



NEWS Euroconference

Edizione di giovedì 15 Gennaio 2026

CASI OPERATIVI

Le attività connesse di prodotto esercitabili dall'apicoltore
di Euroconference Centro Studi Tributari

CONTROLLO

Responsabilità dei sindaci e questioni irrisolte
di Fabio Landuzzi

ACCERTAMENTO

Indagini finanziarie sui professionisti: il “fallo di confusione” sui versamenti stoppato dalla Cassazione
di Gianfranco Antico

IMPOSTE SUL REDDITO

Forfettario: 5 verifiche da effettuare a inizio anno
di Fabio Sartori

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Le peculiarità delle locazioni brevi dal 1° gennaio 2026
di Laura Mazzola



CASI OPERATIVI

Le attività connesse di prodotto esercitabili dall'apicoltore

di Euroconference Centro Studi Tributari



EuroconferenceinPratica

Scopri la **soluzione editoriale integrata** con l'**AI indispensabile** per **Professionisti e Aziende >>**



Un imprenditore apistico detiene e conduce alveari all'interno dei propri terreni. L'attività si sviluppa tramite postazione fissa nei terreni di proprietà; inoltre viene svolta altresì attività di nomadismo, ovvero con spostamento degli apiari 4 volte all'anno in relazione alla stagione e alla temperatura del luogo di allevamento. L'imprenditore agricolo vorrebbe partecipare a una fiera di zona e ha programmato di produrre i seguenti prodotti: candele fatte con sola cera di propria produzione in vasetti di vetro, crema di miele e nocciole, cestini natalizi con prodotti propri e prodotti di terzi. Quali sono le conseguenze dal punto di vista delle imposte dirette? Sono previste comunicazioni specifiche?

[**LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...**](#)



FiscoPratico

I "casi operativi" sono esclusi dall'abbonamento Euroconference News e consultabili solo dagli abbonati di FiscoPratico.



CONTROLLO

Responsabilità dei sindaci e questioni irrisolte

di Fabio Landuzzi

Convegno di aggiornamento

Revisione legale e nuovi limiti alla responsabilità dell'organo di controllo

[Scopri di più](#)

A distanza di oltre 9 mesi dall'approvazione della storica **riforma dell'art. 2407, c.c.**, in materia di **responsabilità civile dei sindaci**, permangono ancora alcuni **significativi punti dubbi** e posizioni interpretative tutt'altro che concordanti in dottrina, anche rispetto a aspetti non secondari. La nuova norma, come noto, in estrema sintesi introduce un **limite quantitativo alla responsabilità** dei componenti dei **collegi sindacali e del sindaco unico di S.r.l.**, anche quando incaricati della revisione legale, basata sull'applicazione di **multipli agli onorari** percepiti in ragione dell'incarico e modifica, inoltre, i **termini di prescrizione** per l'esperimento **dell'azione di responsabilità nei loro confronti**.

Un primo tema, osservato anche da **Assonime** nella propria **circolare n. 18/2025**, riguarda la **non sistematicità** dell'assetto normativo che risulta dalla riforma in commento, in quanto i limiti alla responsabilità civile di cui all'**art. 2407, c.c.**, non si estendono a **altre figure** che svolgono, come i sindaci, delle funzioni di controllo. Valga per tutti l'esempio eclatante del **revisore**, a cui si aggiunge quello degli **amministratori non esecutivi** e a maggior ragione degli **amministratori indipendenti** nelle società quotate o vigilate, come pure i membri del **consiglio di sorveglianza** nel sistema dualistico e del **comitato per il controllo** nel sistema monistico.

