LO STUDIO
www.lo-studio.com

Studio Negherbon
DOTTORE COMMERCIALISTA e REVISORE LEGALE

*Con la collaborazione del Centro Studi SEAC siamo lieti di inviarLe il **n. 12** di*

infoazienda – Novembre 2025

ULTIME NOVITÀ FISCALI

Accertamento plusvalenza cessione terreno edificabile ***Ordinanza Corte Cassazione 5.9.2025, n. 24610***	Per la determinazione della plusvalenza imponibile ai fini IRPEF realizzata a seguito della cessione di un terreno edificabile l'Amministrazione finanziaria, in assenza di ulteriori elementi gravi, precisi e concordanti non può basare l'accertamento esclusivamente sul valore accertato / definito ai fini dell'imposta di registro / imposte ipocatastali, come statuito dall'art. 5, comma 3, D.lgs. n. 147/2015 (norma di interpretazione autentica avente valenza retroattiva).
"Tovagliometro" ***Ordinanza Corte Cassazione 25.9.2025, n. 26186***	È legittimo l'accertamento analitico-induttivo ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. d), DPR n. 600/73 in presenza di una contabilità formalmente tenuta poiché "*la disposizione presuppone ... scritture regolarmente tenute e, tuttavia, contestabili in forza di valutazioni condotte sulla base di presunzioni gravi, precise e concordanti che facciano seriamente dubitare della completezza e fedeltà della contabilità esaminata*". Il caso di specie riguarda l'accertamento in capo ad un ristorante basato sul consumo di tovaglioli utilizzati (di carta / stoffa) dal quale è stato "*ricavato*" il numero di pasti effettivamente consumati "*una volta dedotti - cosiddetta percentuale di sfrido - i tovaglioli abitualmente utilizzati per altri scopi, come i pasti dei dipendenti*".
Tardiva registrazione contratto locazione immobiliare	L'Agenzia delle Entrate, uniformandosi al consolidato orientamento della Corte di Cassazione, supportato anche dalla Corte Costituzionale, ha recentemente rivisto la propria posizione in merito alle modalità di determinazione della sanzione dovuta in caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione immobiliare di durata pluriennale. In particolare, in caso di tardivo versamento dell'imposta di registro, in assenza dell'opzione per il pagamento integrale della stessa per l'intera durata del contratto, la sanzione va commisurata all'imposta dovuta per la singola annualità contrattuale (non all'imposta dovuta per l'intera durata del contratto di locazione).

Risoluzione Agenzia Entrate 13.10.2025, n. 56/E	Alla luce di tale nuova interpretazione è stato aggiornato il software utilizzabile per la compilazione e presentazione del mod. RLI.

COMMENTI

LA C.D. "ROTTAMAZIONE-QUINQUIES"

Nell'ambito del disegno di legge della Finanziaria 2026 è contenuta la nuova definizione agevolata delle cartelle di pagamento, c.d. "rottamazione-quinquies", con riferimento ai carichi affidati all'Agente della riscossione dall'1.1.2000 al 31.12.2023, di seguito esaminata.

DEBITI OGGETTO DELLA DEFINIZIONE AGEVOLATA

La possibilità di estinguere il debito, **senza sanzioni**, **interessi (anche di mora)**, **somme aggiuntive e somme maturate a titolo di aggio**, riguarda le somme:

- derivanti dall'omesso versamento di:
  - imposte **risultanti dalle dichiarazioni annuali e dalle attività di controllo automatizzato e formale**.
    Va evidenziato che nelle rottamazioni precedenti non era prevista la necessità che le somme risultanti dai carichi fossero connesse alle dichiarazioni annuali e alle attività di controllo automatizzato e formale delle stesse. La limitazione ora introdotta non consente di effettuare la definizione con riferimento, ad esempio, alle imposte di registro e di successione e donazione;
  - **contributi previdenziali INPS**, esclusi quelli richiesti a seguito di accertamento;
- affidate all'Agente della riscossione a titolo di capitale;
- maturate a favore dell'Agente della riscossione a titolo di rimborso spese per procedure esecutive / notifica della cartella di pagamento.

