# Circolare per il Cliente 26 maggio 2026

Versione Completa

## IN BREVE

- Approvata la metodologia per la formulazione della proposta di concordato 2026-2027
- Aggiornata la Guida al trattamento fiscale delle "locazioni brevi"
- Prorogati al 20 luglio i versamenti dei soggetti ISA
- Invio della LIPE I trimestre 2026 al 1° giugno
- Riscossione, il MEF definisce i nuovi flussi informativi tra Agenzia delle Entrate-Riscossione ed enti creditori
- F24 e debiti contributivi dell'appaltatore: no alla compensazione per obbligati solidali
- Adeguati assetti e compliance integrata: dal CNDCEC una guida per "proteggere" l'impresa
- Tax credit cinema: aperta la sessione per la presentazione delle richieste definitive di credito di imposta
- Accessi domiciliari e verifiche IVA: la Cassazione sui controlli del giudice tributario
- Disponibile il manuale operativo 2026 per il deposito dei bilanci al Registro delle imprese
- Dichiarazione criptovalute 2026: novità e rischi
- Precompilata 2026: tutto quello che c'è da sapere nella Guida delle Entrate
- Nel "precompilato" non tutti i redditi sono tracciati

## APPROFONDIMENTI

- Concordato preventivo biennale 2026-2027: le linee guida per una scelta consapevole tra opportunità e rischi
- Guida al trattamento fiscale delle "locazioni brevi" 2026

## PRINCIPALI SCADENZE

# IN BREVE

ACCERTAMENTO E RISCOSSIONE

**Approvata la metodologia per la formulazione della proposta di concordato 2026-2027**

*Ministero dell'Economia e delle Finanze, D.M. 11 maggio 2026*

È stata approvata la metodologia con cui l'Agenzia delle Entrate elabora la proposta di concordato 2026-2027 per i **contribuenti che applicano gli ISA nel periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2025**.

Il provvedimento normativo dà attuazione alle regole sul concordato preventivo biennale introdotte dal D.Lgs. n. 13/2024. La norma (art. 9, comma 1) stabilisce, infatti, che la richiamata metodologia debba essere approvata con un decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

*Vedi l'Approfondimento*

IMMOBILI

**Aggiornata la Guida al trattamento fiscale delle "locazioni brevi"**

*Agenzia delle Entrate, Guida "Locazioni brevi: la disciplina fiscale e le regole per gli intermediari"*

Il D.L. n. 50/2017 ha introdotto già da alcuni anni una specifica disciplina fiscale per le cosiddette "locazioni brevi" ossia i **contratti di locazione di immobili a uso abitativo**, stipulati a partire dal 1° giugno 2017, che hanno una **durata non superiore a 30 giorni**. Si tratta di contratti conclusi da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, per i quali non vi è l'obbligo di registrazione se non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

*Vedi l'Approfondimento*

VERSAMENTI

**Prorogati al 20 luglio i versamenti dei soggetti ISA**

*D.L. 22 maggio 2026, n. 89, art. 6*

L'art. 6 del D.L. 22 maggio 2026, n. 89 ha differito al 20 luglio 2026 il termine per i versamenti fiscali in scadenza il 30 giugno 2026 per i soggetti che applicano gli ISA, per i contribuenti in regime forfetario e di vantaggio nonché per i soci di soggetti trasparenti interessati dalla proroga stessa, senza alcuna maggiorazione. È possibile effettuare i versamenti anche nei 30 giorni successivi, quindi fino al 20 agosto 2026, con una maggiorazione dello 0,80% a titolo di interesse corrispettivo.

La proroga si è resa necessaria a causa del **ritardo nel rilascio del software per il calcolo degli** stessi **ISA**.

IVA

**Invio della LIPE I trimestre 2026 al 1° giugno**

Scade il 1° giugno (il 31 maggio è domenica) il termine per l'invio della comunicazione dei dati delle liquidazioni periodiche dell'imposta relativa al I trimestre 2026.

