



NEWS

Euroconference

Edizione di mercoledì 9 Luglio 2025

DIRITTO SOCIETARIO

L'indebita percezione di contributi alla luce della sentenza delle Sezioni Unite n. 11969/2025
di **Francesco Ferrajoli, Luigi Ferrajoli**

IMPOSTE SUL REDDITO

Credito ZES: immobili ammissibili in rapporto massimo 50/50 con macchinari e attrezzature
di **Debora Reverberi**

IMPOSTE SUL REDDITO

Locazioni a canone concordato: cedolare al 10% non per tutti i Comuni
di **Cristoforo Florio**

REDDITO IMPRESA E IRAP

ZES Unica e determinazione degli investimenti
di **Luigi Scappini**

REDDITO IMPRESA E IRAP

Le novità del quadro RQ
di **Alberto Fontana – Unione Giovani Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Vicenza**

ORGANIZZAZIONE STUDI E M&A

Dichiarazioni e garanzie nei contratti di compravendita di studi professionali: peculiarità e criticità rispetto alle operazioni M&A tradizionali
di **Amedeo Volpi di MpO & Partners**

L'indebita percezione di contributi alla luce della sentenza delle Sezioni Unite n. 11969/2025

di **Francesco Ferrajoli, Luigi Ferrajoli**

Rivista **AI Edition** - Integrata con l'**Intelligenza Artificiale**

**BILANCIO, VIGILANZA
E CONTROLLI**

IN OFFERTA PER TE € 117 + IVA 4% anziché € 180 + IVA 4%
Inserisci il codice sconto **ECNEWS** nel form del carrello on-line per usufruire dell'offerta
Offerta non cumulabile con sconto Privilege ed altre iniziative in corso, valida solo per nuove attivazioni.
Rinnovo automatico a prezzo di listino.

**-35%**
Abbonati ora

Con la sentenza n. 11969/2025, pubblicata in data 26 marzo 2025, le Sezioni Unite della Corte di cassazione hanno affrontato un tema a lungo dibattuto in giurisprudenza. Con l'ordinanza n. 27639 del 7 maggio 2024, la VI Sezione penale ha rimesso il ricorso alle Sezioni Unite per dirimere un contrasto giurisprudenziale relativo alla corretta qualificazione giuridica del fatto oggetto del reato ex art. 316-ter c.p. (i.e. l'indebita percezione di erogazioni pubbliche) nell'ipotesi in cui la condotta si sia concretizzata in un mero risparmio di spesa per il soggetto agente a seguito del versamento parziale dei contributi previdenziali dovuti per i lavoratori assunti dalle liste di mobilità; e all'individuazione della natura, unitaria o meno, del reato nell'ipotesi di percezioni periodiche di contributi erogati dallo Stato.

Il caso di specie

La sentenza n. 11969/2025 della Corte di cassazione penale a Sezioni Unite ha tratto origine da un procedimento penale in cui si contestava la commissione del reato di indebita percezione di erogazioni a danno dello Stato, previsto dall'art. 316-ter c.p. da parte di un'impresa privata.

Nel caso di specie, il fatto posto come oggetto di giudizio era l'indebito accesso, da parte della società ricorrente, a significative agevolazioni contributive previste in favore delle aziende che assumevano lavoratori provenienti da procedure di mobilità, come previsto dalla Legge n. 223/1991. Tali previsioni rivestivano la particolare finalità di politica occupazionale e di sostegno alla ricollocazione dei lavoratori disoccupati o espulsi da precedenti realtà produttive.

Nel caso concreto, la società aveva ottenuto la riduzione degli oneri contributivi dovuti all'INPS per l'assunzione di circa duecento lavoratori, formalmente presentati all'ente previdenziale come provenienti da procedura di mobilità avviate da un'altra impresa. Tuttavia, dallo svolgimento di alcune indagini era poi emerso che i lavoratori inseriti in tali liste di

mobilità erano stati precedentemente impiegati presso una società strettamente collegata alla stessa impresa che li aveva assunti e beneficiato delle agevolazioni, e che la loro “uscita” e successiva “riassunzione” erano parte di un meccanismo pianificato per accedere indebitamente al beneficio.

La condotta posta in essere dalla società in questione è stata giudicata illegittima ai sensi dell’art. 316-ter c.p.

L’assunzione da parte della società di lavoratori inseriti nelle predette liste di mobilità è stata considerata in violazione dell’art. 8, comma 4-bis, della Legge n. 223/1991, con cui si prevedeva che il diritto a benefici economici a favore delle imprese che assumevano lavoratori in mobilità fosse: *«escluso con riferimento a quei lavoratori che siano stati collocati in mobilità, nei sei mesi precedenti, da parte di impresa dello stesso o di diverso settore di attività che, al momento del licenziamento, presenta assetti proprietari sostanzialmente coincidenti con quelli dell’impresa che assume ovvero risulta con quest’ultima in rapporto di collegamento o controllo. L’impresa che assume dichiara, sotto la propria responsabilità, all’atto della richiesta di avviamento, che non ricorrono le menzionate condizioni ostative»*.

La condotta fraudolenta prevedeva, infatti, una discontinuità solo apparente nei rapporti di lavoro, al fine di simulare il presupposto legittimante per accedere agli sgravi previsti dalla normativa. Il fine ultimo era, invece, quello di ottenere un vantaggio economico non spettante, tramite la rappresentazione distorta della situazione aziendale e occupazionale.

Le Sezioni Unite hanno infatti confermato la ricostruzione operata dai giudici dei gradi precedenti nella parte in cui illustrano il forte rapporto di collegamento tra la società che aveva dato luogo al processo di riorganizzazione aziendale attivando la procedura di mobilità, e la società che invece aveva assunto i dipendenti inseriti nelle liste di mobilità.

Sotto tale profilo, si possono ricavare gli elementi presi in considerazione dalla giurisprudenza per affermare l’evidenza di un rapporto funzionale, produttivo, commerciale e finanziario tra società, e si osserva che particolare attenzione è stata prestata all’oggetto sociale delle imprese coinvolte e alla compagine societaria delle imprese, in particolare il nucleo proprietario delle società collegate quando quest’ultimo è composto da persone aventi legami di parentela, affinità o interessi in comune.

L’interpretazione dell’art. 316-ter c.p. operato dalle Sezioni Unite in caso di indebito conseguimento di agevolazioni contributive

La Sesta Sezione penale della Corte di cassazione ha rimesso il ricorso, depositato dalla società ricorrente, alle Sezioni Unite, ponendo 2 differenti questioni da dirimere. In primo luogo, la Sesta Sezione penale domanda alle Sezioni Unite di risolvere il contrasto relativo alla corretta qualificazione giuridica del fatto oggetto della fattispecie di reato presupposta (i.e. art.

316-ter c.p.) nell'ipotesi in cui la condotta abbia prodotto un mero "risparmio di spesa" per effetto del versamento parziale dei contributi previdenziali dovuti per i lavoratori assunti tramite le liste di mobilità.

