

CIRCOLARE AI CLIENTI

Disegno di legge di bilancio 2027: le novità fiscali

Reddito d'impresa, finanza agevolata, energia, operazioni sui beni sociali e patrimoni

DATA
5 novembre 2026

VERSIONE
Testo del DDL al 28 ottobre 2026

MILANO · NAPOLI · DAL 1988

INDICE

1. Premessa e quadro di sintesi 3

2. Reddito d'impresa 4

2.1 Componenti negativi connessi alle DTA e utilizzo delle perdite pregresse 4
2.2 Incentivi all'occupazione 5
2.3 Altre disposizioni 5

3. Finanza agevolata, incentivi agli investimenti e settore turistico-ricettivo 6

3.1 Credito d'imposta ZES unica 6
3.2 Credito d'imposta per servizi di cloud computing 7
3.3 Agricoltura, pesca e acquacoltura 7
3.4 Codice degli incentivi 7
3.5 Settore turistico-ricettivo 7

4. Settore energetico 8

4.1 Maggiorazione dell'aliquota Irap 9
4.2 Sostegno al costo dell'energia elettrica e obbligo di reinvestimento 9
4.3 Fonti rinnovabili, idroelettrico e biometano 9

5. Assegnazione agevolata, estromissione e rivalutazione dei beni d'impresa 10

5.1 Assegnazione agevolata e trasformazione in società semplice 10
5.2 Estromissione dei beni dell'imprenditore individuale 11
5.3 Rivalutazione dei beni immobili d'impresa 11

6. Riscossione e compensazioni 12

7. Intermediari finanziari e imprese di assicurazione 13

8. Redditi di natura finanziaria: imposizione in uscita e imposta sulle transazioni finanziarie 14

9. Immobili: detrazioni edilizie, cedolare secca e agevolazioni "prima casa" 15

10. Irpef, regime forfettario e redditi di lavoro dipendente 16

11. Altre misure 17

1. Premessa e quadro di sintesi

Il Consiglio dei Ministri, nella seduta del 28 ottobre 2026, ha approvato il disegno di legge recante il bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2027 e il bilancio pluriennale per il triennio 2027-2029 (di seguito, "DDL"), trasmesso al Parlamento, il cui esame dovrà concludersi entro il 31 dicembre 2026. Salvo specifiche eccezioni, la legge entra in vigore il 1° gennaio 2027.

La presente circolare illustra le disposizioni di carattere tributario e agevolativo del DDL secondo un ordine che privilegia i profili di maggiore rilievo per le imprese e per i loro soci: reddito d'impresa, finanza agevolata e settore turistico-ricettivo, settore energetico, operazioni sui beni sociali, riscossione, intermediari finanziari, redditi di natura finanziaria e, da ultimo, fiscalità immobiliare e delle persone fisiche. Per ciascuna area una tabella riepiloga i dati essenziali; il testo ne precisa presupposti, decorrenze e rinvii normativi.

Le disposizioni esaminate non costituiscono ancora diritto vigente e potranno essere modificate nel corso dell'*iter* parlamentare. I riferimenti al TUIR sono effettuati al testo unico delle imposte sui redditi approvato con D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117, come modificato dal DDL.[1]

Tabella 1 - Le principali misure del DDL

AREA	MISURA	DATO ESSENZIALE	DECORRENZA
Reddito d'impresa	Componenti negativi connessi alle DTA	Quote 2027 differite al 2028-2029; perdite pregresse utilizzabili nel limite del 25% (in luogo del 42%)	Periodo d'imposta 2027
Finanza agevolata	Credito d'imposta ZES unica	Limite di spesa € 2.400 mln (2027) e € 1.250 mln (2028)	2027-2028
Turismo	Contratti di sviluppo del Ministero del turismo	Rifinanziamento di € 20 mln (2027) e € 10 mln (2028)	2027-2028
Energia	Maggiorazione dell'aliquota Irap	+5 punti percentuali nel 2027; +3 punti nel 2028 e 2029	2027-2029
Energia	Sostegno al costo dell'energia elettrica	PMI ed energivori: fino al 50% del prezzo all'ingrosso su metà dei consumi, con obbligo di reinvestimento	2028-2030
Beni d'impresa	Assegnazione, trasformazione, estromissione	Imposta sostitutiva 8% (10,5% società non operative); 13% sulle riserve in sospensione	Entro il 31 maggio / 30 settembre 2027
Beni d'impresa	Rivalutazione degli immobili	Imposta sostitutiva 8% / 4%; affrancamento del saldo attivo 10%	Bilancio 2026
Riscossione	Ritenuta sui pagamenti B2B	1% nel 2028; 2% dal 2029	2028
Settore finanziario	Addizionale Ires	+3 punti percentuali (dal 3,5% al 6,5%); 3 punti per le imprese di assicurazione	2027-2028
Patrimoni	Imposizione in uscita e	Soglia € 800.000; azioni 0,8% (da 0,4%)	Dal 1° gennaio

[1] Sono inoltre richiamati il testo unico in materia di versamenti e di riscossione (D.Lgs. 24 marzo 2025, n. 33, di seguito "TU Versamenti") e il testo unico in materia di adempimenti e accertamento (D.Lgs. 5 agosto 2026, n. 141).

AREA	MISURA	DATO ESSENZIALE	DECORRENZA
	Tobin tax		2027
Persone fisiche	Irpef e regime forfettario	Aliquota del 33% fino a € 55.000; forfettario fino a € 100.000	2027

Fonte: DDL di Bilancio 2027, testo approvato dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2026.