La definizione agevolata interessa anche i carichi affidati all'Agente della riscossione che rientrano nei procedimenti instauratisi a seguito di istanza presentata dai debitori per la composizione della crisi da sovraindebitamento, nonché per ristrutturazione dei debiti del consumatore e concordato minore.

Inoltre **possono essere estinti**:

- pur se con riferimento ad essi si è determinata l'inefficacia della relativa definizione, i debiti relativi a **carichi affidati all'Agente della riscossione nel periodo 2000 - 2017** oggetto di:
  - definizione agevolata dei carichi affidati dal 2000 al 2016 ("rottamazione" ex art. 6, comma 2, DL n. 193/2016);
  - definizione agevolata dei carichi affidati dal 2000 al 2016 e dall'1.1 al 30.9.2017 ("rottamazione-bis");
  - definizione agevolata dei carichi affidati dal 2000 al 2017 ("rottamazione-ter");
  - definizione agevolata dei carichi affidati dal 2000 al 2017 a favore delle persone fisiche in grave e comprovata situazione di difficoltà economica ("saldo e stralcio" ex art. 1, comma 189, Legge n. 145/2018);
  - riapertura della definizione agevolata dei carichi affidati dal 2000 al 2017 ("rottamazione-ter" e "saldo e stralcio" ex art. 16-bis, commi 1 e 2, DL n. 34/2019);
- i debiti relativi a **carichi affidati all'Agente della riscossione nel periodo 1.1.2000 - 30.6.2022 per i quali al 30.9.2025 si è determinata l'inefficacia della definizione**, oggetto di:
  - definizione agevolata dei carichi dall'1.1.2000 al 30.6.2022 ("rottamazione-quater");
  - riammissione alla "rottamazione-quater" per i soggetti che al 31.12.2024 erano decaduti dalla stessa a causa dell'omesso / insufficiente / tardivo pagamento di quanto dovuto.

Relativamente alle sanzioni amministrative per le violazioni del Codice della Strada la "rottamazione-quinquies" è consentita **limitatamente agli interessi** e alle somme maturate a titolo di **aggio**.

NB I dati necessari per l'individuazione dei carichi definibili sono messi a disposizione del debitore nell'area riservata del sito Internet dell'Agente della riscossione.

SOMME ESCLUSE DALLA DEFINIZIONE

La definizione agevolata in esame **non può essere richiesta** per i debiti risultanti da singoli carichi affidati all'Agente della riscossione nel periodo 1.1.2000 - 30.6.2022 **per i quali al 30.9.2025 sono state versate tutte le rate scadute a tale data**, oggetto di:

- definizione agevolata dei carichi dall'1.1.2000 al 30.6.2022 ("rottamazione-quater");
- riammissione alla "rottamazione quater" per i soggetti che al 31.12.2024 erano decaduti dalla stessa a causa dell'omesso / insufficiente / tardivo pagamento di quanto dovuto.

MODALITÀ DI ADESIONE

Il soggetto interessato deve manifestare all'Agente della riscossione la volontà di avvalersi della definizione agevolata mediante **un'apposita dichiarazione** da presentare:

- **entro il 30.4.2026** (entro tale termine è altresì possibile integrare una dichiarazione già presentata);
- utilizzando l'apposito modello.

Nella dichiarazione va indicato, tra l'altro, il numero di rate scelto e la pendenza di giudizi riguardanti i carichi oggetto di definizione, con l'impegno a rinunciare a tali giudizi.

L'estinzione del giudizio, che comporta l'inefficacia delle sentenze di merito / Provvedimenti pronunciati nel corso del processo e non passati in giudicato, richiede:

- l'effettivo perfezionamento della definizione, che si realizza con il pagamento della prima rata / unica soluzione delle somme dovute;
- la produzione in giudizio della domanda di definizione nonché della documentazione attestante il pagamento della prima rata / unica soluzione.