La comunicazione deve essere presentata esclusivamente per **via telematica**, direttamente dal contribuente o tramite intermediario abilitato.

Qualora entro la scadenza vengano presentate più comunicazioni, l'ultima sostituisce le precedenti.
L'**omessa, incompleta o infedele comunicazione** dei dati delle liquidazioni periodiche è punita con la sanzione amministrativa da 500 a 2.000 euro.
Per chi non disponesse di un proprio software (gestionale aggiornato alla nuova procedura), l'Agenzia delle Entrate ha reso disponibile gratuitamente sul proprio sito il software che consente la compilazione della comunicazione liquidazioni periodiche IVA.

ACCERTAMENTO E RISCOSSIONE

**Riscossione, il MEF definisce i nuovi flussi informativi tra Agenzia delle Entrate-Riscossione ed enti creditori**

*Ministero dell'Economia e delle Finanze, D.M. 29 aprile 2026*

Il D.M. 29 aprile 2026 introduce le nuove modalità telematiche di trasmissione dei dati relativi ai carichi affidati e alle riscossioni effettuate, in attuazione della riforma della riscossione prevista dal D.Lgs. n. 110/2024.
Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con il D.M. 29 aprile 2026 di prossima pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, ha definito le modalità operative con cui l'Agenzia delle Entrate-Riscossione dovrà trasmettere agli enti creditori i flussi informativi relativi allo stato delle procedure di riscossione e agli incassi effettuati. Il provvedimento attua quanto previsto dall'art. 2, comma 1, lett. d), del D.Lgs. n. 110/2024, nell'ambito della riforma della riscossione.
Il decreto prevede che, entro la fine di ogni mese, l''Agenzia delle Entrate-Riscossione trasmetta telematicamente agli enti creditori tutte le informazioni riguardanti:

- lo **stato delle procedure relative alle singole quote** ad essa affidate;
- le **riscossioni effettuate nel mese precedente**.

L'obiettivo è garantire un aggiornamento costante e strutturato delle informazioni relative ai carichi affidati all'agente della riscossione.
Tra i dati contenuti nei flussi informativi dovranno essere evidenziate separatamente le **quote affidate dal 1° gennaio 2025 temporaneamente escluse dal discarico automatico**.
Si tratta, in particolare, dei carichi per i quali risultano in corso:

- sospensioni della riscossione;
- rateazioni;
- definizioni agevolate;
- azioni esecutive o cautelari di recupero;
- procedure concorsuali o accordi previsti dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza.

Rientrano inoltre tra le **esclusioni** i carichi per i quali sia stata disposta la sospensione della riscossione per almeno diciotto mesi, anche non continuativi, nel quinquennio successivo all'affidamento.
Le modalità tecniche di trasmissione dei flussi, riportate nell'allegato 1 al decreto, saranno pubblicate sul sito di Agenzia delle Entrate-Riscossione, nell'area dedicata ai "Servizi agli Enti".
Entro tre mesi dalla pubblicazione del decreto sarà inoltre reso disponibile un documento tecnico contenente i criteri di valorizzazione dei campi previsti nei tracciati, il dettaglio dei controlli di congruità ed i relativi codici errore.
Il documento potrà essere aggiornato in presenza di specifiche esigenze operative o tecniche, con pubblicazione tempestiva delle eventuali modifiche.

La trasmissione dei nuovi flussi informativi partirà **dal primo giorno del sesto mese successivo alla pubblicazione del decreto**. Fino a tale data continueranno ad applicarsi le disposizioni previste dal decreto del 22 ottobre 1999.

VERSAMENTI

**F24 e debiti contributivi dell'appaltatore: no alla compensazione per obbligati solidali**

*Agenzia delle Entrate, FAQ 29 aprile 2026*

Con una FAQ pubblicata il 29 aprile, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in merito alla possibilità di utilizzare crediti in compensazione tramite modello F24 per il versamento di contributi e premi assicurativi dovuti da un soggetto affidatario inadempiente.