In secondo luogo, qualora si ritenesse applicabile il reato di indebita percezione di erogazioni pubbliche di cui all'art. 316-ter c.p., la Sesta Sezione penale chiede alle Sezioni Unite di affrontare la questione relativa all'individuazione della natura, unitaria o meno, del reato nell'ipotesi di reiterate percezioni periodiche di contributi erogati dallo Stato.

Per quanto concerne il primo quesito sottoposto alle Sezioni Unite, queste ultime hanno risposto in maniera positiva enunciando il seguente principio di diritto da doversi applicare al caso concreto: *«Integra il reato di indebita percezione di erogazioni pubbliche previsto dall'art. 316-ter cod. pen. l'indebito conseguimento del diritto alle agevolazioni previdenziali e alla riduzione dei contributi dovuti ai lavoratori collocati in mobilità per effetto della omessa comunicazione dell'esistenza della condizione ostativa prevista dall'art. 8, comma 4-bis, Legge 23 luglio 1991, n. 223 (abrogato, a decorrere dal 1° gennaio 2017, dall'art. 2, comma 71, lett. b), Legge 28 giugno 2012, n. 92), senza che assumano rilievo, a tal fine, le modalità di ottenimento del vantaggio economico derivante dall'inadempimento dell'obbligazione contributiva».*

Le Sezioni Unite hanno quindi affermato che l'indebita percezione di erogazioni pubbliche prevista dalla fattispecie di reato di cui all'art. 316-ter c.p., si configura anche attraverso l'attribuzione di una forma qualsiasi di agevolazione economica che sia traducibile in un "risparmio di spesa" a beneficio dell'ente richiedente. Non assumono particolare rilievo le modalità di ottenimento del relativo vantaggio economico essendo sufficiente l'indebito conseguimento del diritto alle agevolazioni previdenziali e alla riduzione dei contributi.

Le Sezioni Unite, nel pronunciare il predetto principio di diritto, operano una ricostruzione molto dettagliata della fattispecie di reato disciplinata dall'art. 316-ter c.p., citando sentenze molto importanti in tema, come le Sezioni Unite Carchivi e Pizzuto.

A questo proposito, le Sezioni Unite richiamano alcuni principi affermati dalla sentenza Pizzuto secondo cui: *«nel concetto di conseguimento indebito di una erogazione da parte di enti pubblici rientrano tutte le attività di contribuzione ascrivibili a tali enti, non soltanto attraverso l'elargizione precipua di una somma di danaro ma pure attraverso la concessione dell'esenzione dal pagamento di una somma agli stessi dovuta, perché anche in questo secondo caso il richiedente ottiene un vantaggio e beneficio economico che viene posto a carico della comunità».*

Nella sentenza in commento, le Sezioni Unite individuano un'interpretazione comune nella giurisprudenza di legittimità secondo cui le erogazioni pubbliche possono consistere anche nell'esenzione dal pagamento di una somma altrimenti dovuta, non essendo necessario il materiale ottenimento di una somma di danaro per la configurabilità del reato di cui all'art. 316-ter c.p..

A tal proposito, la Corte sottolinea che il ricorso del Legislatore a un'espressione di sintesi a

titolo esemplificativo (*“altre erogazioni dello stesso tipo, comunque denominate”*) consente di ritenere inclusa anche la percezione di benefici economici legati alla riduzione di un onere previdenziale e non necessariamente alla sola dazione materiale di somme di denaro.

Infatti, le Sezioni Unite osservano che, dal punto di vista letterale, i benefici ottenuti indebitamente possono essere sia “concessi” che “erogati”, ritenendo che il Legislatore abbia attribuito a questi due termini un significato autonomo, che non coincide necessariamente con la semplice consegna materiale di denaro. La Corte opera un’interpretazione dell’uso comune dei verbi “concedere” ed “erogare”. Con il primo verbo si indica un’azione volta a dare formalmente il proprio assenso, ovvero permettere o autorizzare qualcosa, senza che ciò si trasformi per forza in un trasferimento materiale. “Erogare”, invece, indica l’impiego di risorse pubbliche a favore del richiedente. Questo può includere non solo l’elargizione diretta di denaro, ma anche la fornitura di servizi, beni o agevolazioni, come ad esempio l’attivazione di procedure di spesa pubblica.

Di conseguenza, la Corte afferma che anche una richiesta che porti a un’agevolazione economica – come garanzie pubbliche su finanziamenti, assunzione da parte dello Stato di costi retributivi o previdenziali, crediti agevolati all’esportazione o forniture pubbliche a prezzi maggiorati – può rientrare nel concetto di “erogazione”, anche se non prevede un’immediata dazione di denaro al privato.

Poiché la legge non restringe in modo specifico il significato dei termini “concessione” ed “erogazione”, l’espressione *“altre erogazioni dello stesso tipo, comunque denominate”* di cui all’art. 316-ter c.p. deve essere intesa come una clausola generale. Essa serve a includere nel reato qualsiasi forma di attribuzione di risorse pubbliche o europee che comporti un vantaggio per il beneficiario, anche se ottenuto in modo indiretto e senza un trasferimento iniziale di fondi.

Le Sezioni Unite concludono poi che l’indebita percezione di contributi può concretizzarsi sia in una spesa pubblica effettuata a favore del soggetto agente, sia in una mancata entrata per lo Stato o l’ente pubblico. In entrambi i casi, ciò che rileva è il danno economico derivante dalla differenza tra quanto lo Stato avrebbe dovuto ricevere e quanto ha effettivamente ricevuto, in violazione delle condizioni stabilite dalla normativa che autorizza la spesa.

Ancora, secondo la Corte la corretta interpretazione della nozione di “contributo” non deve essere limitata al dato letterale in senso strettamente tecnico, bensì deve essere oggetto di un’interpretazione più ampia in conformità con la *ratio* della norma.

La Corte è pervenuta a questa conclusione analizzando altresì la descrizione degli elementi costitutivi delle fattispecie incriminatrici: le Sezioni Unite, infatti, hanno rilevato come la norma individui la tipicità della condotta nel conseguimento in un indebito di contributi, sovvenzioni, finanziamenti, mutui agevolati o altre erogazioni dello stesso tipo, comunque denominate, mediante l’utilizzo o la presentazione di dichiarazioni o documenti falsi o non veritieri, ovvero mediante l’omissione di informazioni dovute. L’interesse sotteso a tale

fattispecie è individuato nell'esigenza di garantire sia la libera formazione della volontà della Pubblica amministrazione nella gestione delle procedure di concessione o erogazione delle risorse economiche pubbliche, sia la loro corretta allocazione, sanzionando quindi l'obbligo di rendere dichiarazioni veritiere da parte del soggetto che richiede il contributo.