NB Per beneficiare degli effetti della definizione la **dichiarazione va presentata anche dai soggetti che**, a seguito di pagamenti parziali, **hanno già corrisposto integralmente le somme dovute** relativamente ai carichi in esame.

PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE

Entro il 30.6.2026 l'Agente della riscossione comunica al debitore quanto dovuto per la definizione, l'importo delle singole rate (non inferiore a € 100) nonché la data della relativa scadenza.

Come sopra accennato, il pagamento di quanto dovuto può essere effettuato:

- in unica soluzione entro il 31.7.2026;
- in un **massimo di 54 rate bimestrali** di pari importo, come segue.

1° rata	31.7.2026
2° rata	30.9.2026
3° rata	30.11.2026
dalla 4° alla 51° rata	31.1, 31.3, 31.5, 31.7, 30.9 e 30.11 di ogni anno, dal 2027 fino al 2034

dalla 52° alla 54° rata	31.1, 31.3 e 31.5.2035

È previsto che:

- dall'1.8.2026 sulle rate sono dovuti gli **interessi nella misura del 4% annuo** (si rammenta che nelle precedenti "edizioni" della rottamazione gli interessi erano fissati al 2%);
- non è applicabile la dilazione ex art. 19, DPR n. 602/73 prevista in caso di temporanea situazione di obiettiva difficoltà del contribuente.

Il pagamento può essere effettuato utilizzando le seguenti modalità:

- mediante domiciliazione sul c/c indicato dal debitore nella domanda di definizione;
- mediante i moduli precompilati resi disponibili dall'Agente della riscossione sul proprio sito Internet;
- presso gli sportelli dell'Agente della riscossione.

EFFETTI DELLA DEFINIZIONE

A seguito della presentazione della domanda di definizione, relativamente ai carichi che ne costituiscono oggetto:

- sono **sospesi i termini di prescrizione / decadenza**, nonché, fino alla scadenza della prima / unica rata di quanto dovuto per la definizione, gli obblighi di pagamento connessi a precedenti dilazioni in essere alla data di presentazione (al 31.7.2026 le dilazioni sospese sono automaticamente revocate);
- l'Agente della riscossione **non può** iscrivere nuovi fermi amministrativi / ipoteche, **avviare nuove azioni esecutive** ovvero proseguire le procedure esecutive precedentemente avviate, sempreché non abbia avuto luogo il primo incanto con esito positivo;
- il debitore non è considerato inadempiente ai sensi degli artt. 28-ter e 48-bis, DPR n. 602/73 ai fini dell'erogazione dei rimborsi d'imposta / pagamenti di crediti vantati nei confronti della P.A.;
- in caso di definizione agevolata dei debiti contributivi, il DURC è rilasciato a seguito della presentazione da parte del debitore della dichiarazione di avvalersi della definizione agevolata.

MANCATO VERSAMENTO SOMME DOVUTE

La definizione agevolata in esame non produce effetto, con conseguente ripresa della decorrenza dei termini di prescrizione / decadenza, in caso di mancato / insufficiente versamento:

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



Va evidenziato che **non è prevista la** "**tolleranza**" **di 5 giorni** concessa per i versamenti delle rate relative alla "rottamazione-quater".

SCADENZARIO
Mese di Novembre

Lunedì 10 novembre

MOD. 730/2025 INTEGRATIVO	• Consegna, da parte del CAF / professionista abilitato al dipendente/pensionato / collaboratore, della copia del mod. 730/2025 integrativo e del relativo prospetto di liquidazione 730-3 integrativo; • invio telematico all'Agenzia delle Entrate da parte del CAF / professionista abilitato dei modd. 730/2025 integrativi e dei relativi modd. 730-4 integrativi.