Il quesito riguarda i casi in cui il committente o la stazione appaltante, in qualità di obbligati solidali, siano tenuti a effettuare i versamenti in nome e per conto dell'appaltatore, ai sensi dell'art. 29, comma 2, del D.Lgs. n. 276/2003 e dell'art. 11, comma 6, del D.Lgs. n. 36/2023.

Sul piano operativo, l'Agenzia ricorda che tali versamenti devono essere eseguiti **tramite modello F24** indicando il codice fiscale del soggetto inadempiente come primo codice fiscale e quello del soggetto che effettua il pagamento come secondo codice fiscale, utilizzando i codici identificativi "*50 – obbligato solidale*" o "*51 – stazione appaltante*".

Nel chiarimento fornito, l'Amministrazione finanziaria **esclude espressamente la possibilità di ricorrere alla compensazione di crediti**. Il soggetto che effettua il pagamento, infatti, interviene per estinguere un debito altrui e, pertanto, non può utilizzare crediti propri in compensazione, in quanto ciò costituirebbe una violazione del divieto previsto dall'art. 1 del D.Lgs. n. 124/2019, che impedisce il pagamento di debiti altrui mediante compensazione.

PROFESSIONISTI

**Adeguati assetti e compliance integrata: dal CNDCEC una guida per "proteggere" l'impresa**

*CNDCEC, "La consulenza tecnica e la perizia nel contenzioso civile e penale in materia di adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili, nonché di modelli organizzativi"*

La gestione aziendale moderna non può più prescindere da una solida architettura di controllo interno. Negli ultimi anni, il quadro normativo italiano ha subito una trasformazione radicale, spostando il fulcro della responsabilità dall'evento infausto (come il dissesto economico) alla carenza organizzativa che lo ha preceduto.

Per orientarsi meglio può essere molto utile anche il documento "La consulenza tecnica e la perizia nel contenzioso civile e penale in materia di adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili, nonché di modelli organizzativi" pubblicato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNDCEC) il 4 maggio 2026, che, pur focalizzandosi sulla figura del consulente tecnico, offre in realtà una preziosa "**mappa del rischio**" per le imprese.

Sapere come un perito nominato dal Tribunale potrebbe valutare l'azienda ex post è il modo migliore per costruire, fin da oggi, un assetto efficace.

AGEVOLAZIONI

**Tax credit cinema: aperta la sessione per la presentazione delle richieste definitive di credito d'imposta**

*Ministero della Cultura, Avviso 5 maggio 2026*

La Direzione Generale Cinema e Audiovisivo del Ministero della Cultura ha comunicato l'apertura della sessione sulla piattaforma DGCOL per la presentazione delle **domande definitive di credito d'imposta relative al tax credit cinema**, con riferimento alle **annualità 2024 e 2025**.

Le istanze riguardano i crediti d'imposta previsti dagli artt. 15 e 19 della Legge n. 220/2016 e possono essere presentate esclusivamente in presenza di una precedente richiesta preventiva.

L'Amministrazione ha inoltre precisato che i termini di presentazione previsti dal D.L. 10 luglio 2024, n. 225 devono considerarsi **sospesi** fino alla data di pubblicazione dell'avviso, così da consentire l'invio delle domande definitive nei tempi previsti dalla normativa.

Sul portale DGCOL sono disponibili i **vademecum operativi** per la compilazione delle domande e per la registrazione dei revisori. Per l'assistenza tecnica o relativa alla modulistica è possibile utilizzare l'apposita funzione "Assistenza" presente nell'area riservata della piattaforma.

Il Ministero ricorda infine che l'Help Desk è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle 18, con tempi medi di risposta pari a tre giorni lavorativi.