2. Reddito d'impresa

Il differimento di deduzioni già programmate e la riduzione del limite di utilizzo delle perdite pregresse accrescono l'imponibile del periodo d'imposta 2027; sul versante opposto, sono rafforzati gli incentivi all'occupazione.

Tabella 2 - Reddito d'impresa: dati essenziali

MISURA	DISCIPLINA VIGENTE	DDL 2027	ART. DDL
Quote di deduzione dei componenti connessi alle DTA	Deduzione ripartita secondo i piani dell'art. 362 TUIR	Quota 2027 differita al 2028 e 2029	20
Utilizzo di perdite ed eccedenze ACE sul maggior imponibile	42%	25%	20
Maggiorazione del costo per nuove assunzioni	-	80% lavoratrici madri; 40% lavoratori under 36	43
Esoneri contributivi per assunzioni a tempo indeterminato	Fino al 31 dicembre 2026	Fino al 31 dicembre 2027	42
Autoveicoli di agenti e rappresentanti, limite di costo	€ 18.075,99	€ 35.000 elettrici e ibridi (deducibilità 90%); € 25.822,84 altri (80%)	22
Utili percepiti da enti non commerciali, quota imponibile	50%	45%	16

Fonte: DDL di Bilancio 2027, testo approvato dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2026.

2.1 Componenti negativi connessi alle DTA e utilizzo delle perdite pregresse

L'art. 20 del DDL modifica l'art. 362, commi 12, 13 e 14, TUIR, estendendo al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2027 il differimento della deduzione delle quote dei componenti negativi cui sono connesse attività per imposte anticipate.[2] Le quote differite passano dal 3,80% al 6,32%, dal 12,36% al 20,58% e dal 9,50% al 15,83%: l'incremento corrisponde integralmente alla quota di competenza del 2027, recuperata in quote costanti nei periodi d'imposta in corso al 31 dicembre 2028 e 2029.

[2] Svalutazioni e perdite su crediti non ancora dedotte fino al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2015; quote di ammortamento dell'avviamento e delle altre attività immateriali non ancora dedotte fino al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2018; componenti negativi emersi in sede di prima adozione dell'IFRS 9.

Tabella 3 - Quote differite ai sensi dell'art. 362, commi 12-14, TUIR

COMPONENTE	QUOTA 2027	QUOTA DIFFERITA - TESTO VIGENTE	QUOTA DIFFERITA - DDL
Svalutazioni e perdite su crediti non dedotte fino al 2015	2,52%	3,80%	6,32%
Avviamento e altre attività immateriali non dedotti fino al 2018	8,22%	12,36%	20,58%
Componenti emersi in sede di prima adozione dell'IFRS 9	6,33%	9,50%	15,83%

Fonte: DDL di Bilancio 2027, testo approvato dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2026.

Il medesimo articolo riduce dal 42% al **25%** il limite entro il quale, a fronte del maggior reddito imponibile derivante dai differimenti, inclusi quelli disposti dalla Legge di Bilancio 2026, è ammesso l'utilizzo delle perdite fiscali pregresse e delle eccedenze ACE (art. 362, comma 15, lett. b), TUIR).

2.2 Incentivi all'occupazione

L'art. 43 introduce il comma 14-bis nell'art. 104 TUIR: per il periodo d'imposta 2027 il coefficiente di maggiorazione del costo ammesso in deduzione per le nuove assunzioni a tempo indeterminato è pari all'**80%** per le lavoratrici madri e al **40%** per i lavoratori di età inferiore a 36 anni; della disposizione non si tiene conto nella determinazione dell'acconto.

L'art. 42 proroga al **31 dicembre 2027** gli esoneri contributivi per le assunzioni a tempo indeterminato previsti dagli artt. 1, 2 e 3 del D.L. 30 aprile 2026, n. 62, ed estende il beneficio dell'art. 4 del medesimo decreto alle trasformazioni a tempo indeterminato effettuate nel 2027, senza soluzione di continuità, di rapporti a termine instaurati dal 1° maggio al 30 novembre 2026, nel limite di spesa di € 45,1 milioni per il 2027.

2.3 Altre disposizioni

L'art. 22 modifica l'art. 168, comma 1, lett. b), TUIR per i veicoli di agenti e rappresentanti di commercio: deducibilità al **90%** per i veicoli elettrici o ibridi e all'**80%** per gli altri; limite di costo elevato da € 18.075,99 a **€ 35.000** (elettrici e ibridi) e a **€ 25.822,84** (altri); limite dei canoni di locazione e noleggio elevato da € 3.615,20 a **€ 5.164,57**.

L'art. 16 riduce dal 50% al **45%** la quota imponibile degli utili percepiti dagli enti non commerciali, ivi comprese le fondazioni di origine bancaria (art. 153, comma 2, TUIR), con effetto anche sull'acconto del periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2027.[3] L'art. 112 assoggetta a imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa le fusioni, scissioni e trasformazioni degli enti sportivi riconosciuti dal CONI e dal CIP.

[3] La relazione tecnica fa riferimento a una quota del 55%: il disallineamento rispetto al testo normativo dovrà essere chiarito nel corso dell'esame parlamentare.

PROFILI OPERATIVI

> Il differimento delle deduzioni e il limite del 25% all'utilizzo delle perdite incidono sulle imposte di competenza e di cassa del 2027: gli effetti vanno riflessi nella stima delle imposte, nei piani economico-finanziari e nella verifica di recuperabilità delle imposte anticipate (OIC 25, IAS 12).

3. Finanza agevolata, incentivi agli investimenti e settore turistico-ricettivo

Il DDL incrementa in misura significativa la dotazione del credito ZES unica, introduce un credito per i servizi cloud, rifinanzia i contratti di sviluppo del turismo e avvia l'attuazione del Codice degli incentivi.