Pertanto, il Legislatore ha utilizzato, nella redazione dell'art. 316-ter, un'ampia formulazione lessicale per descrivere l'oggetto materiale della condotta ricomprendendovi altresì la percezione di ausili economici di qualsiasi tipo purché siano connotati dalla vantaggiosità e agevolazione rispetto alle condizioni ordinarie.

Per quanto riguarda invece la realizzazione materiale del reato, si deve affermare che la condotta criminosa sussiste sia nell'attuazione di una condotta attiva, sia nell'attuazione di una condotta omissiva purché si realizzi un indebito conseguimento di un beneficio economico, sia di concessione che di erogazione di fondi dello Stato. Nel caso di specie, infatti, la condotta tenuta dalla società è certamente individuabile in una condotta omissiva, attraverso cioè un'omessa informazione preventiva circa la presenza di una condizione ostativa al beneficio che, se rivelata, ne avrebbe precluso la fruizione.

Infatti, il discrimine per l'applicazione della relativa fattispecie è rinvenuto laddove alla condotta posta in essere dal soggetto sia riconducibile l'attribuzione del diritto alla fruizione del relativo beneficio. In questo caso il beneficio ottenuto sta in un'agevolazione contributiva e in una riduzione dell'onere economico del pagamento della contribuzione a carico della società, senza che possano in qualche modo venire in rilievo le modalità di conseguimento di tale vantaggio (*i.e.* attraverso una erogazione o una concessione).

Nell'affermare l'applicazione dell'art. 316-ter c.p. al caso concreto, la Corte affronta poi il tema evocato dalla stessa ordinanza di rimessione, riguardante il rischio che la linea interpretativa tracciata dalla stessa Corte possa risolversi in una non consentita estensione analogica del contenuto della fattispecie criminosa con la conseguente violazione del divieto di analogia in materia penale.

A questo proposito, la Corte ha sottolineato l'efficacia del testo della norma penale in questione: tale norma è stata volutamente redatta non come una elencazione sostitutiva, bensì come una esemplificazione esplicativa di un *genus* di ipotesi già definito attraverso la esemplificazione casistica omogenea.

Sulla inesistenza di una possibile violazione del divieto di analogia in materia penale, le Sezioni Unite affermano inoltre che la descrizione del fatto incriminato di cui all'art. 316-ter c.p. consente al giudice di stabilire il significato dell'elemento del reato mediante un'interpretazione non esorbitante dall'ordinario compito normalmente a lui affidato.

La natura del reato di cui all'art. 316-ter c.p. in caso di ripetute percezioni periodiche di

contributi erogati da un ente pubblico

Per quanto concerne il secondo quesito sottoposto alle Sezioni Unite, queste ultime hanno pure risposto in maniera positiva enunciando il seguente principio di diritto: *«In tema di indebita percezione di erogazioni pubbliche, nell'ipotesi in cui il diritto alla riduzione dei contributi previdenziali e alle agevolazioni previste per il collocamento dei lavoratori in mobilità dall'art. 8, Legge 23 luglio 1991, n. 223 (abrogato, a decorrere dal 1° gennaio 2017, dall'art. 2, comma 71, lett. b), Legge 28 giugno 2012, n. 92) sia stato indebitamente conseguito per effetto di una originaria condotta mendace od omissiva, il reato è unitario a consumazione prolungata quando i relativi benefici economici siano concessi o erogati in ratei periodici e in tempi diversi, con la conseguenza che la sua consumazione cessa con la percezione dell'ultimo contributo».*

Le Sezioni Unite affrontano, rispondendo al secondo quesito posto con l'ordinanza di rimessione del ricorso da parte della Sesta Sezione penale, il tema del contrasto interpretativo in ordine alla qualificazione della natura del reato in caso di ripetute percezioni periodiche di contributi erogati dallo Stato, dagli enti pubblici o dall'Unione Europea.

Nel caso di specie, quindi, la Corte è stata chiamata a stabilire se il reato previsto dall'art. 316-ter fosse da considerare un reato unitario, con la conseguenza che la relativa consumazione, frazionata e prolungata nel tempo, cessa con la percezione dell'ultimo contributo, oppure se la fattispecie fosse configurabile come una pluralità di reati. Tale distinzione non è di poco conto soprattutto per quanto riguarda i termini di prescrizione: infatti, nel primo caso il termine di prescrizione decorre dalla percezione dell'ultima somma di denaro, mentre nel secondo caso il termine di prescrizione decorre dalla consumazione dei singoli fatti illeciti.

A questo punto, la Corte opera un *excursus* degli orientamenti della giurisprudenza in tal senso. Secondo un orientamento giurisprudenziale consolidato, in caso di erogazioni pubbliche conferite in tempi diversi tramite rate periodiche, il momento consumativo della condotta illecita coincide con la cessazione dei pagamenti. In tale ipotesi, quindi, il reato perdura fino a quando non vengono interrotte le riscossioni. Richiamando della giurisprudenza in tema di truffa in danno degli enti previdenziali, le Sezioni Unite affermano che in caso di prestazioni di somme di denaro periodiche da parte dell'ente pubblico non si configura un reato permanente, bensì un reato a consumazione prolungata, stante il fatto che l'elemento soggettivo della volontà di realizzare un evento destinato a protrarsi nel tempo si realizza sin dall'inizio della condotta. La giurisprudenza ha inoltre esteso la configurazione del reato unico a consumazione prolungata anche a una serie di condotte illecite caratterizzate dal progressivo aggravamento della lesione recata al bene protetto a seguito di un'iniziale condotta.

Secondo le Sezioni Unite, per la configurazione del reato in oggetto, non è necessario prendere in considerazione anche la condotta dell'ente pubblico responsabile delle erogazioni o delle concessioni di somme di denaro. Pertanto, il soggetto agente, che ha perpetrato l'azione con volontà, continua a risponderne fintantoché non interrompa egli stesso l'effetto, anche laddove tale condotta avrebbe potuto essere interrotta dallo stesso ente pubblico. Nel

caso di specie, infatti, l'ente pubblico attribuiva mensilmente alla società ricorrente, un codice identificativo ("5Q"), al fine di consentire le compensazioni mensili degli oneri contributivi attraverso l'utilizzo del credito virtuale riconosciute in concomitanza dell'assunzione iniziale di ogni dipendente. È proprio questa condotta dell'ente pubblico che la parte ricorrente censura invano nel proprio ricorso, sostenendo che tale comportamento implicasse una costante attività di verifica mensile da parte dell'ente e non un controllo svolto solamente in via provvisoria.

Le Sezioni Unite sottolineano come un'analogia soluzione è stata accolta in relazione alla condotta dell'art. 316-ter c.p. da giurisprudenza precedente.