Con riguardo alla anomalia del **revisore legale**, è in itinere un intervento legislativo – il DDL n. 1426/2025 – che dovrebbe modificare il D.Lgs. n. 39/2010 e:

- introdurre un **limite alla responsabilità civile del revisore, simile a quella del sindaco** e quindi basato su multipli degli onorari, **sebbene di diversa misura**;
- prevedere che le **nuove regole dei multipli** (quelle già vigenti per i sindaci e quelle che dovrebbero essere approvate per il revisore se il Disegno di Legge sarà tramutato in Legge dello Stato) hanno **efficacia retroattiva** e si applicano quindi **anche ai giudizi pendenti**, un aspetto sul quale, invece, la giurisprudenza si sta orientando prevalentemente in una diversa direzione.

Un secondo aspetto, molto delicato, riguarda il rapporto con la **pregressa responsabilità solidale** e concorrente **dei sindaci con gli amministratori**, a cui proprio la riforma si prefissava di rimediare. Al riguardo, sia il testo normativo che la **relazione di accompagnamento** ai



Disegni di Legge si indirizzano in questa direzione e, quindi, nel senso di volere **ovviare a quell'eccessivo rigore** con cui la giurisprudenza aveva applicato la **responsabilità concorrente** dei sindaci con gli amministratori. Va tuttavia osservato come la **dottrina non sia pienamente allineata** in merito al delicato tema in oggetto. Secondo **un primo orientamento**, poiché il testo novellato dell'[art. 2407, c.c.](#), ha visto l'eliminazione del richiamo alla responsabilità solidale per i fatti e le omissioni degli amministratori, ne deriverebbe che **questa non sussisterebbe mai per i sindaci**, e non solo per le condotte colpose bensì anche per quelle dolose. Un **secondo orientamento**, invece, vede ancora **sussistere la responsabilità solidale** dei sindaci in forza del generale [art. 2055, c.c.](#), in ragione del quale **se più soggetti hanno contribuito a produrre un evento dannoso**, essi rispondono **solidalmente del danno procurato**; sicché, i sindaci risponderebbero con gli amministratori **in caso di omessa vigilanza**, addirittura anche ove questa fosse solo colposa trovando, in questo caso, solo **la limitazione quantitativa** dei cui all'[art. 2407, c.c.](#).

Come sopra accennato, in verità, la Relazione illustrativa della riforma dava atto che «*l'orientamento della giurisprudenza è stato quello di un nesso causale automatico, presunto, senza verificare gli effettivi poteri in capo ai sindaci idonei ad impedire l'evento*» e che tale situazione osservata nella realtà ha determinato «*un rigore che, nei fatti, finisce, talvolta, per tradursi nell'imputazione ai sindaci di una responsabilità da posizione, di tipo oggettivo, sganciata da qualunque valutazione delle peculiarità del caso concreto*». Ebbene, le espressioni molto chiare e puntuali della Relazione illustrativa dovrebbero quindi far propendere per un **netto sganciamento della posizione del sindaco** rispetto a quella dell'amministratore **circa i rispettivi profili di responsabilità**.

Infine, un accenno al controverso tema della **decorrenza della riforma** e quindi dell'applicazione dei limiti alla responsabilità dei sindaci. L'orientamento della giurisprudenza sembra indirizzarsi in modo prevalente per la **irretroattività dei limiti quantitativi** introdotti dalla nuova disciplina. L'avversità per un'applicazione retroattiva dei limiti sarebbe motivata dal fatto di evitare di **incidere in peius sulla soddisfazione dei diritti risarcitori** valutati in origine in base al patrimonio del danneggiato e in attesa solo di essere accertati giudizialmente. Inoltre, la **tesi della irretroattività della riforma** si informa anche alla **mancanza di una espressa disposizione transitoria**, in conseguenza della quale troverebbe applicazione il principio generale di cui all'[art. 11 delle preleggi](#).

Dall'altra parte si pone, invece, la **tesi della retroattività** della norma e quindi della sua applicabilità anche ai fatti posti in essere prima del 12 aprile 2025 (data di entrata in vigore della riforma) in quanto si tratterebbe di una disposizione di **contento essenzialmente "procedimentale"** o, meglio, diretta a fornire al giudice un **criterio di quantificazione del danno**, senza, quindi, **incidere sulla sussistenza del diritto al risarcimento**.