Lunedì 17 novembre

IVA LIQUIDAZIONE MENSILE E TRIMESTRALE	• Liquidazione IVA riferita a ottobre e versamento dell'imposta dovuta; • liquidazione IVA riferita al terzo trimestre e versamento dell'imposta dovuta maggiorata degli interessi dell'1% (da non applicare ai soggetti trimestrali speciali).
IRPEF RITENUTE ALLA FONTE REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	Versamento delle ritenute operate a ottobre relative a redditi di lavoro dipendente e assimilati (collaboratori coordinati e continuativi – codice tributo 1001).
IRPEF RITENUTE ALLA FONTE REDDITI DI LAVORO AUTONOMO	Versamento delle ritenute operate a ottobre per redditi di lavoro autonomo (codice tributo 1040).
RITENUTE ALLA FONTE OPERATE DA CONDOMINI	Versamento delle ritenute (4%) operate a ottobre da parte dei condomini per le prestazioni derivanti da contratti d'appalto / d'opera effettuate nell'esercizio di impresa o attività commerciali non abituali (codice tributo 1019 a titolo di IRPEF, 1020 a titolo di IRES).
RITENUTE ALLA FONTE LOCAZIONI BREVI	Versamento delle ritenute (21%) operate a ottobre da parte degli intermediari immobiliari e soggetti che gestiscono portali telematici che sono intervenuti nell'incasso / pagamento dei canoni / corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve (codice tributo 1919).
MOD. F24/770	Versamento delle ritenute / trattenute operate a ottobre: • su redditi di lavoro dipendente e assimilati; • su redditi di lavoro autonomo; • dal condominio (4%) per prestazioni derivanti da contratti d'appalto / d'opera; con comunicazione dei dati "aggiuntivi" richiesti nel mod. 770. Tale modalità interessa i sostituti d'imposta con un numero di dipendenti al 31.12.2024 non superiore a 5 che hanno optato / optano per l'utilizzo del mod. F24/770. Ciò consente di non presentare il mod. 770/2026.
IRPEF ALTRE RITENUTE ALLA FONTE	Versamento delle ritenute operate a ottobre relative a: • rapporti di commissione, agenzia, mediazione e rappresentanza di commercio (codice tributo 1040); • utilizzazione di marchi e opere dell'ingegno (codice tributo 1040); • contratti di associazione in partecipazione con apporto di lavoro ancora in essere dopo il D.Lgs. n. 81/2015 (codice tributo 1040) e con apporto di capitale o misto (codice tributo 1030) se l'ammontare dell'apporto è non superiore al 25% del patrimonio netto dell'associante risultante dall'ultimo bilancio approvato prima della data di stipula del contratto.
INAIL AUTOLIQUIDAZIONE PREMIO	Pagamento del premio INAIL (quarta rata) per la regolazione 2024 e anticipo 2025.
INPS	Versamento terza rata fissa 2025 dei contributi previdenziali sul reddito

CONTRIBUTI IVS	minimale da parte dei soggetti iscritti alla gestione INPS commercianti – artigiani
INPS DIPENDENTI	Versamento dei contributi previdenziali relativi al personale dipendente, per le retribuzioni maturate nel periodo di paga di ottobre.
INPS GESTIONE SEPARATA	Versamento del contributo del 24% - 33,72% da parte dei committenti, sui compensi corrisposti a ottobre a incaricati alla vendita a domicilio e a lavoratori autonomi occasionali (compenso superiore a € 5.000). Versamento da parte dell'associante del contributo dovuto sui compensi corrisposti a ottobre agli associati in partecipazione con apporto di lavoro con contratti ancora in essere dopo il D.Lgs. n. 81/2015, nella misura del 24% - 33,72% (soggetti non pensionati e non iscritti ad altra forma di previdenza). Il contributo è pari al 35,03% per i soggetti non iscritti ad altra Gestione obbligatoria, non pensionati e non titolari di partita IVA con DIS-COLL (ad esempio, collaboratori coordinati e continuativi, collaboratori occasionali).
INPS AGRICOLTURA	Versamento terza rata 2025 dei contributi previdenziali sul reddito convenzionale da parte dei coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP).
RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI ALL'1.1.2023	Versamento terza rata dell'imposta sostitutiva (16%) dovuta per la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni posseduti, non in regime d'impresa, all'1.1.2023 come previsto dalla Finanziaria 2023 (codice tributo 8056 per terreni, 8055 per partecipazioni non quotate e 8057 per partecipazioni negoziate in mercati regolamentati).
RIDETERMINAZIONE VALORE CRIPTO-ATTIVITÀ	Versamento, da parte dei soggetti che detengono cripto-attività all'1.1.2023, della terza rata dell'imposta sostitutiva (14%) dovuta per rideterminare il costo / valore di acquisto alla predetta data ex art. 9, TUIR (valore normale). Termine così prorogato ad opera del DL n. 132/2023, c.d. "Decreto Proroghe"