Tabella 4 - Finanza agevolata e turismo: dati essenziali

MISURA	DATO ESSENZIALE	PERIODO	ART. DDL
Credito d'imposta ZES unica, limite di spesa	€ 2.400 mln (in luogo di € 1.000 mln); € 1.250 mln (in luogo di € 750 mln)	2027; 2028	85
Credito d'imposta per canoni cloud computing	Fino al 30% dei canoni; limite di spesa € 30 mln annui	2027-2029	12
Credito d'imposta investimenti agricoltura, pesca e acquacoltura	Esteso all'efficienza energetica; limite di spesa € 82,1 mln annui	2027-2028	88
Fondo per l'efficientamento della flotta da pesca	€ 60 mln (2027); € 40 mln (2028)	2027-2028	88
Contratti di sviluppo del Ministero del turismo	Rifinanziamento € 20 mln (2027) e € 10 mln (2028)	2027-2028	89
Trattamento integrativo speciale, settore turistico, ricettivo e termale	Esteso al periodo 1° gennaio - 30 settembre 2027	2027	8
Codice degli incentivi	Riorganizzazione del fondo MIMIT per misure a fondo perduto e misure miste o finanziarie	Dal 2027	86

Fonte: DDL di Bilancio 2027, testo approvato dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2026.

3.1 Credito d'imposta ZES unica

L'art. 85 eleva il limite di spesa del credito d'imposta per gli investimenti nella Zona economica speciale per il Mezzogiorno a **€ 2.400 milioni** per il 2027 e a **€ 1.250 milioni** per il 2028 (art. 16, comma 6, D.L. 19 settembre 2023, n. 124). La dotazione per il 2027 risulta così più che raddoppiata rispetto a quella vigente.

3.2 Credito d'imposta per servizi di cloud computing

L'art. 12 riconosce alle imprese residenti e alle stabili organizzazioni di soggetti non residenti un contributo, sotto forma di credito d'imposta, fino al **30%** dei costi di competenza 2027, 2028 e 2029 per canoni di abbonamento a servizi e soluzioni di *cloud computing* relativi ai beni strumentali immateriali dell'allegato F al TUIR, nel limite complessivo di spesa di **€ 30 milioni** annui. Il credito non concorre alla formazione del reddito né della base imponibile Irap, non rileva ai fini degli artt. 72 e 118, comma 10, TUIR ed è utilizzabile esclusivamente in compensazione, senza applicazione dei limiti annuali. Criteri e procedure di concessione sono demandati a un decreto del Ministro delle imprese e del made in Italy da adottare entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge.

3.3 Agricoltura, pesca e acquacoltura

L'art. 88 estende il credito d'imposta per gli investimenti in beni strumentali nuovi dei settori agricolo, della pesca e dell'acquacoltura agli investimenti *finalizzati altresì al miglioramento dell'efficienza energetica e alla riduzione dei consumi energetici delle strutture aziendali e dei processi produttivi*, con limite di spesa di **€ 82,1 milioni** per ciascuno degli anni 2027 e 2028 e utilizzo in compensazione dall'anno successivo a quello della spesa (art. 1, commi 454-459, L. 30 dicembre 2025, n. 199). È inoltre istituito un fondo per l'efficientamento energetico e l'ammodernamento della flotta da pesca, con dotazione di € 60 milioni per il 2027 e di € 40 milioni per il 2028.

3.4 Codice degli incentivi

L'art. 86 avvia l'attuazione del Codice degli incentivi (D.Lgs. 26 giugno 2026, n. 138). I capitoli del fondo del Ministero delle imprese e del made in Italy sono articolati in sezioni distinte per misure a fondo perduto e misure di natura mista o finanziaria; per le misure miste deve essere indicata la quota destinata al fondo perduto. Le risorse giacenti nelle contabilità speciali relative alle misure che confluiscono nel fondo sono versate all'entrata del bilancio dello Stato entro il 31 marzo 2027, per essere riassegnate compatibilmente con i cronoprogrammi di spesa; a seguito delle discipline quadro, gli stanziamenti potranno essere rimodulati tra le sezioni.

3.5 Settore turistico-ricettivo

L'art. 89 rifinanzia i contratti di sviluppo del Ministero del turismo con **€ 20 milioni** per il 2027 e **€ 10 milioni** per il 2028 (art. 1, comma 508, L. 30 dicembre 2024, n. 207). Lo stanziamento andrà letto alla luce dello stato dello sportello dedicato ai programmi turistici, temporaneamente chiuso dal 1° luglio 2025, e dei provvedimenti attuativi che ne disciplineranno l'utilizzo.

L'art. 8 estende al periodo **dal 1° gennaio al 30 settembre 2027** il trattamento integrativo speciale, non imponibile, riconosciuto ai dipendenti degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, del comparto turistico-alberghiero e degli stabilimenti termali (art. 1, commi 18-20, L. 30 dicembre 2025, n. 199), riferendo i requisiti reddituali al *periodo d'imposta precedente quello dell'erogazione*. Per le imprese del settore rilevano inoltre la cedolare secca sui locali C/1 (par. 9), l'incremento della dotazione ZES e la maggiorazione del costo per le nuove assunzioni.

PROFILI OPERATIVI

Per i programmi di investimento nel turistico-ricettivo e nel Mezzogiorno, la maggiore dotazione ZES e il rifinanziamento dei contratti di sviluppo rendono opportuno impostare per tempo la struttura agevolativa dell'investimento, integrandola nel piano economico-finanziario e nella struttura del finanziamento, e verificare lo stato degli sportelli prima della domanda.