ACCERTAMENTO

Indagini finanziarie sui professionisti: il “fallo di confusione” sui versamenti stoppato dalla Cassazione

di Gianfranco Antico

Seminario di specializzazione

Strategie difensive dallo schema d'atto al processo: la nuova fase precontenziosa

Scopri di più

Le norme emanate nel **settore dell'imposizione diretta e indiretta** hanno introdotto un sistema di **presunzioni relative**, gravanti sul contribuente, chiamato a “giustificare” la provenienza delle **operazioni a vario titolo al medesimo riconducibili**.

L'intera disciplina delle indagini finanziarie è attualmente compendiata negli [**artt. 32, comma 1, n. 2\) e 7\)**](#), e [**33, D.P.R. n. 600/1973**](#), negli [**artt. 51, comma 2, n. 2\) e 7\)**](#), e [**52, D.P.R. n. 633/1972**](#).

Come è noto, ai fini delle imposte dirette, è **venuta meno la presunzione di imputazione dei prelevamenti ai compensi conseguiti nell'attività propria del lavoratore autonomo o del professionista**. Infatti, in sede di conversione in legge del **D.L. n. 193/2016**, attraverso l'[**art. 7-quater, comma 1**](#), sono state apportate sensibili modifiche all'[**art. 32, comma 1, n. 2, D.P.R. n. 600/1973**](#). In particolare, le parole “o compensi” sono state sopprese. L'intervento del Legislatore è **volto solo ad adeguare la norma alla pronuncia della Corte Costituzionale n. 228/2014**, nell'intento di **precludere la presunzione per il prelevamento relativamente ai lavoratori autonomi**.

Resta fermo che i **versamenti e gli importi a qualsiasi titolo accreditati sono posti a base della ricostruzione di qualsiasi categoria reddituale, quali componenti positivi di reddito** (proventi, ricavi, compensi, ecc.), qualora **il contribuente non dimostri di averne tenuto conto** ai fini della determinazione del reddito stesso o che **le operazioni relative siano fiscalmente irrilevanti** (trattandosi, ad esempio, di somme che abbiano carattere risarcitorio, esenti o che, a qualunque titolo, non abbiano rilievo ai fini della tassazione). Tale presunzione continua ad applicarsi alla **generalità dei soggetti passivi**, anche non **obbligati alla tenuta di scritture contabili**.

Mentre, i **prelevamenti e gli importi riscossi di importo superiore a 1.000 euro giornalieri e, comunque, a 5.000 euro mensili**, non risultanti dalla contabilità, **si considerano ricavi** e sono, quindi, utilizzabili per la rettifica del reddito, **con riguardo alle imprese**, sia in contabilità ordinaria che semplificata.



Pertanto, la presunzione legale sui prelevamenti continua ad applicarsi ai soggetti **titolari di reddito d'impresa, seppure con le soglie previste, mentre non è più utilizzabile** per gli esercenti arti e professioni.

Nell'ambito delle **indagini finanziarie**, il diritto di difesa del contribuente sottoposto a controllo, al di là delle strategie difensive di diritto, passa attraverso la corretta interpretazione dell'espressione «**se il contribuente non dimostra che ne ha tenuto conto per la determinazione del reddito**», che condiziona la **presunzione legale alla prova contraria** da parte del contribuente.

Come osservato nel corpo della **circolare n. 1/2018 della Guardia di Finanza**, «*il modulo legale riposa sul principio dell' id quod plerumque accidit, cioè sul dato di comune esperienza per il quale le somme versate sui conti e non giustificate è verosimile possano sottendere al corrispettivo di una cessione o di una prestazione resa in evasione d'imposta. In tal caso, l'onere dimostrativo facente capo al soggetto controllato deve necessariamente essere connotato da particolare forza probatoria per vincere la presunzione e la valutazione operata dai verificatori deve essere particolarmente rigorosa*».