In alcune sentenze, infatti, era stato ritenuto applicabile l'art. 316-ter, qualificandolo come reato unico a consumazione prolungata, per tutte quelle condotte che si esplicavano in plurime erogazioni pubbliche ove queste ultime fossero la conseguenza di un unico e originario comportamento mendace o di un'omissione informativa. Da tale premessa le Sezioni Unite enunciano un importante principio in tema di reato a consumazione frazionata, per il quale questo deve considerarsi integrato solo all'esito dell'ultima riscossione da parte del soggetto agente e, nel caso le erogazioni pubbliche siano suddivise in più ratei e conferite in tempi distinti, il momento consumativo del reato deve essere individuato nella cessazione dei pagamenti.

Nel caso di specie, la prima domanda di riduzione dei contributi dovuti per i duecento lavoratori assunti dalle liste di mobilità era stata inoltrata, dalla società ricorrente all'INPS, nel 2002 e reiterata mensilmente fino al 31 dicembre 2008. Ai fini della consumazione del reato, quindi, l'ultimo evento rilevante è stato identificato dalla Corte nella percezione dell'ultimo sgravio contributivo, avvenuta nel dicembre 2008.

Dall'analisi svolta dalle Sezioni Unite nella sentenza in commento, si ricava quindi che particolare attenzione è stata posta all'elemento soggettivo e alla condotta volitiva dell'agente.

La Corte ha ritenuto applicabile l'art. 316-ter c.p., e non invece il reato di truffa aggravata di cui all'art. 640-bis c.p., in quanto l'indebita percezione di contributi è stata perpetrata tramite una iniziale condotta omissiva di silenzio antidoveroso senza essere accompagnata da un ulteriore comportamento ingannatorio diretto a indurre in errore l'ente pubblico. Infatti, la società ricorrente reiterava mensilmente le domande di riduzione contributiva tramite autocertificazioni (i c.d. D.M. 10) omettendo l'indicazione della causa ostativa alla stessa agevolazione.

A questo proposito, la Corte ha sottolineato che l'indebita percezione non si era limitata al beneficio economico concretamente ottenuto, ma si era configurata già nel momento in cui la società aveva acquisito il diritto alle agevolazioni. L'omissione di informazioni iniziale ha consentito di ottenere un vantaggio economico non dovuto, anche in assenza di comportamenti fraudolenti o ingannevoli. A tal riguardo, la Corte ha affermato che le domande

di accesso alle agevolazioni contributive presentate dalla società ricorrente non dichiaravano falsamente l'insussistenza delle condizioni ostative di cui alla Legge n. 223/1991, bensì si limitavano a non indicare la circostanza dell'effettivo rispetto dei requisiti previsti dalla stessa legge. È proprio a causa di questa omissione informativa che l'INPS ha ritenuto sussistenti i requisiti previsti dalla legge.

Osservazioni finali e implicazione dei principi dettati dalla sentenza n. 11969/2025 delle Sezioni Unite

La recente sentenza delle Sezioni Unite chiarisce l'interpretazione dell'art. 316-ter del c.p., stabilendo che il reato può sussistere anche senza la presenza di artifici, raggiri o inganni da parte del soggetto agente. Come detto precedentemente, viene, inoltre, definito il momento in cui il reato si perfeziona nei casi in cui i contributi pubblici vengano erogati in più fasi. Questo orientamento avrà rilevanti conseguenze sui procedimenti legati all'ottenimento illecito di fondi pubblici, poiché definisce in maniera più nitida i limiti della responsabilità penale in tale ambito.

Le Sezioni Unite precisano che il reato di indebita percezione di contributi pubblici può verificarsi anche senza un pagamento diretto di denaro da parte dell'ente pubblico di riferimento. È sufficiente che il soggetto ottenga un beneficio economico a danno dello Stato, come nel caso di sgravi contributivi non dovuti. Pertanto, anche il risparmio ottenuto in questo modo è considerato un'erogazione pubblica, in quanto riduce costi che altrimenti spetterebbero all'impresa.

IMPOSTE SUL REDDITO

Credito ZES: immobili ammissibili in rapporto massimo 50/50 con macchinari e attrezzature

di Debora Reverberi

Seminario di specializzazione

Credito d'imposta ZES unica

Scopri di più

L'[interpello dell'Agenzia delle entrate 183](#) di ieri, 8 luglio 2025, reca con sé l'atteso chiarimento sui **limiti della componente immobiliare** nei **progetti agevolati** col **credito d'imposta ZES unica**.

I legittimi dubbi dei contribuenti derivavano dal tenore letterale dell'[articolo 16, comma 2, D.L. 124/2023](#) e dell'articolo 3, comma 5 del D.M. del 17 maggio 2024, che hanno introdotto un **limite al costo agevolabile per l'acquisto di terreni e per l'acquisizione**, realizzazione o ampliamento **di immobili strumentali**:

“Il valore dei terreni e dei fabbricati ammessi all'agevolazione non può superare il cinquanta per cento del valore complessivo dell'investimento agevolato”.

La *ratio legis* è chiara: **limitare la componente agevolata sui beni immobili** rispetto ai beni strumentali mobili.

Sul tema, nel silenzio di Legge, si osservavano **due differenti orientamenti** interpretativi:

- il primo orientamento, favorevole al contribuente, secondo cui il limite andava inteso come **rapporto 50/50 tra componente mobiliare e immobiliare del progetto di investimento agevolato**. Secondo questa tesi, il **costo di terreni e fabbricati strumentali non poteva eccedere quello di impianti, macchinari e attrezzature**, risultando irrilevante la circostanza che il costo della parte immobiliare eccedesse il 50% del valore complessivo dell'investimento;
- il secondo orientamento, prudentiale, che riteneva **non ammissibile per intero il costo della componente immobiliare** qualora eccedesse il **50% del valore complessivo agevolabile**.

La risposta dell'Agenzia è favorevole al contribuente, accogliendo il **primo filone interpretativo**:

*“...con le previsioni citate viene stabilito che, in relazione a ogni singolo progetto di investimento avente le caratteristiche richieste dal citato articolo 16 e rilevante ai fini del Credito di imposta ZES Unica, **il valore della sua componente immobiliare agevolata non può essere superiore alla metà (ossia, al cinquanta per cento) del valore complessivo dell’investimento agevolato.** Ciò implica, in concreto, che il valore agevolato della **componente immobiliare non può essere superiore a quello della componente non immobiliare**)...omissis”.*

Resta pacifico che non possano sussistere progetti di investimento iniziale ammissibili al credito d’imposta ZES in cui esiste esclusivamente la componente immobiliare, che in assenza della componente mobiliare avrebbe un limite pari a zero.

In sintesi, **la quota agevolabile dell’investimento nella componente immobiliare non può eccedere il limite massimo del 50% del valore complessivo agevolato.**

Nel costo della **componente immobiliare** possono essere ricomprese le **seguenti categorie di spesa**:

- il costo sostenuto per **l’acquisto di un terreno**;
- il costo sostenuto per l’acquisizione, realizzazione o **ampliamento di un immobile strumentale**;
- gli **oneri accessori** direttamente imputabili, come, ad esempio, i **costi notarili** per la redazione dell’atto di acquisto;
- le **altre spese inerenti**, come, ad esempio, i **costi di ammodernamento e/o ampliamento capitalizzati ad incremento del bene immobile**, in applicazione di corretti principi contabili.