Giovedì 20 novembre

ENASARCO VERSAMENTO CONTRIBUTI	Versamento da parte della casa mandante dei contributi relativi al terzo trimestre.

Martedì 25 novembre

IVA COMUNITARIA ELENCHI INTRASTAT MENSILI	Presentazione in via telematica degli elenchi riepilogativi delle cessioni di beni / servizi resi, registrati o soggetti a registrazione, relativi a ottobre (soggetti mensili).

Domenica 30 novembre

IVA DICHIARAZIONE MENSILE E LIQUIDAZIONE IOSS	Invio telematico della dichiarazione IVA IOSS del mese di ottobre relativa alle vendite a distanza di beni importati (in spedizioni di valore intrinseco non superiore a € 150) da parte dei soggetti iscritti allo Sportello unico per le importazioni (IOSS).

Lunedì 1 dicembre

ACCONTI MOD. 730/2025	Operazioni di conguaglio sulla retribuzione erogata a novembre per l'importo dovuto a titolo di acconto 2025 (seconda o unica rata).
ACCONTI IRPEF / IRES/ IRAP	Versamento seconda o unica rata dell'acconto IRPEF / IVIE / IVAFE / IRES / IRAP 2025 da parte di persone fisiche, società di persone e soggetti IRES con esercizio coincidente con l'anno solare.