Il contribuente, proprio per effetto del descritto meccanismo di inversione, è **tenuto a dimostrare** che gli elementi desumibili dalla movimentazione bancaria **non siano riferibili a operazioni imponibili**, mediante una **prova non generica, ma analitica per ogni versamento bancario**.

La **prova liberatoria**, che consente di superare la presunzione legislativa, **non può essere meramente generica** e cioè relativa all'attività esercitata, ma deve essere, altresì, **specificata in relazione a ogni singola operazione**.

Peraltro, anche con riferimento al testo dell'[art. 32, D.P.R. n. 600/1973](#), antecedente all'entrata in vigore della novella del 2004 (Legge n. 311/2024), è del tutto pacifico nella giurisprudenza di massima legittimità che **la norma in questione** e la presunzione in essa contenuta seppure letteralmente riferibile ai soli "ricavi", sia da intendersi applicabile **anche al reddito da lavoro autonomo e non solo al reddito di impresa** (cfr. di recente, l'[ord. n. 10019/2022 della Corte di Cassazione](#)).

In questo contesto si inserisce la recente pronuncia [della Corte di Cassazione n. 29739/2025](#), che **stoppa il "fallo di confusione" venutosi a determinare**.

Nel caso di specie, la CTR, ribaltando la sentenza di I grado, ha ritenuto che, a seguito della nota [sentenza n. 228/2014](#) della Corte Costituzionale, la **presunzione stabilita dall'[art. 32, D.P.R. n. 600/1973](#)**, era **venuta meno per i professionisti e i lavoratori autonomi**, sia per le operazioni di prelievo che per quelle di versamento. Di conseguenza, trattandosi di accertamento basato su indagini bancarie a carico di un lavoratore autonomo, **la CTR ha ritenuto illegittima la ripresa**, sia in relazione ai prelievi che **ai versamenti, per i quali non erano state fornite giustificazioni da parte del contribuente**.



Per gli Ermellini tale pronuncia è erronea, dal momento che, a seguito della [sentenza n. 228/2014](#) della Corte Costituzionale, la presunzione *de qua* è **inapplicabile ai lavoratori autonomi solo in relazione alle operazioni di prelievo**, mentre continua a **trovare applicazione con riferimento alle operazioni di versamento, le quali, ove non giustificate, sono considerate come compensi non dichiarati**. La sentenza impugnata, nell'escludere tout court l'applicabilità dell'[art. 32, D.P.R. n. 600/1973](#), ai lavoratori autonomi e ai professionisti richiama un precedente (Cass., [n. 23041/2015](#), peraltro isolato) superato da successive pronunce. «*In particolare, è stato precisato che in tema di accertamento, resta invariata la presunzione legale posta dall'art. 32 del d.P.R. n. 600 del 1973 con riferimento ai versamenti effettuati su un conto corrente dal professionista o lavoratore autonomo, sicché questi è onerato di provare in modo analitico l'estraneità di tali movimenti ai fatti imponibili, essendo venuta meno, all'esito della sentenza della Corte costituzionale n. 228 del 2014, l'equiparazione logica tra attività imprenditoriale e professionale limitatamente ai prelevamenti sui conti correnti* (Cass., 26/09/2018, n. 22931)».

Detto in altri termini, pure i **professionisti devono giustificare i versamenti**.



IMPOSTE SUL REDDITO

Forfettario: 5 verifiche da effettuare a inizio anno

di Fabio Sartori

Convegno di aggiornamento

Novità fiscali Legge di Bilancio 2026

[Scopri di più](#)

I primi giorni di gennaio rappresentano il passaggio cruciale in cui si verifica, in concreto, la **tenuta del regime forfettario**, prima ancora della sua effettiva applicazione. Chi ha applicato il regime forfettario nel 2025, infatti, può mantenerlo anche nel 2026 soltanto se, alla luce dei dati dell'esercizio appena concluso, **rispetta i requisiti richiesti e non integra i presupposti di esclusione** previsti dalla normativa. Allo stesso modo, chi intende adottare il forfettario dal nuovo anno non può limitarsi a “spuntare una casella”: **deve verificare ex ante che la propria posizione soggettiva, i redditi pregressi, i rapporti economici e l'assetto partecipativo** non facciano scattare una preclusione.