Il caso concreto della [risposta all’interpello 183/2025](#) è il seguente:

- costo della **componente mobiliare** (macchinari e attrezzature varie) = 270.000 euro
- costo della **componente immobiliare** (fabbricato strumentale) = 600.000 euro
- **costo complessivo sostenuto** = 870.000 euro

Ai fini del credito ZES unica, l’Agenzia delle entrate conferma l’ammissibilità dei seguenti costi:

- costo ammissibile della componente mobiliare (macchinari e attrezzature varie) = 270.000 euro
- **costo ammissibile della componente immobiliare (fabbricato strumentale) = 270.000 euro (max 50% del totale ammissibile)**
- **costo complessivo ammissibile** = 540.000 euro

Si rammenta che il modello di “comunicazione integrativa”, da trasmettere dal 18 novembre 2025 al 2 dicembre 2025, potrà recare esclusivamente **modifiche in diminuzione** dell’ammontare degli investimenti indicati sul modello di comunicazione originaria, trasmessa

entro il 30 maggio, con penalizzazione per coloro che avevano escluso tout court il **costo della componente immobiliare**.

IMPOSTE SUL REDDITO

Locazioni a canone concordato: cedolare al 10% non per tutti i Comuni

di **Cristoforo Florio**

Master di specializzazione

Immobili e fisco

Scopri di più

L'agevolazione fiscale della **cedolare secca con aliquota del 10%**, in luogo di quella ordinaria del 22%, **non spetta per tutti i contratti di locazione a canone concordato**, ma solo per quelli **a canone concordato stipulati**, sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini ([art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998](#)), relativamente ad **abitazioni ubicate nei seguenti Comuni**:

1. **Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia**, nonché nei **Comuni confinanti con gli stessi**;
2. altri **Comuni capoluogo di Provincia**;
3. altri **Comuni ad alta tensione abitativa** individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica.

Dispongono in tal senso gli [artt. 5, comma 4, D.M. 16 gennaio 2017](#), e [3, comma 2, D.Lgs. n. 23/2011](#).

La precisazione è d'obbligo in quanto, spesso, **si confonde la possibilità di stipulare contratti di locazione a canone concordato in tutti i Comuni** (e non più soltanto in quelli ad "alta tensione abitativa") con la previsione della normativa fiscale che, invece, consente di tassare con aliquota della cedolare secca agevolata al 10% **le sole locazioni abitative relative ad immobili situati in determinati Comuni**.

Peraltro, sulla base di quanto disposto dall'[art. 9, D.L. n. 47/2014](#), beneficiano della cedolare secca al 10% dal 2020 anche i **contratti di locazione a canone concordato relativi ad immobili siti in Comuni per i quali sia stato deliberato**, negli ultimi 5 anni precedenti il 28 maggio 2014, **lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi**, fermo restando che – per espressa previsione normativa – limitatamente al 2020, il beneficio riguardava solo i Comuni aventi popolazione **non superiore a 10.000 abitanti**.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate ha confermato l'applicabilità di questa norma di favore (si veda, [risposta a interpello n. 160/E/2023](#) dell'Agenzia Entrate), **indipendentemente dal lasso**

temporale che **intercorre tra la stipula del contratto di locazione** e la dichiarazione dello **stato di emergenza**.

Inoltre, beneficiano dell'agevolazione fiscale della cedolare secca al 10% anche **le locazioni a canone concordato** relative ad immobili siti in Comuni interessati dagli **eventi sismici del 2016** ([art. 1, comma 1, D.L. n. 189/2016](#)), in cui sia stata individuata una **“zona rossa”** da parte di un'ordinanza sindacale.

Va ricordato che, per i contratti di locazione **stipulati successivamente all'entrata in vigore del D.M. 16 gennaio 2017** (30 marzo 2017), senza l'assistenza delle organizzazioni sindacali (diventa facoltativa), è necessario, al fine di poter applicare l'aliquota del 10%, che **le parti si procurino un'attestazione rilasciata dalle organizzazioni** firmatarie dell'accordo territoriale, che **confermi la rispondenza del contenuto economico e normativo** del contratto all'accordo territoriale (si veda, in questo senso, la [risoluzione n. 31/E/2018](#) dell'Agenzia delle Entrate).

Con riferimento alla gestione di tali contratti nella dichiarazione dei redditi va evidenziato che, in fase di compilazione del **modello Redditi PF 2025**, nel quadro RB – destinato ad accogliere i redditi fondiari – occorrerà **utilizzare apposite “codifiche”** per indicare l'applicabilità dell'agevolazione fiscale sopra indicata.

In particolare, nella **colonna 2** (utilizzo) dei **rigli RB** sarà necessario indicare il **numero “8”**, che consentirà di individuare **l'immobile concesso in locazione a canone concordato** e sito in un Comune ad **alta densità abitativa**.

In questo caso, laddove **non vi sia opzione per la cedolare secca**, l'indicazione di questa codifica comporterà **la riduzione del 30% del reddito imponibile**; invece, nel caso di opzione **per il regime della cedolare secca**, andrà barrata la **casella di colonna 11 “Cedolare secca”** e il reddito andrà indicato nella **colonna 15 “imponibile cedolare secca 10%”**.

Anche per le ulteriori **due ipotesi agevolate** (immobile concesso in locazione a canone concordato nei Comuni “calamitati” ed immobile situato nei Comuni interessati dal sisma del 2016) occorrerà **indicare il numero “8” nella colonna 2** (utilizzo).

Tuttavia, in tale caso l'agevolazione spetta solo nel caso di **opzione per la cedolare secca** e non **anche ai fini IRPEF**. Pertanto, nelle due ipotesi citate da ultimo, andrà barrata la **casella di colonna 11 “Cedolare secca”** e di **colonna 20 “Altri dati”**.

Non rileva, invece, il **Comune di localizzazione dell'immobile** ai fini delle agevolazioni IMU previste per i **contratti di locazione a canone concordato**.

Infatti, secondo quanto disposto dall'[art. 1, comma 760, Legge n. 160/2019](#), per **le abitazioni locate con la citata tipologia di contratto di locazione l'IMU**, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, **è ridotta al 75%**.



La fruibilità di tale previsione normativa non è, quindi, subordinata ad una determinata localizzazione dell'immobile oggetto di locazione e, pertanto, è sempre applicabile laddove il contratto sia a canone concordato secondo le disposizioni della Legge n. 431/1998.

