maggior valore potrà essere conteggiato nel calcolo di una plusvalenza o minusvalenza in sede di cessione dell'immobile.

Risulta superfluo precisare che, nel caso in cui lo scorporo civile determinasse un valore superiore a quello fiscale di 300, tale maggior valore troverebbe rilevanza anche a livello tributario (nel senso di renderlo indeducibile), per effetto del principio della derivazione semplice (il maggior valore del terreno, infatti, non sarebbe civilisticamente ammortizzato e non transiterebbe a Conto economico).

ESEMPIO 4 - Le successive spese di manutenzione incrementative

Supponiamo che, in relazione all'esempio 2 che precede, l'azienda decida di effettuare delle manutenzioni incrementative al fabbricato, per un valore complessivo di 500 (in appalto a terzi).

Tutte tali spese andranno ad incremento del valore ammortizzabile del fabbricato, senza che nessuna quota debba essere imputata all'area.

Tale maggior valore imputabile al fabbricato deve considerarsi fiscalmente rilevante, anche al fine della deduzione delle relative quote di ammortamento.

| | | | |
|------------------------|----------------|-----|-----|
| Diversi | a Fornitore XY | | 610 |
| Fabbricati Industriali | | 500 | |
| Iva su acquisti | | 110 | |

ESEMPIO 5 - Le spese incrementative specifiche dell'area

Potrebbe anche capitare che l'azienda debba effettuare delle spese specifiche sull'area, ad esempio posare un manto di asfalto sul piazzale antistante il fabbricato.

In tal caso, anche se trattasi di lavori di manutenzione incrementativa, si ritiene che la maggiorazione vada appostata direttamente al bene di riferimento.

Pertanto, a fronte di una spesa di 100 per l'asfaltatura del piazzale (in appalto a terzi):

| | | | |
|-----------------|----------------|-----|-----|
| Diversi | a Fornitore XY | | 122 |
| Terreni | | 100 | |
| Iva su acquisti | | 22 | |

Ad analoghe conclusioni dovrebbe giungersi nel caso in cui si acquistasse, con separato atto notarile, un'area

da utilizzare come pertinenza di un fabbricato già esistente.

Le principali scadenze

PRINCIPALI SCADENZE DAL 01 OTTOBRE AL 16 OTTOBRE 2025

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 01 ottobre 2025 al 16 ottobre 2025, con il commento dei termini di prossima scadenza.

Si segnala ai Signori Associati che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'articolo 7, D.L. 70/2011.

mercoledì 15 ottobre

Registrazioni contabili

Ultimo giorno per la registrazione cumulativa nel registro dei corrispettivi di scontrini fiscali e ricevute e per l'annotazione del documento riepilogativo delle fatture di importo inferiore a 300 euro con riferimento al mese di settembre.

Fatturazione differita

Scade oggi il termine per l'emissione e l'annotazione delle fatture differite per le consegne o spedizioni avvenute nel mese di settembre.

Registrazioni contabili associazioni sportive dilettantistiche

Scade oggi il termine per le associazioni sportive dilettantistiche per annotare i corrispettivi e i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali nel mese di settembre. Le medesime disposizioni si applicano alle associazioni senza scopo di lucro.

mercoledì 16 ottobre

Ritenute su dividendi

Versamento delle ritenute operate (26%) con riferimento ai dividendi corrisposti nel 3° trimestre (partecipazioni qualificate e non qualificate).

Versamento iva mese di settembre

Liquidazione e versamento dell'Iva a debito relativa al mese di settembre (contribuenti mensili).

Versamento ritenute/contributi previdenziali del mese di settembre

Versamento delle ritenute operate nel mese di settembre (su lavoratori dipendenti/assimilati, lavoratori autonomi, agenti/rappresentanti, utilizzazione di marchi/opere dell'ingegno, associazione in partecipazione ove dovuto;

interessa anche le ritenute operate

*) dagli intermediari immobiliari/portali telematici sulle locazioni brevi

*) dai condomini (se la somma delle ritenute di giugno, luglio, agosto e settembre è inferiore alla soglia di €. 500 è ammesso il differimento fino al 16 dicembre)

e dei contributi su dipendenti/assimilati di competenza del mese di settembre.

Versamento delle ritenute (26%) operate sui dividendi corrisposti nel terzo trimestre 2025

Versamento delle ritenute operate (26%) con riferimento ai dividendi corrisposti nel 3° trimestre (partecipazioni qualificate e non qualificate).

I versamenti periodici delle ritenute sono effettuati utilizzando il **mod. F24**, in modalità esclusivamente telematica, direttamente o tramite intermediario utilizzando esclusivamente i canali telematici dell'AE.