4. Settore energetico

Il DDL interviene sul comparto energetico con un duplice registro: maggiore prelievo per i produttori e distributori, ingenti misure di sostegno al costo dell'energia e agli investimenti nella transizione, in gran parte subordinate all'autorizzazione della Commissione europea.

Tabella 5 - Settore energetico: dati essenziali

MISURA	DATO ESSENZIALE	RISORSE / PERIODO	ART. DDL
Maggiorazione dell'aliquota Irap	+5 punti percentuali (2027); +3 punti (2028 e 2029)	2027-2029	21
Spese di pubblicità	Deducibili in quote costanti in tre periodi d'imposta	Dal 2027	19
Sostegno al costo dell'energia, imprese energivore	Fino al 50% del prezzo medio all'ingrosso su non più del 50% dei consumi; massimo tre anni	€ 1.000 mln (2028), € 800 mln (2029), € 700 mln (2030)	82
Sostegno al costo dell'energia, PMI non energivore	Fino al 50% del prezzo medio all'ingrosso su non più del 50% dei consumi 2028-2030	€ 1.000 mln (2027), € 1.430 mln (2028), € 600 mln (2029), € 500 mln (2030)	83
Impianti idroelettrici	Contratti per differenza a due vie con il GSE sul 50%-80% dei volumi, durata 20 anni	€ 200 mln (2028), € 300 mln annui (2029-2030) per i bacini	78
Fotovoltaico di nuova costruzione fino a 1 MW	Contributo in conto capitale fino al 40%, contingente 3 GW	€ 800 mln (2028), € 200 mln annui (2029-2030)	79
Biometano	Incentivo in conto esercizio e contributo a fondo perduto fino al 40%	€ 100 mln (2028), € 300 mln annui (2029-2030)	81
Conto termico, edifici pubblici	Copertura integrale di interventi con riduzione del fabbisogno di almeno il 30%	€ 600 mln (2028), € 500 mln annui (2029-2030)	80

Fonte: DDL di Bilancio 2027, testo approvato dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2026.

4.1 Maggiorazione dell'aliquota Irap

L'art. 21 dispone, per i soggetti che esercitano *in via prevalente* le attività individuate dall'allegato 2 al DDL,[4] l'aumento dell'aliquota Irap di **5 punti percentuali** per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2026 e di **3 punti percentuali** per i due periodi successivi (art. 16, commi 1 e 1-bis, D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446). Per il 2027 non si applica ai medesimi soggetti la maggiorazione di 2 punti prevista dall'art. 3 del D.L. 20 febbraio 2026, n. 21. Gli acconti 2027 e 2028 sono determinati con il metodo previsionale, assumendo l'imposta che si sarebbe determinata applicando le nuove aliquote.

Il comma 4 pone un espresso divieto di traslazione: è vietato *traslare, direttamente o indirettamente, sui prezzi, sulle tariffe e sui corrispettivi dei beni e dei servizi forniti alla clientela, anche mediante l'incremento di commissioni e altri oneri, il maggior carico fiscale*. Le spese di pubblicità sostenute dai medesimi soggetti, individuati secondo la tabella 1 allegata al D.L. 21/2026, sono inoltre deducibili in quote costanti nel periodo di sostenimento e nei due successivi (art. 118, comma 17-bis, TUIR).

4.2 Sostegno al costo dell'energia elettrica e obbligo di reinvestimento

Gli artt. 82 e 83 istituiscono due regimi temporanei di sostegno: il primo per le imprese a forte consumo di energia iscritte nell'elenco della CSEA, nel rispetto del paragrafo 4.5 della disciplina europea per gli aiuti di Stato a sostegno del patto per l'industria pulita (CISAF); il secondo per le micro, piccole e medie imprese non energivore. In entrambi i casi il sostegno compensa una quota del prezzo dell'energia elettrica acquistata o autoconsumata *in misura non superiore al 50 per cento del prezzo medio all'ingrosso rilevato nella pertinente zona di offerta e con riferimento a non più del 50 per cento del consumo annuo del beneficiario negli anni 2028, 2029 e 2030*.

- Il beneficiario deve destinare risorse **almeno pari al 100% dell'aiuto** a investimenti aggiuntivi in autoproduzione da fonti rinnovabili, accumulo, efficienza energetica, elettrificazione dei processi, pompe di calore, recupero di calore o altre misure di riduzione delle emissioni.
- Per le PMI gli investimenti devono essere *avviati dopo la domanda e completati entro trentasei mesi dalla concessione*; il GSE verifica l'adempimento e, in caso di inosservanza, dispone la riduzione o il recupero dell'aiuto.
- Per le imprese energivore il beneficio è concesso per un periodo massimo di tre anni, fermo il prezzo minimo previsto dalla disciplina europea, e la sua efficacia è subordinata all'autorizzazione della Commissione europea.

4.3 Fonti rinnovabili, idroelettrico e biometano

L'art. 78 prevede che l'energia prodotta dagli impianti idroelettrici in esercizio sia contrattualizzata con il GSE, per una quota compresa tra il 50% e l'80% dei volumi, mediante contratti per differenza a due vie di durata ventennale, con corrispettivo determinato sui costi medi efficienti, comprensivi dei canoni; il GSE può cedere l'energia anche con contratti a termine non superiori a cinque anni, individuati con procedure competitive, destinando i proventi alla riduzione degli oneri generali di sistema.