ACCERTAMENTO

**Accessi domiciliari e verifiche IVA: la Cassazione sui controlli del giudice tributario**

*Corte di Cassazione, 12 aprile 2026, n. 9241*

La Suprema Corte rafforza le garanzie del contribuente: il giudice tributario deve verificare la reale sussistenza dei "gravi indizi" alla base dell'accesso domiciliare.

Con la sentenza n. 9241 del 12 aprile 2026, la Corte di Cassazione è intervenuta in materia di accessi domiciliari nell'ambito delle verifiche fiscali ai fini IVA, ribadendo i limiti e i controlli cui è soggetta l'autorizzazione del Procuratore della Repubblica.

La Suprema Corte ha chiarito che il giudice tributario, chiamato a valutare la legittimità di un accertamento fondato su documentazione acquisita tramite accesso presso l'abitazione del contribuente, non deve limitarsi a verificare la mera esistenza della motivazione nel decreto autorizzativo, ma è tenuto anche a **controllare la correttezza giuridica dell'apprezzamento sui "gravi indizi" dell'illecito fiscale**.

Secondo i giudici, tali indizi devono basarsi su elementi cui l'ordinamento riconosca effettiva valenza indiziaria, in coerenza con le garanzie costituzionali previste dagli artt. 14 e 113 della Costituzione a tutela dell'inviolabilità del domicilio e del diritto di difesa.

BILANCIO

**Disponibile il manuale operativo 2026 per il deposito dei bilanci al Registro delle imprese**

*Unioncamere, "Manuale operativo per il deposito bilanci al Registro delle imprese – Campagna bilanci 2026"*

Unioncamere ha pubblicato il "Manuale operativo per il deposito bilanci al Registro delle imprese – Campagna bilanci 2026", rivolto a società, imprese e professionisti chiamati a effettuare il deposito telematico dei bilanci.

Il documento fornisce indicazioni pratiche e linee guida uniformi a livello nazionale sulle **modalità di compilazione della modulistica elettronica** e sulle **procedure di deposito telematico dei bilanci e degli elenchi soci** per l'anno 2026.

Il manuale è disponibile online sia sul sito di Unioncamere sia sul portale Registro imprese.

DICHIARAZIONI

**Dichiarazione criptovalute 2026: novità e rischi**

Con l'approssimarsi dei termini per la compilazione delle dichiarazioni dei redditi (compreso 730) si torna a segnalare un tema importante ma spesso sottovalutato dai contribuenti.

Tutti i contribuenti italiani che detengono criptovalute sono tenuti a compilare il **quadro RW** (modello redditi persone fisiche) o il **quadro W** (modello 730), indicando il valore del portafoglio crypto al **31 dicembre** dell'anno fiscale.

Non esiste alcuna soglia di esenzione. Anche un solo euro in criptovalute va dichiarato.

L'**omessa compilazione del quadro RW (o W)** prevede sanzioni che variano tra **il 3% e il 15%** del valore delle cripto-attività non monitorate. Tale obbligo di monitoraggio sussiste per ogni euro detenuto, poiché **non esistono soglie di esenzione**. Inoltre, va considerata la sanzione relativa all'**imposta sul valore delle cripto-attività**, che si calcola nel quadro RW ed è pari al **2 per mille**.

A questi oneri vanno aggiunte le **sanzioni specifiche** previste per chi non avesse dichiarato le plusvalenze realizzate.

DICHIARAZIONI

**Precompilata 2026: tutto quello che c'è da sapere nella Guida delle Entrate**

*Agenzia delle Entrate, Guida "La tua dichiarazione precompilata"*

Sono disponibili online le dichiarazioni precompilate 2026. Sul sito dell'Agenzia delle Entrate è infatti possibile consultare i modelli 730 già predisposti con i dati in possesso dell'Amministrazione finanziaria o trasmessi da soggetti terzi, come datori di lavoro, farmacie e istituti di credito.