ACCONTI CEDOLARE SECCA	Versamento seconda o unica rata dell'acconto dell'imposta sostitutiva (cedolare secca) dovuta per il 2025.
ACCONTI CONTRIBUTI IVS	Versamento seconda rata dell'acconto 2025 dei contributi previdenziali sul reddito eccedente il minimale da parte dei soggetti iscritti alla gestione INPS commercianti – artigiani.
ACCONTI CONTRIBUTI GESTIONE SEPARATA	Versamento seconda rata dell'acconto 2025 del contributo previdenziale da parte dei professionisti senza Cassa previdenziale.
INPS DIPENDENTI	Invio telematico del mod. UNI-EMENS contenente sia i dati contributivi che quelli retributivi relativi al mese di ottobre. L'adempimento interessa anche i compensi corrisposti a collaboratori coordinati e continuativi, incaricati alla vendita a domicilio, lavoratori autonomi occasionali, nonché associati in partecipazione con apporto di lavoro con contratti ancora in essere dopo il D.Lgs. n. 81/2015.
IVA COMUNICAZIONE LIQUIDAZIONI PERIODICHE	Invio telematico dei dati delle liquidazioni periodiche IVA relative: • ai mesi di luglio / agosto / settembre (soggetti mensili); • al terzo trimestre (soggetti trimestrali); utilizzando l'apposito modello approvato dall'Agenzia delle Entrate.
CORRISPETTIVI DISTRIBUTORI CARBURANTE	Invio telematico all'Agenzia delle Dogane dei corrispettivi relativi alle cessioni di benzina e gasolio destinati ad essere utilizzati come carburanti per motori del mese di ottobre, da parte dei gestori di impianti di distribuzione stradale.
IMPOSTA DI BOLLO TRIMESTRALE FATTURE ELETTRONICHE	Versamento dell'imposta di bollo dovuta per le fatture elettroniche emesse senza IVA (ad esempio, esenti / fuori campo IVA) nel terzo trimestre. L'adempimento interessa anche i contribuenti forfetari per le fatture emesse nel predetto periodo. Se l'importo dovuto per il primo trimestre e/o secondo trimestre risulta(va) non superiore (pari o inferiore) a € 5.000, il versamento può essere effettuato entro il termine previsto per il versamento dell'imposta relativa al terzo trimestre (1.12).
ROTTAMAZIONE-QUATER	Versamento decima rata di quanto dovuto ai fini della c.d "rottamazione quater". Considerata la "tolleranza" di 5 giorni il versamento è ritenuto valido se effettuato entro il 9.12.2025.
RIAMMISSIONE ROTTAMAZIONE-QUATER	Versamento seconda rata di quanto dovuto per la riammissione alla c.d. "rottamazione-quater" da parte dei soggetti che hanno presentato la domanda al 30.6.2023 e che al 31.12.2024 sono decaduti dalla definizione agevolata a causa dell'omesso / insufficiente / tardivo pagamento di quanto dovuto. Considerato il riconoscimento della "tolleranza" di 5 giorni il versamento è comunque tempestivo se effettuato entro il 9.12.2025.
RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI ALL'1.1.2024	Versamento seconda rata dell'imposta sostitutiva (16%) dovuta per la rivalutazione dei terreni / partecipazioni posseduti, non in regime d'impresa, all'1.1.2024 come previsto dalla Finanziaria 2023 (codice tributo 8056 per terreni, 8055 per partecipazioni non quotate e 8057 per partecipazioni negoziate in mercati regolamentati).
RIVALUTAZIONE (A REGIME) TERRENI E PARTECIPAZIONI ALL'1.1.2025	Redazione e asseverazione della perizia e versamento della prima rata / unica soluzione dell'imposta sostitutiva (18%) dovuta per la rivalutazione dei terreni / partecipazioni posseduti, non in regime d'impresa, all'1.1.2025 come previsto, a regime, dalla Finanziaria 2025 (codice tributo 8056 per terreni, 8055 per partecipazioni non quotate e 8057 per partecipazioni negoziate in mercati regolamentati).
ESTROMISSIONE AGEVOLATA IMMOBILE IMPRESA INDIVIDUALE	Versamento prima rata (60%) dell'imposta sostitutiva dovuta (8%) per l'estromissione dell'immobile da parte dell'imprenditore individuale.
ASSEGNAZIONE / CESSIONE AGEVOLATA BENI AI SOCI	Versamento seconda rata, pari al 40%, dell'imposta sostitutiva dovuta per le assegnazioni / cessioni di beni immobili / mobili ai soci, effettuate entro

TRASFORMAZIONE AGEVOLATA IN SOCIETÀ SEMPLICE	il 30.9.2025. Il versamento interessa anche le società immobiliari trasformate in società semplici.
CPB 2024-2025 SANATORIA 2018-2022	Versamento nona rata, maggiorata degli interessi legali del 2% decorrenti dal 31.3.2025, delle imposte sostitutive da parte dei soggetti ISA che hanno aderito al CPB 2024-2025 al fine di beneficiare della sanatoria 2018-2022.

Martedì 2 dicembre

COMUNICAZIONE INTEGRATIVA CREDITO D'IMPOSTA ZES UNICA	Invio all'Agenzia delle Entrate della comunicazione integrativa attestante l'avvenuta realizzazione, entro il 15.11.2025, degli investimenti effettuati nel periodo 1.1 - 15.11.2025 in beni strumentali destinati a strutture produttive ubicate nella c.d. "ZES Unica Mezzogiorno" per i quali è stata inviata l'apposita comunicazione all'Agenzia entro il 30.5.2025. La comunicazione integrativa è richiesta a pena di decadenza del credito d'imposta spettante.