L'art. 79 autorizza il GSE a concedere contributi in conto capitale fino al **40%** dei costi ammissibili per impianti fotovoltaici di nuova costruzione fino a 1 MW, in favore dei soggetti che accedono al meccanismo di cui al D.M. 18 giugno 2026, nel limite di un contingente di 3 GW. L'art. 81 rimette a un decreto ministeriale, con procedure competitive gestite dal GSE, gli incentivi per la riconversione degli

[4] Codici ATECO 06 e 09.1 (estrazione di petrolio greggio e gas naturale e attività di supporto), 35.1, 35.2 e 35.4 (produzione, trasmissione, distribuzione e intermediazione di energia elettrica e gas) e 49.50.1 (trasporto mediante condotte di gas).

impianti a biogas, il potenziamento e la realizzazione di impianti di biometano: un incentivo in conto esercizio e un contributo a fondo perduto fino al **40%** delle spese di investimento, per il biometano destinato a usi diversi dai trasporti, con esclusione della generazione termoelettrica e previa autorizzazione europea. L'art. 80, infine, finanzia nell'ambito del conto termico la copertura integrale di interventi di riqualificazione energetica di ospedali, scuole, università, enti di ricerca e impianti sportivi pubblici.

PROFILI OPERATIVI

> Per le imprese del comparto, la maggiorazione Irap incide sui piani e sulle valutazioni del triennio 2027-2029; per le imprese che consumano energia, l'accesso ai contributi presuppone un piano di investimenti coerente con l'obbligo di reinvestimento, da impostare insieme alla struttura finanziaria e alle eventuali ulteriori agevolazioni cumulabili.

5. Assegnazione agevolata, estromissione e rivalutazione dei beni d'impresa

Il DDL riapre i termini per l'assegnazione e la cessione agevolata dei beni ai soci, per la trasformazione in società semplice e per l'estromissione dei beni dell'imprenditore individuale, e introduce una rivalutazione dei beni immobili d'impresa.

Tabella 6 - Regimi agevolati sui beni d'impresa

REGIME	IMPOSTA SOSTITUTIVA	TERMINE	ART. DDL
Assegnazione e cessione ai soci	8% (10,5% società non operative); 13% sulle riserve in sospensione	30 settembre 2027	13
Trasformazione in società semplice	8% (10,5% società non operative); 13% sulle riserve in sospensione	30 settembre 2027	13
Estromissione dell'imprenditore individuale	8%, in due rate	Atti dal 1° gennaio al 31 maggio 2027	13
Rivalutazione immobili ammortizzabili	8% (affrancamento del saldo attivo 10%)	Bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2025	14
Rivalutazione immobili non ammortizzabili	4% (affrancamento del saldo attivo 10%)	Idem	14

Fonte: DDL di Bilancio 2027, testo approvato dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2026.

5.1 Assegnazione agevolata e trasformazione in società semplice

L'art. 13 introduce l'art. 364-bis TUIR. Le società di persone e di capitali possono assegnare o cedere ai soci, entro il **30 settembre 2027**, beni immobili diversi da quelli strumentali per destinazione (art. 45, comma 2, primo periodo, TUIR) e beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come strumentali. Il

regime si applica anche alle società aventi per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni che, entro la medesima data, si trasformano in società semplici.

- Presupposto soggettivo: *tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2026*, ovvero vi siano iscritti entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° ottobre 2026.
- Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap dell'**8%** (**10,5%** per le società non operative in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti) sulla differenza tra valore normale e costo fiscalmente riconosciuto; per gli immobili il valore normale può essere determinato, su richiesta, in base alle rendite catastali rivalutate con i moltiplicatori di legge.
- Imposta sostitutiva del **13%** sulle riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione o della trasformazione.
- Aliquote dell'imposta proporzionale di registro ridotte alla metà; imposte ipotecaria e catastale in misura fissa; versamento entro il 30 settembre 2027.

Nei confronti dei soci assegnatari non si applicano le disposizioni sulla tassazione delle distribuzioni (art. 49, commi 1 e da 5 a 8, TUIR); il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni. Nelle trasformazioni, il costo delle partecipazioni è aumentato della differenza assoggettata a imposta sostitutiva.

5.2 Estromissione dei beni dell'imprenditore individuale

L'art. 364-bis, comma 8, TUIR estende la disciplina dell'art. 1, comma 121, L. 28 dicembre 2015, n. 208, agli immobili strumentali posseduti alla data del **30 settembre 2026**, con atti posti in essere dal **1° gennaio al 31 maggio 2027**. L'imposta sostitutiva dell'8% è versata in due rate, entro il 30 novembre 2027 e il 30 giugno 2028; gli effetti dell'estromissione decorrono dal 1° gennaio 2027.

5.3 Rivalutazione dei beni immobili d'impresa

L'art. 14 introduce l'art. 364-ter TUIR. Le società di capitali e gli enti commerciali residenti, nonché le società di persone, che non adottano i principi contabili internazionali possono rivalutare, *anche in deroga all'articolo 2426 del codice civile*, i beni immobili risultanti dal bilancio in corso al **31 dicembre 2025**, con esclusione delle aree fabbricabili e degli immobili merce.

La rivalutazione è eseguita nel bilancio dell'esercizio successivo il cui termine di approvazione scade dopo l'entrata in vigore della norma (per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, il bilancio al 31 dicembre 2026), può riguardare singoli beni, con gli immobili ammortizzabili e non ammortizzabili quali categorie distinte, ed è annotata nell'inventario e nella nota integrativa.[5]

- Il saldo attivo è imputato a capitale o accantonato in una riserva speciale in sospensione d'imposta, affrancabile con imposta sostitutiva del **10%**.
- Il maggior valore è riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap dal **terzo esercizio successivo**, previo versamento di un'imposta sostitutiva dell'**8%** per gli immobili ammortizzabili e del **4%** per quelli non ammortizzabili.