REDDITO IMPRESA E IRAP

ZES Unica e determinazione degli investimenti

di Luigi Scappini

Seminario di specializzazione

Credito d'imposta ZES unica

Scopri di più

Una recente risposta a interpello dell'Agenzia delle Entrate, la [risposta n. 166/E/2025](#) dello scorso 19 giugno 2025, offre l'occasione per tornare su una delle **poche agevolazioni riservate al comparto agricolo** rimaste ancora in vigore, ovvero quella prevista dall'[art. 9, D.P.R. n. 601/1973](#), per i trasferimenti di **fondi** ubicati in **zone montane**.

A ben vedere, anche questa agevolazione, come molte altre, era stata **abrogata** per effetto dell'[art. 10, D.Lgs. n. 23/2011](#), salvo poi essere **reintrodotta** tramite l'[art. 1, comma 47, Legge n. 232/2016](#).

Del resto, le **zone montane**, in ragione della loro **connotazione geografica** e delle caratteristiche orografiche, **da sempre** sono oggetto di **norme agevolative**, la cui *ratio* risiede sempre nel dotare i contribuenti di **strumenti incentivanti** per cercare di contrastare l'abbandono di tali zone.

La norma prevede l'applicazione delle imposte di **registro** e **ipotecaria** nella misura **fissa** e l'**esenzione** dalle imposte **catastale** e di **bollo**.

Preliminarmente è necessario delimitare l'**ambito oggettivo** di applicazione che viene individuato nei:

- **terreni** situati a una **altitudine non inferiore** a **700** metri sul livello del mare e in quelli rappresentati da particelle catastali che si trovano soltanto in parte alla predetta altitudine;
- **terreni** compresi nell'**elenco** dei **territori montani** compilato dalla **commissione censuaria centrale**; e
- **terreni** facenti parte di **comprensori di bonifica montana**.

I **soggetti** che possono azionare la presente agevolazione sono, come al solito, i **coltivatori diretti** e gli **IAP**, iscritti nella relativa **gestione previdenziale e assistenziale**.

A questi si aggiungono, per effetto di quanto previsto dall'[art. 2, comma 4, D.Lgs. n. 99/2004](#),

anche le **società agricole IAP**, ovverosia quelle **società che rispettivamente:**

- hanno la **ragione sociale o la denominazione sociale** che contiene la dizione di **società agricola**;
- hanno quale oggetto sociale **l'esercizio esclusivo delle attività** di cui all' [2135, c.c.](#),

e che, rispettando i requisiti richiesti dal precedente [art. 1, comma 3, D.Lgs. n. 99/2004](#):

- nel caso di **società di persone** qualora almeno un socio sia in possesso della **qualifica di IAP** (per le Sas la qualifica si riferisce ai soci accomandatari);
- nel caso di **società di capitali o cooperative**, quando almeno un amministratore che sia anche socio per le società cooperative, sia in possesso della **qualifica di IAP**, sono considerate anch'esse IAP.

A questi soggetti si aggiungono, per espressa previsione dell'[art. 9, D.P.R. n. 601/1973](#), anche i **soggetti** che, pur **non** essendo **iscritti** nella gestione previdenziale e assistenziale, con apposita **dichiarazione** contenuta nell'atto di acquisto, si impegnano a **coltivare** o a **condurre** direttamente il fondo per un periodo di **5 anni**; nonché le **cooperative agricole** che conducono **direttamente i terreni**.

L'agevolazione si applica ai **trasferimenti** di proprietà a qualsiasi titolo di fondi rustici; ragion per cui, **rientrano nel regime** in oggetto sia le operazioni a titolo **oneroso** sia quelle **gratuite** quali donazioni e successioni *mortis causa*.

A questi "ordinari" passaggi di terreni, si uniscono, sempre per espressa previsione dell'[art. 9, D.P.R. n. 601/1973](#), anche "*l' **trasferimenti di proprietà a qualsiasi titolo**, acquisiti o disposti dalle comunità montane, di beni la cui destinazione sia prevista nel piano di sviluppo per la realizzazione di insediamenti industriali o artigianali, di impianti a carattere associativo e cooperativo per produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del suolo, di **caseifici e stalle sociali o di attrezzature turistiche***".

L'agevolazione soggiace a una duplice causa di **decadenza** in caso di:

- **alienazione** volontaria o **cessazione di coltivazione** o di **conduzione** diretta dei terreni; e
- **inosservanza** degli obblighi derivanti dai **vincoli idrogeologici** o imposti per altri scopi.

A fianco di questa norma agevolativa, il Legislatore, con l'[art. 25, comma 4-bis, D.Lgs. n. 346/1990](#), prevede nel caso di successione o donazione, aventi a oggetto aziende, quote sociali o beni strumentali, ubicati in **Comuni montani con meno di 5.000 abitanti** o nelle frazioni **con meno di 1.000 abitanti** anche se situate in Comuni montani di maggiori dimensioni, la **riduzione** dell'imposta dovuta dell'importo proporzionale corrispondente al **40%** della parte del loro valore complessivo.

Il trasferimento deve avvenire nei **confronti del coniuge o del parente entro il terzo grado** del defunto; inoltre, gli aventi causa devono effettivamente **proseguire** l'attività imprenditoriale per un periodo non inferiore a **5 anni** dalla data del trasferimento.

A tal fine, è altresì richiesto che il beneficiario dimostri detta condizione **entro 60 giorni dalla scadenza del termine** mediante dichiarazione da presentare presso l'ufficio competente **ove sono registrate la denuncia o l'atto**.

E proprio la **coesistenza** di queste **2 norme agevolative** è stata correttamente **ammessa** nella [risposta n. 166/E/2025](#), in quanto *“le agevolazioni/riduzioni ... attengono a beni diversi (fondi rustici la prima, aziende e quote sociali la seconda) e imposte diverse (imposte ipotecaria, catastale e di bollo la prima e imposta di successione la seconda) ...”*.

Del resto, non poteva essere diversamente, alla luce dell'ormai consolidato principio per cui non sussiste similitudine tra **fondo rustico attrezzato e azienda agricola**.

Le novità del quadro RQ

di Alberto Fontana – Unione Giovani Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Vicenza

Master di specializzazione

Operazioni straordinarie dopo la riforma

Commento al D.Lgs. 13.12.2024, n. 192

Scopri di più

Il **quadro RQ** del **modello Redditi SC** è adibito alla determinazione ed indicazione delle **imposte che non trovano allocazione negli altri quadri** del modello; infatti, vengono indicate soprattutto **imposte sostitutive o straordinarie**, da versare a seguito di adesione da parte del contribuente a **particolari regimi fiscali**.

Tra le **novità** che riguardano il **quadro RQ** del modello Redditi SC2025 si segnala la nuova **sezione VI-B** dedicata all'imposta sostitutiva sui **maggiori valori dei beni per le operazioni straordinarie** effettuate dal **1° gennaio 2024**, la **sezione VII-A** relativa alla **determinazione dell'imposta per il riallineamento** delle divergenze emerse in sede di cambiamento dei principi contabili, la **sezione VII-B** relativa all'imposta per l'affrancamento straordinario delle riserve.

