



Informativa Fiscale – Novembre 2025

ULTIME NOVITÀ FISCALI

Accertamento plusvalenza cessione terreno edificabile	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).
Ordinanza Corte Cassazione 5.9.2025, n. 24610	
"Tovagliometro"	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 <i>"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"</i> . 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 <i>"ricavato"</i> il numero di pasti effettivamente consumati <i>"una volta dedotti - cosiddetta percentuale di sfrido - i tovaglioli abitualmente utilizzati per altri scopi, come i pasti dei dipendenti"</i> .
Ordinanza Corte Cassazione 25.9.2025, n. 26186	
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). Alla luce di tale nuova interpretazione è stato aggiornato il software utilizzabile per la compilazione e presentazione del mod. RLI.
Risoluzione Agenzia Entrate 13.10.2025, n. 56/E	

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**.



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.



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".