[5] Si applicano, in quanto compatibili, gli artt. 11, 13, 14 e 15 della L. 21 novembre 2000, n. 342, i regolamenti di cui al D.M. 13 aprile 2001, n. 162, e al D.M. 19 aprile 2002, n. 86, e l'art. 1, commi 475, 477 e 478, L. 30 dicembre 2004, n. 311.

- In caso di cessione, assegnazione ai soci o destinazione a finalità estranee prima dell'inizio del **sesto esercizio successivo**, plusvalenze e minusvalenze sono determinate sul costo ante rivalutazione.
- Le imposte sostitutive sono versate in unica soluzione entro il termine del saldo delle imposte sui redditi del periodo di riferimento e sono compensabili; ai soggetti IAS/IFRS è consentito il riallineamento dei valori fiscali a quelli contabili.

PROFILI OPERATIVI

> Per le società di gestione immobiliare e per i patrimoni familiari detenuti in forma societaria, la scelta tra assegnazione, trasformazione e rivalutazione richiede una valutazione per singolo bene, che consideri imposte sostitutive e indirette, effetti sul costo fiscale delle partecipazioni, ammortamenti futuri e orizzonte di detenzione.

6. Riscossione e compensazioni

Le misure di contrasto alle frodi e alle indebite compensazioni incidono direttamente sulla gestione finanziaria delle imprese.

Tabella 7 - Riscossione e compensazioni: dati essenziali

MISURA	DISCIPLINA VIGENTE	DDL 2027	ART. DDL
Ritenuta sui pagamenti B2B (fatture elettroniche, al netto dell'Iva)	0,5% (2028); 1% (dal 2029)	1% (2028); 2% (dal 2029)	35
Debiti a ruolo scaduti che inibiscono la compensazione orizzontale	Oltre € 50.000	Oltre € 30.000	36
Crediti da Superbonus 2023, quote utilizzabili nel 2027	Quota annuale	Ripartita in dieci rate annuali	37
Crediti d'imposta in caso di cessazione d'ufficio della partita Iva	-	Divieto di acquisto e cessione	37

Fonte: DDL di Bilancio 2027, testo approvato dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2026.

L'art. 35 raddoppia le aliquote della ritenuta d'acconto sui pagamenti delle fatture elettroniche nelle transazioni *business to business*, introdotta dalla Legge di Bilancio 2026 a decorrere dal 2028 (art. 38, comma 1, TU Versamenti). L'art. 36 riduce da € 50.000 a € 30.000 la soglia dei debiti iscritti a ruolo, scaduti e non sospesi o rateizzati, oltre la quale è inibita la compensazione orizzontale (art. 5, comma 7, TU Versamenti).

L'art. 37 ripartisce in dieci rate annuali le quote utilizzabili nel 2027 dei crediti derivanti dalle opzioni di cessione o sconto per le spese Superbonus sostenute nel 2023, salvo che sia già stata esercitata

l'opzione per la ripartizione decennale;[6] in caso di cessazione d'ufficio della partita Iva è inibita l'acquisizione e la cessione di crediti d'imposta, e *gli eventuali atti effettuati in violazione del presente divieto si considerano come non avvenuti a tutti gli effetti di legge*. La compensazione dei crediti per il rimborso dell'accisa sul gasolio commerciale è infine ammessa entro l'importo comunicato dall'Agenzia delle dogane e dei monopoli, con scarto automatizzato delle deleghe eccedenti.

7. Intermediari finanziari e imprese di assicurazione

Per il settore finanziario il maggior prelievo opera attraverso l'addizionale Ires, la riduzione della deducibilità ai fini Irap e il frazionamento delle spese di pubblicità.

Tabella 8 - Intermediari e assicurazioni: dati essenziali

MISURA	DISCIPLINA VIGENTE	DDL 2027	ART. DDL
Addizionale Ires enti creditizi e finanziari	3,5%	6,5% (2027 e 2028)	18
Addizionale Ires imprese di assicurazione	-	3 punti percentuali (2027 e 2028)	18
Irap: altre spese amministrative e ammortamenti deducibili	90%	30%	19
Interessi passivi degli intermediari finanziari deducibili	97%	96%	19
Spese di pubblicità	-	Deducibili in quote costanti in tre periodi	19
Imposta sulle riserve matematiche dei rami vita, soglia	1,25%	1,285% (dal 2026)	18

Fonte: DDL di Bilancio 2027, testo approvato dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2026.

L'art. 18 introduce l'art. 362-bis TUIR: per i periodi d'imposta 2027 e 2028 l'aliquota dell'addizionale dovuta dagli enti creditizi e finanziari è incrementata di 3 punti percentuali, con esclusione degli istituti di moneta elettronica, e alle imprese di assicurazione si applica un'addizionale di 3 punti percentuali; per ciascuna misura spetta una detrazione di € 200.000. I soggetti aderenti al consolidato e le società partecipate in regime di trasparenza assoggettano autonomamente il proprio reddito all'addizionale; le imposte anticipate iscritte per effetto delle nuove disposizioni non sono trasformabili in crediti d'imposta e l'acconto 2027 è determinato con il metodo previsionale.