Per supportare i contribuenti nella gestione della dichiarazione, l'Agenzia ha pubblicato la guida "La tu dichiarazione precompilata", dedicata a chi sceglie di utilizzare l'applicativo online per l'invio dei modelli dichiarativi. Il documento fornisce indicazioni operative per visualizzare, accettare, modificare e integrare i dati presenti, oltre a chiarire le modalità per conferire **delega a una persona di fiducia**, consentendole di accedere e trasmettere la dichiarazione per conto del contribuente e di utilizzare i servizi web dell'Agenzia.

Si ricorda che, dallo scorso 30 aprile, è possibile consultare il **modello 730**, con invio consentito **dal 14 maggio al 30 settembre**. Dal 20 maggio è invece disponibile in consultazione il modello **Redditi PF**, trasmissibile **a partire dal 27 maggio e fino al 2 novembre**.

DICHIARAZIONI

**Nel "precompilato" non tutti i redditi sono tracciati**

Con l'apertura della stagione dichiarativa 2026, il modello 730 precompilato è ufficialmente disponibile per la consultazione sul portale dell'Agenzia delle Entrate.

Sebbene lo strumento nasca per semplificare gli adempimenti fiscali dei contribuenti, è fondamentale prestare la massima attenzione: la dichiarazione "pronta all'uso" non è necessariamente completa.

In particolare, nonostante l'ampia mole di dati a disposizione dell'Amministrazione finanziaria, **diverse tipologie di reddito e attività non vengono inserite automaticamente nel prospetto**. La "lacuna" informativa riguarda per esempio eventuali:

- redditi prodotti all'estero o patrimoni immobiliari e/o finanziari detenuti fuori dall'Italia (soggetti a IVIE e IVAFE);
- plusvalenze di natura finanziaria, redditi di capitale soggetti a imposta sostitutiva e investimenti in valute virtuali (cripto valute o attività in genere).

L'Agenzia può escludere anche informazioni relative a fabbricati di cui non le sia chiara la destinazione (es. immobili tenuti a disposizione o concessi in comodato) o dati che risultano discordanti con le risultanze dell'Anagrafe tributaria.

È bene ricordare che **la messa a disposizione della dichiarazione precompilata non esonera il cittadino dall'obbligo di verifica**. Il contribuente resta l'unico responsabile della correttezza e della completezza dei dati trasmessi. L'omissione di redditi non tracciati può esporre a sanzioni amministrative e accertamenti futuri.

Alla luce di queste complessità, si raccomanda sempre un controllo analitico del prospetto informativo messo a disposizione dall'Agenzia, valutando, laddove necessario, il supporto di un professionista.

# APPROFONDIMENTI

ACCERTAMENTO E RISCOSSIONE

**Concordato preventivo biennale 2026-2027: le linee guida per una scelta consapevole tra opportunità e rischi**

*Ministero dell'Economia e delle Finanze, D.M. 11 maggio 2026*

È stata approvata la metodologia con cui l'Agenzia delle Entrate elabora la proposta di concordato 2026-2027 per i **contribuenti che applicano gli ISA nel periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2025**.

Il provvedimento normativo dà attuazione alle regole sul concordato preventivo biennale introdotte dal D.Lgs. n. 13/2024. La norma (art. 9, comma 1) stabilisce, infatti, che la richiamata metodologia debba essere approvata con un decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La partecipazione al CPB per il biennio 2026-2027 non è aperta a tutti, l'accesso è riservato principalmente ai soggetti che applicano gli indici sintetici di affidabilità fiscale (ISA). È importante sottolineare che, a decorrere dal 2025, non possono più accedere a questo istituto i contribuenti in regime forfetario. Inoltre, l'adesione è preclusa a chi avesse già sottoscritto il patto per il biennio precedente 2025-2026.