L'[articolo 12, D.Lgs. 192/2024](#), di Riforma Irpef ed Ires, ha modificato la **disciplina dei riallineamenti dei maggiori valori contabili rispetto a quelli fiscali**, emergenti a seguito di operazioni straordinarie fiscalmente neutre, con efficacia già a partire dalle operazioni straordinarie **effettuate nel corso del 2024**.

Tuttavia, per le operazioni effettuate nel **periodo d'imposta in corso al 31.12.2023** continua ad **applicarsi il regime di riallineamento** in vigore precedentemente alle modifiche apportate dal D.Lgs. 192/2024, ed andrà quindi compilata la **sezione VI-A del quadro RQ**.

Invece, la **sezione VI-B** è adibita alla **determinazione dell'imposta sostitutiva dovuta**, in base al nuovo [articolo 176, comma 2-ter, Tuir](#), per i **riallineamenti effettuati a partire dall'1.1.2024**. Il nuovo regime prevede che, al fine di ottenere il **riconoscimento sul piano fiscale dei maggiori valori contabili** bisogna **effettuare il versamento**, in un'unica soluzione (ed entro il **termine di versamento** a saldo delle imposte relative all'esercizio nel corso del quale è **stata posta in essere l'operazione**) di un'imposta sostitutiva ai fini IRES del **18%** e ai fini IRAP del **3%**.

In questa nuova **sezione VI-B** va data evidenza dei **valori da affrancare** per ciascuna operazione e dell'imposta da versare, ed essendo data possibilità di riallineare anche ai soli fini IRES o IRAP, vengono previsti **due righe per il riallineamento delle due imposte dirette**.

Nel **rigo RQ23** vanno indicati i dati necessari per il **riallineamento ai fini IRES** e quindi: in **colonna 1** si indica **l'importo dei maggiori valori** attribuiti in bilancio ai singoli elementi dell'attivo costituenti immobilizzazioni materiali ed immateriali. Nella **colonna 2** si riporta **l'imposta** determinata applicando l'aliquota del **18%** a questi valori. In **colonna 3** va indicata **la percentuale relativa all'eventuale addizionale o maggiorazione**, e in **colonna 4** **l'imposta corrispondente**. Infine, nella **colonna 5** si riporta la **somma della colonna 2 e 4**.

Nel **rigo RQ24** vanno indicati i **dati necessari** per il **riallineamento ai fini IRAP** e quindi: in **colonna 1** si indica **l'importo dei maggiori valori attribuiti** in bilancio ai **singoli elementi dell'attivo** costituenti immobilizzazioni materiali ed immateriali. Nella **colonna 2** si riporta **l'imposta determinata applicando l'aliquota del 3%** a questi valori. In **colonna 3** va indicata, **la differenza, se positiva**, tra l'aliquota IRAP applicata ordinariamente dal dichiarante e quella prevista per le imprese industriali, mentre in **colonna 4** **l'ulteriore eventuale imposta sostitutiva calcolata applicando all'importo di colonna 1 l'aliquota di colonna 3**. Infine, nella **colonna 5** si riporta **la somma della colonna 2 e 4**. I **codici tributi** istituiti con la [risoluzione n. 36/E/2025](#) sono **"1865"** per l'imposta sostitutiva ai fini IRES e **"1866"** per l'imposta sostitutiva ai fini IRAP.

Gli [articoli 10 e 11, D.Lgs. 192/2024](#), di Riforma dell'IRES e dell'IRPEF, hanno, invece, introdotto una **disciplina omogenea** in grado di attribuire un **trattamento di riallineamento uniforme** per le diverse fattispecie di cambiamento di principi contabili.

Le **modalità di riallineamento** individuate dall'[articolo 11, D.Lgs. 192/2024](#), prevedono **due metodologie**: la prima è il **metodo del saldo globale** applicata sulla **totalità delle divergenze positive e negative** il cui **saldo se positivo** viene assoggettato a **tassazione separata** con aliquota ordinaria IRES ed IRAP. Mentre, se il **saldo fosse negativo**, si opera la **deduzione** del relativo importo in **quote costanti** nell'esercizio in cui si esercita l'opzione e nei successivi in base alla **durata residua della fattispecie riallineata**, con un **minimo di 10 anni**.

La seconda modalità consente il riallineamento **per singole fattispecie** intese **come componenti reddituali e patrimoniali** delle operazioni aventi la **medesima natura** ai fini delle **qualificazioni di bilancio**, nonché ai **singoli maggiori o minori valori** delle attività o passività patrimoniali. Se la singola fattispecie ha un **saldo positivo** sul relativo importo **si applica l'imposta sostitutiva del 18% (Ires) e del 3% (Irap)**, oltre a eventuali addizionali previste per particolari settori, nonché **l'eventuale differenza tra l'aliquota Irap** del contribuente e quella base del 3,9%. Se il saldo della fattispecie **fosse negativo**, la differenza è **indeducibile**.

Essendo entrambe le tipologie di riallineamento **fruibili anche alternativamente** ai soli fini IRES o IRAP, sono stati individuati nella **Sezione VII-A** campi appositi per i riallineamenti ai fini **delle due imposte dirette** e appositi righe **per ciascuna delle due metodologie**.

Nel **rigo RQ25** vanno indicate le **divergenze totali positive e negative** ai fini IRES ed IRAP nel caso si intendesse riallineare con il **metodo del saldo globale**. In particolare, in **colonna 1** e in **colonna 4** vanno indicate le **divergenze positive** rispettivamente **ai fini IRES ed IRAP**. Mentre in

colonna 2 e in **colonna 5**, le **divergenze negative** rispettivamente **ai fini IRES ed IRAP**. Infine, le **colonne 3 e 6** determinano il **saldo complessivo** delle divergenze tra valori contabili e fiscali rilevanti, rispettivamente ai fini IRES ed IRAP.

Qualora il **saldo fosse negativo ai fini IRES**, l'ammontare è deducibile per quote costanti e va indicato nel rigo **RF55 con codice 11**. Mentre il **saldo negativo ai fini IRAP**, sempre deducibile per quote costanti andrebbe indicato nel **rigo IC73**, del modello IRAP.

I **righi RQ26 ed RQ27**, invece, sono adibiti all'opzione di riallineamento con il **metodo della singola fattispecie**; infatti, va riportata in **colonna 1** la **denominazione della singola fattispecie** oggetto di riallineamento, in **colonna 2** quella rilevante ai fini **IRES** e in **colonna 3** ai fini **IRAP**.

Mentre nel rigo **RQ28**, comune alle due tipologie di riallineamento, va determinata ed indicata l'imposta da versare, ai **fini IRES in colonna 7** e ai **fini IRAP in colonna 15**, ed è prevista una compilazione che richiama i dati riportati nel rigo RQ25, se si optasse per il riallineamento con il metodo del saldo globale o quelli riportati nei righi RQ26 ed RQ27 se si optasse per il riallineamento con il metodo della singola fattispecie.