L'art. 19 riduce dal 90% al 30% la quota deducibile ai fini Irap delle altre spese amministrative e degli ammortamenti di banche, altri enti finanziari e imprese di assicurazione, con una detrazione di € 90.000 per periodo d'imposta, ferma la deducibilità al 90% per le società di partecipazione non finanziarie (artt. 6 e 7 D.Lgs. 446/1997). La percentuale di deducibilità degli interessi passivi degli intermediari scende dal

[6] In deroga all'art. 121, comma 3, secondo periodo, D.L. 19 maggio 2020, n. 34; l'opzione richiamata è quella di cui all'art. 9, comma 4, D.L. 18 novembre 2022, n. 176.

97% al 96% (art. 105, comma 16, lett. b), TUIR) e le spese di pubblicità, esclusi gli istituti di moneta elettronica, sono deducibili in quote costanti nel periodo di sostenimento e nei due successivi.

8. Redditi di natura finanziaria: imposizione in uscita e imposta sulle transazioni finanziarie

Per imprenditori e famiglie titolari di patrimoni mobiliari la principale novità è l'introduzione di un'imposizione in uscita sui redditi finanziari maturati durante la residenza in Italia.

Tabella 9 - Imposizione in uscita dei soggetti non imprenditori (art. 307-bis TUIR)

ELEMENTO	DISCIPLINA
Soggetti	Persone fisiche, società semplici ed equiparate non esercenti imprese commerciali, enti non commerciali
Residenza pregressa	Almeno sei degli ultimi dieci periodi d'imposta antecedenti il trasferimento
Redditi tassati	Redditi diversi di natura finanziaria di cui all'art. 76, comma 1, lett. da d) a i), TUIR
Soglia	Valore normale complessivo dei relativi beni e diritti almeno pari a € 800.000 all'ultimo giorno del periodo d'imposta antecedente
Base imponibile	Somma delle differenze positive tra valore normale e costo; titoli di Stato, equiparati e obbligazioni white list computati al 48,08%
Versamento	Entro 180 giorni dalla perdita della residenza
Differimento	Per trasferimenti in Stati UE o con adeguata cooperazione amministrativa: fino alla cessione, per cinque (UE) o dieci periodi d'imposta, con acconto del 50% e idonea garanzia
Decorrenza	Perdite della residenza efficaci dal 1° gennaio 2027

Fonte: DDL di Bilancio 2027, testo approvato dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2026.

L'art. 17 introduce il Capo VI-bis nel titolo III della parte II del TUIR. I redditi sono assoggettati a imposizione *solo se il trasferimento comporta la perdita della potestà impositiva dello Stato*. In caso di differimento, per le cessioni a titolo oneroso l'imposta si applica sul minore tra il reddito maturato e la plusvalenza effettivamente realizzata; per le cessioni a titolo gratuito e per i trasferimenti a società controllate o a familiari, sul reddito maturato. L'imposta non è dovuta per i beni non ceduti entro il periodo di differimento, per quelli trasferiti per causa di morte e in caso di rientro della residenza nel medesimo periodo; le disposizioni attuative sono demandate a un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

L'art. 15 eleva le aliquote dell'imposta sulle transazioni finanziarie (c.d. *Tobin tax*) dallo 0,4% allo **0,8%** per i trasferimenti di azioni e strumenti finanziari partecipativi e dallo 0,04% allo **0,08%** per le operazioni ad alta frequenza (artt. 42 e 46 D.Lgs. 5 novembre 2024, n. 174).

PROFILI OPERATIVI

> Per i soci che valutano un trasferimento all'estero, le partecipazioni e gli strumenti finanziari con plusvalenze latenti richiedono una ricognizione e una valorizzazione anteriori al 2027, unitamente alla scelta tra versamento immediato e differimento assistito da garanzia.

9. Immobili: detrazioni edilizie, cedolare secca e agevolazioni "prima casa"

Per il 2027 le detrazioni edilizie sono mantenute al 50% per l'abitazione principale e la cedolare secca è estesa ai locali commerciali.

Tabella 10 - Immobili: dati essenziali

MISURA	DISCIPLINA VIGENTE	DDL 2027	ART. DDL
Detrazioni per recupero edilizio, riqualificazione energetica e misure antisismiche, abitazione principale	36%	50%	4
Medesime detrazioni, altri immobili	30%	36%	4
Limite di spesa per unità immobiliare	-	€ 96.000	4
Detrazione per l'acquisto di mobili	-	50% su € 5.000	4
Cedolare secca su immobili C/1 fino a 200 mq (contratti 2027)	-	21%; 10% nei capoluoghi di città metropolitana	5
Cedolare secca a canone concordato (contratti 2027, canoni 2027-2031)	-	5%; 1% con conduttore under 36	5
"Prima casa": trasferimento della residenza e riacquisto	18 mesi; 1 anno	2 anni; 2 anni	41

Fonte: DDL di Bilancio 2027, testo approvato dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2026.

L'art. 4 introduce nel TUIR gli artt. 360-bis, 360-ter e 360-quater, che disciplinano per le spese sostenute nel 2027 le detrazioni per misure antisismiche, riqualificazione energetica e recupero del patrimonio edilizio, ripartite in dieci quote annuali; sono escluse le spese per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Per la riqualificazione energetica delle parti comuni il limite è di € 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari.

L'art. 5 introduce l'art. 360-quinquies TUIR: la cedolare secca sui locali C/1 non si applica ai contratti con conduttore che *non utilizza l'immobile locato esclusivamente per l'esercizio di un'arte o professione o di*

un'impresa commerciale; le aliquote agevolate non si applicano ai contratti prorogati o rinnovati nel 2027, né ai contratti stipulati a seguito dell'interruzione anticipata di un contratto in corso al 30 settembre 2026 tra le stesse parti e per lo stesso immobile. L'art. 41 estende a due anni i termini dell'agevolazione "prima casa" e riconosce il credito d'imposta per il riacquisto anche quando l'immobile prepossedeto è alienato dopo il nuovo acquisto, con applicazione agli atti per i quali, al 1° gennaio 2027, i termini previgenti non sono decorsi.