Il meccanismo si basa su un algoritmo sviluppato dall'Agenzia delle Entrate che, elaborando i dati dichiarati attraverso lo strumento ISA e i risultati degli anni precedenti, formula una "proposta" di reddito. La metodologia tiene conto degli andamenti economici, della redditività individuale e settoriale, nonché di altri dati in possesso dell'Amministrazione finanziaria. La **comunicazione dell'eventuale adesione** deve essere effettuata, **entro il 31 ottobre 2026** (come da proroga prevista in sede di conversione del D.L. n. 38/2026, in attesa di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale).

Il cuore della convenienza del concordato risiede nella possibilità di svincolare il carico fiscale dai guadagni effettivi. Se il contribuente realizza redditi superiori a quelli concordati, l'eccedenza non rileva ai fini delle imposte dirette. Per rendere lo strumento ancora più appetibile, è stato introdotto un regime opzionale che permette di tassare la differenza tra il reddito proposto e quello del periodo precedente con un'**imposta sostitutiva agevolata**; l'aliquota varia in base al punteggio di affidabilità ISA:

- 10% per punteggi pari o superiori a 8;
- 12% per punteggi tra 6 e 8;
- 15% per punteggi inferiori a 6.

Sulla parte eccedente gli 85.000 euro rispetto al reddito precedente, l'imposta sostitutiva sale invece al 43% per i soggetti IRPEF e al 24% per i soggetti IRES.

Aderire alla proposta garantisce inoltre i benefici del **"regime premiale ISA"** (punteggio 10), che includono l'esonero dal visto di conformità per la compensazione di crediti fino a determinate soglie, l'esclusione dagli accertamenti basati su presunzioni semplici e l'anticipazione di un anno dei termini di decadenza per l'attività di accertamento.

Nonostante i vantaggi, il CPB presenta criticità che richiedono una valutazione prudente. Innanzitutto, l'adesione è una scelta facoltativa che si basa su dati previsionali; se il contribuente non riuscisse a realizzare redditi pari a quelli concordati, subirebbe un danno economico, poiché le imposte restano dovute sul valore pattuito. Restano inoltre esclusi dal concordato l'IVA e, per i professionisti iscritti a casse private, i contributi previdenziali, che continuano a essere calcolati sul reddito effettivo.

Per quanto riguarda l'**iperammortamento**, la legge di conversione del D.L. n. 38/2026 ha stabilito che nella determinazione del reddito d'impresa oggetto di concordato preventivo biennale, ai fini delle imposte sui redditi (IRPEF o IRES), **non rileva la maggiorazione delle quote di ammortamento e dei canoni di**

**locazione finanziaria eventualmente spettante (c.d. iperammortamento**). Nei fatti, anche l'iperammortamento entra nelle voci di rettifica del reddito rilevante ai fini del CPB.

Il legislatore ha previsto rigide **clausole di salvaguardia**. Il concordato cessa di avere efficacia in caso di cessazione o modifica dell'attività, o in presenza di circostanze eccezionali (calamità, infortuni gravi che portano a sospensioni dell'attività) che riducano il reddito effettivo di oltre il 30% rispetto a quello concordato. Una novità recente riguarda la cessazione legata a scenari internazionali; il patto decade in presenza di impatti economici negativi correlati a conflitti geopolitici che causino un incremento dei prezzi superiore al 5%.

IMMOBILI

**Guida al trattamento fiscale delle "locazioni brevi" 2026**

*Agenzia delle Entrate, Guida "Locazioni brevi: la disciplina fiscale e le regole per gli intermediari"*

Il D.L. n. 50/2017 ha introdotto già da alcuni anni una specifica disciplina fiscale per le cosiddette "locazioni brevi" ossia i **contratti di locazione di immobili a uso abitativo**, stipulati a partire dal 1° giugno 2017, che hanno una **durata non superiore a 30 giorni**. Si tratta di contratti conclusi da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, per i quali non vi è l'obbligo di registrazione se non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

In seguito all'entrata in vigore del D.L. n. 50/2017, è possibile applicare le disposizioni in materia di "cedolare secca sugli affitti", già utilizzabili per i redditi fondiari derivanti dalla locazione, anche ai redditi derivanti dai contratti di sublocazione, di concessione in godimento oneroso dell'immobile da parte del comodatario, di locazione breve che comprende servizi accessori (per esempio, la pulizia, la fornitura di biancheria).