In aggiunta qualora il contribuente si sia avvalso delle previgenti disposizioni per effettuare il riallineamento delle divergenze tra **valori contabili e fiscali esistenti all'inizio del periodo di imposta successivo** a quello in corso al 31 dicembre 2023, in sede di cambiamento di set contabili, con versamento dell'imposta sostitutiva dovuta entro il 30.6.2024; questa è computata in diminuzione di quella dovuta in base al nuovo regime di riallineamento, e va indicata nel rigo **RQ28** in **colonna 6 e in colonna 14** a diminuzione rispettivamente dell'imposta da versare IRES ed IRAP.

Il versamento dell'imposta sostitutiva determinata è da effettuarsi entro il termine di versamento a saldo delle imposte relative al periodo d'imposta in cui sono emerse le divergenze. I codici tributo istituiti sono **"1817"** e **"1818"** per **l'imposta sostitutiva ai fini IRES**, rispettivamente per il riallineamento con il metodo del saldo globale e per quello parziale. Mentre per **l'imposta sostitutiva ai fini IRAP** sono stati istituiti i codici tributo **"1868"** e **"1869"** rispettivamente per il riallineamento con il metodo del saldo globale e per quello parziale.

Ultima novità trattata è quella relativa all'[articolo 14, D.Lgs. 192/2024](#), che ha concesso la possibilità di affrancare i saldi attivi di rivalutazione, le riserve e i fondi, in sospensione d'imposta, esistenti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2023, che residuano al termine dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2024.

Si tratta di un **affrancamento straordinario** come dice il testo normativo; quindi, **non è una misura a regime**, e si perfeziona **con la presentazione della dichiarazione dei redditi** contenente i **dati e gli elementi per la determinazione dell'imposta sostitutiva ai fini IRES ed IRAP del 10%**. Sono affrancabili anche quelle riserve che sono state distribuite tra l'inizio dell'esercizio successivo al 31.12.2024 e la presentazione della dichiarazione dei redditi per il 2024, purché queste riserve figurino nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2024 con le



condizioni già indicate.

A tal proposito è stata inserita la **sezione VII-B**, nel quadro RQ, la quale consente di determinare l'imposta sostitutiva da versare.

Nel **rigo RQ29**, va indicato, quindi, in **colonna 1 l'imponibile da affrancare**, in **colonna 2 l'importo dell'imposta sostitutiva** applicando l'aliquota del 10%, da versarsi con **codice tributo "1867"**, obbligatoriamente in 4 rate di pari importo, di cui la prima da indicare in **colonna 3**, con scadenza di versamento coincidente con quello previsto per il versamento a saldo delle **imposte sui redditi relative al medesimo periodo d'imposta 2024**.

Dichiarazioni e garanzie nei contratti di compravendita di studi professionali: peculiarità e criticità rispetto alle operazioni M&A tradizionali

di **Amedeo Volpi di MpO & Partners**

In collaborazione con


EVENTO GRAUITO
**Riforma fiscale
ed aggregazioni professionali**

Scopri di più

Nell'ultimo periodo, il settore degli studi professionali – con particolare riferimento agli studi di dottori commercialisti – è divenuto oggetto di un crescente interesse da parte di investitori istituzionali. Anche in Italia si osserva un'evoluzione significativa: alcuni fondi di *private equity* stanno progressivamente avviando operazioni di acquisizione in questo ambito, riconoscendo nello specifico valore del patrimonio relazionale e nella ricorrenza dei flussi economici generati dagli studi una concreta opportunità di sviluppo, crescita e redditività. Questo fenomeno rappresenta una novità rilevante nel panorama degli investimenti, tanto da imporre un cambio di prospettiva per tutti gli attori coinvolti. Operare in questo ambito non può infatti prescindere da competenze specifiche, non solo in materia di M&A, ma anche, e soprattutto, nella gestione delle operazioni straordinarie che coinvolgono attività a contenuto altamente professionale, dove l'elemento personale è spesso preminente rispetto alla dimensione puramente organizzativa.

A differenza delle operazioni di M&A tradizionali – che si realizzano per lo più mediante il trasferimento di partecipazioni societarie o di aziende – le operazioni che coinvolgono studi professionali presentano caratteristiche peculiari, riconducibili alla natura stessa dell'attività svolta. Anche quando strutturati in forma societaria, gli studi professionali non aderiscono completamente alle logiche tipiche dell'impresa, essendo fortemente caratterizzati dall'apporto personale del professionista e dalla relazione fiduciaria con la clientela. Di conseguenza, le modalità di cessione possono discostarsi sensibilmente da quelle del contesto societario classico: accanto al trasferimento di quote o del ramo d'azienda, è frequente il ricorso a forme di cessione "atipiche", come la cessione della sola clientela. Questa particolarità richiede un approccio contrattuale attento e flessibile, in grado di adattarsi alle peculiarità dell'oggetto trasferito.

In tale contesto, riveste un ruolo centrale la struttura delle dichiarazioni e garanzie, contenute nel contratto di compravendita, che devono essere calibrate in funzione della specificità dell'operazione e costruite su misura per rispecchiare fedelmente la natura intangibile e

relazionale del valore trasferito. Le singole dichiarazioni devono quindi prevedere meccanismi che superano l'impostazione standard delle operazioni aziendali, privilegiando previsioni mirate e sostanziali.

Un altro aspetto di differenziazione rispetto alle M&A tradizionali – rilevante ai fini della stesura delle dichiarazioni e garanzie – è rappresentato dalla gestione della *due diligence*. Quando l'operazione avviene – sia lato acquirente che lato cedente – tra professionisti, è piuttosto frequente che non venga svolta un'attività istruttoria strutturata e che le informazioni vengano acquisite tramite colloqui informali, relazioni personali e scambio non sistematico di dati. Tale prassi è spesso riconducibile alla dimensione contenuta dell'operazione: in tali ipotesi, infatti, l'onere e i costi di una *due diligence* sono ritenuti sproporzionati rispetto al valore dell'operazione. Proprio per ovviare all'assenza di un'attività istruttoria approfondita, è frequente l'inserimento di adeguate dichiarazioni e garanzie, nonché di una clausola di verifica post-closing del fatturato, o dei volumi generati dalla clientela ceduta, che consente all'acquirente di tutelarsi rispetto a eventuali scostamenti significativi rispetto alle dichiarazioni rese dal cedente. Tuttavia, la situazione cambia radicalmente nel caso in cui l'acquirente sia un fondo di investimento o un operatore istituzionale. In tali circostanze, la *due diligence* è sempre condotta in maniera rigorosa e strutturata, con particolare attenzione a ...

[CONTINUA A LEGGERE...](#)