10. Irpef, regime forfettario e redditi di lavoro dipendente

Per il solo 2027 il secondo scaglione Irpef è esteso fino a € 55.000; la soglia del regime forfettario è elevata a € 100.000, con applicazione dell'Iva ordinaria oltre € 85.000.

Tabella 11 - Persone fisiche e lavoro dipendente: dati essenziali

MISURA	DISCIPLINA VIGENTE	DDL 2027	ART. DDL
Irpef, scaglione al 33% (solo 2027)	Fino a € 50.000	Fino a € 55.000	9
Regime forfettario, soglia di ricavi e compensi	€ 85.000	€ 100.000 ai fini delle imposte sui redditi	9
Regime forfettario, cessazione in corso d'anno	-	Oltre € 115.000 (imposte sui redditi); oltre € 100.000 (Iva)	9
Regime forfettario, reddito di lavoro dipendente ostativo (2027)	€ 30.000	€ 35.000	9
Incrementi da rinnovi contrattuali (reddito 2026 fino a € 33.000)	-	Imposta sostitutiva 5%	6
Lavoro notturno, festivo e a turni (reddito fino a € 40.000; limite € 1.500)	15% (2026)	15% anche per il 2027	7
Dividendi da azioni attribuite in luogo di premi di risultato (fino a € 1.500)	Esenzione 50% (2025-2026)	Esenzione 50% anche per il 2027	10
Incrementi di reddito dei dipendenti nati dopo il 1997 (reddito fino a € 28.000)	-	Imposta sostitutiva 1% fino a € 2.500	44
Fringe benefit (2027)	€ 258,23	€ 1.000; € 2.000 per under 31 e dipendenti con figli	45
Somma per lavoratrici madri con almeno due figli	-	€ 100 mensili, non imponibili	57

Fonte: DDL di Bilancio 2027, testo approvato dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2026.

Le modifiche all'Irpef e al regime forfettario sono recate dall'art. 9, che introduce il comma 5-bis nell'art. 11 TUIR e modifica gli artt. 232, 233, 235 e 238 TUIR.[7] Le imposte sostitutive sui redditi di lavoro dipendente (artt. 6, 7, 44 e 65) trovano collocazione negli artt. da 360-sexies a 360-novies TUIR e sono applicate dal sostituto d'imposta, salva rinuncia scritta del lavoratore; per il personale non dirigente delle amministrazioni pubbliche è prevista un'imposta sostitutiva del 15% sul trattamento accessorio, entro € 800 e per redditi 2026 fino a € 50.000.

11. Altre misure

Tabella 12 - Altre misure

MISURA	CONTENUTO	ART. DDL
Redditi dominicali e agrari di coltivatori diretti e IAP	Esclusione fino a € 10.000 e concorso al 50% fino a € 15.000, estesi al 2027	11
Tassa automobilistica	Esenzione dal 2027 per un solo veicolo della persona fisica (autovetture a benzina o gasolio fino a 80 kW; in mancanza, motocicli o ciclomotori)	3
Erogazioni liberali ai partiti politici	Detrazione ridotta dal 26% al 19% ai fini Irpef e Ires	39
Credito d'imposta per le erogazioni a sostegno della cultura (Art bonus)	Esteso a enti del Terzo settore, enti ecclesiastici, festival, istituti culturali, archivi e musei d'impresa	109
Credito d'imposta per la carta dei giornali	30% delle spese 2026 e 2027	110
Imposta sul consumo dei manufatti in plastica e sulle bevande edulcorate	Efficacia differita al 1° luglio 2027	40
Contributo sulle spedizioni di modico valore	Soppressione del contributo di € 2	30
Tabacchi lavorati e prodotti succedanei	Incrementi di accisa e imposta di consumo anticipati al 1° luglio 2027	33
Giochi pubblici	PREU 25% (AWP) e 9,60% (VLT) dal 2027; proroga delle concessioni al 31 dicembre 2029	23, 26-28
Lavoratori frontalieri	Quota di compartecipazione al SSN tra € 30 e € 150 mensili, fissata dalla regione	70
Incentivi per funzioni tecniche dei dipendenti pubblici	Interpretazione autentica: risorse comprensive di oneri riflessi e Irap	68
Territori colpiti dagli eventi sismici del 2016 e del 2017	Proroga delle esenzioni per i fabbricati inagibili	113

Fonte: DDL di Bilancio 2027, testo approvato dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2026.

[7] La relazione tecnica precisa che resta ferma a € 85.000 la soglia di esclusione dal regime Iva: i contribuenti con ricavi o compensi compresi tra € 85.000 e € 100.000 applicano l'Iva secondo le regole ordinarie.

La presente circolare ha finalità esclusivamente informativa e non costituisce parere professionale. I contenuti sono riferiti al testo del disegno di legge di bilancio 2027 approvato dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre 2026 e saranno aggiornati all'esito dell'approvazione definitiva. Lo Studio resta a disposizione per ogni approfondimento.

MARINELLI

INDEPENDENT ADVISORY & TAX FIRM

Independent Thinking. Enduring Value.



NAPOLI

Piazza Amedeo, 8

Palazzo “Cottrau Ricciardi”

MILANO

Via Appiani, 2

CONTATTI

segreteria@marinellistudio.com

+39 081 76 18 605 · www.felicemarinellistudio.com