La disciplina si applica sia quando i contratti sono conclusi direttamente tra il proprietario (o il sublocatore o il comodatario) e i locatari sia quando per la loro stipula o per il pagamento dei canoni o dei corrispettivi intervengono soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici.

La legge di Bilancio 2024 (legge n. 213/2023) ha successivamente modificato il D.L. n. 50/2017, introducendo alcune novità che riguardano l'aliquota dell'imposta sostitutiva (dovuta da chi sceglie il regime della cedolare secca per la tassazione dei redditi derivanti dai contratti di locazione breve) e gli adempimenti a carico degli intermediari non residenti. È importante ricordare, infine, che l'applicabilità della cedolare secca alle locazioni brevi è prevista solo se nell'anno si destinano a questa finalità un numero limitato di immobili (che fino al 2025 era pari a massimo quattro appartamenti).

A partire dal 2026, la legge n. 199/2025 (art. 1, comma 17 - legge di Bilancio 2026) ha stabilito che il regime fiscale delle locazioni brevi può essere riconosciuto solo in caso di destinazione a questa finalità di **non più di due appartamenti** per ciascun periodo d'imposta. **Superata questa soglia, l'attività di locazione breve, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale**.

Anche i soggetti che esercitano **attività di intermediazione immobiliare** hanno obblighi di natura informativa tutte le volte che intervengono nella stipula di un contratto di locazione breve. Inoltre, se incassano o intercedono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o dei corrispettivi, sono tenuti ad applicare una ritenuta quando versano al locatore la somma incassata.

In sintesi, gli **intermediari** devono:

- operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21%, da effettuarsi a titolo d'acconto sull'ammontare dei canoni e corrispettivi, ed effettuare il relativo versamento;
- comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati dei contratti di locazione breve stipulati per il loro tramite;
- rilasciare la certificazione (ai sensi dell'art. 4, D.P.R. n. 322/1998).

L'Agenzia delle Entrate ha recentemente aggiornato la sua Guida "Locazioni brevi: la disciplina fiscale e le regole per gli intermediari" con le ultime novità introdotte con la legge di Bilancio 2026 (legge 199/2025), dove sono illustrate le regole generali sulla tassazione dei contratti di locazione breve e le modalità operative che gli intermediari immobiliari devono osservare per adempiere agli obblighi posti a loro carico.

## PRINCIPALI SCADENZE

| Data scadenza | Ambito | Attività | Soggetti obbligati | Modalità |
|---|---|---|---|---|
| **Lunedì 1 giugno 2026** | **Liquidazioni periodiche IVA - LIPE** | Termine per la trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate, direttamente o tramite un intermediario abilitato, dei dati delle liquidazioni periodiche IVA relative al I trimestre. | Soggetti passivi IVA obbligati alla presentazione della dichiarazione IVA o all'effettuazione delle liquidazioni periodiche IVA. | Telematico |
| **Lunedì 1 giugno 2026** | **Imposta di bollo I trimestre 2026 su fatture elettroniche** | Versamento dell'imposta di bollo sulle fatture elettroniche emesse nel primo trimestre dell'anno.<br>Il pagamento dell'imposta di bollo può essere effettuato (senza applicazione di interessi e sanzioni) per il primo trimestre, nei termini previsti per il versamento dell'imposta relativa al secondo trimestre solare dell'anno di riferimento, qualora l'ammontare dell'imposta da versare per le fatture elettroniche emesse nel primo trimestre solare dell'anno sia inferiore a 5.000 euro. | Soggetti obbligati all'emissione di fatture elettroniche soggette all'imposta di bollo. | F24 – Sito AdE |