Il punto è pratico prima che teorico: se si avvia l'anno emettendo la prima fattura in regime forfettario **senza aver effettuato i controlli preliminari**, si corre il rischio di scoprire solo dopo – magari a distanza di mesi o in sede di controllo – che il **regime non spettava**. In tale evenienza, le **conseguenze non sono indifferenti**: occorre riqualificare l'intero periodo con applicazione del regime ordinario, **rideterminare imposte e adempimenti** (in particolare l'IVA), e gestire le inevitabili ricadute operative e finanziarie. Tradotto: una scelta “sbagliata” a gennaio può trasformarsi, in seguito, in un **costo futuro certo**.

Per questo è opportuno impostare subito **una mini-due diligence**, una sorta di audit di apertura esercizio, breve, ma rigoroso, da svolgere **prima iniziare a fatturare in gennaio**. L'obiettivo non è introdurre un appesantimento procedurale fine a sé stesso, bensì **presidiare il rischio mediante controlli selettivi**, strutturati e sequenziali, così da assicurare tracciabilità, **coerenza documentale** e difendibilità *ex post* delle scelte e dei comportamenti adottati.

Cornice normativa e funzionamento

Il **forfettario è un regime** “semplice” negli adempimenti, ma “**complesso**” nei **presupposti**. Disciplinato dall'[art. 1, commi 54–89, Legge n. 190/2014](#), il forfettario configura una **modalità semplificata di determinazione del reddito imponibile**, fondata sull'applicazione di coefficienti di redditività e su un apparato contabile-amministrativo attenuato. Esso è riservato alle



persone fisiche esercenti attività d’impresa, arti o professioni e presuppone, in termini giuridici, la coesistenza di **requisiti positivi e l’assenza delle cause ostative**, tipizzate dal [comma 57](#) della medesima disposizione.

La **Legge di bilancio 2026 non muta l’architettura dell’istituto: interviene prorogando**, anche al 2026, l’innalzamento della **soglia relativa ai redditi da lavoro dipendente o assimilati**, già previsto per il 2025. L’intervento è mirato e, proprio per questo, richiede una lettura sistematica: la **soglia non è un requisito isolato**, bensì un tassello di un più ampio perimetro di compatibilità.

Sul piano della *ratio legis*, la misura mira a governare la platea dei contribuenti “ibridi”, nei quali coesistono, nel **medesimo periodo d’imposta, redditi da lavoro dipendente** (o da pensione) e **redditi da attività autonoma/impresa**.

La finalità è duplice: **consentire la permanenza nel regime a chi**, pur avendo redditi da dipendente/assimilati non marginali, **mantiene un’attività con partita IVA di dimensione contenuta**; al contempo, preservare la natura selettiva dell’agevolazione, evitando che divenga un contenitore indistinto per situazioni sostanzialmente estranee alla semplificazione.

La soglia dei 35.000 euro

La **causa ostativa correlata ai redditi da lavoro dipendente/assimilati** ha conosciuto, negli anni, una stratificazione che impone cautela interpretativa. La soglia “ordinaria” è stata a lungo collocata a 30.000 euro, con alternanza di interventi che dimostra come il Legislatore utilizzi tale parametro quale leva di policy fiscale. Con la manovra per il 2025, **il limite è stato elevato a 35.000 euro**. La Legge di bilancio 2026 conferma espressamente l’efficacia dell’innalzamento, **cristallizzando la soglia più alta** per un ulteriore periodo d’imposta.

Il **criterio d’imputazione è retrospettivo**: per stabilire la spettanza del forfetario nel 2026 si guarda ai **redditi di lavoro dipendente e assimilati percepiti nel 2025**. Ne discende un corollario pratico: le scelte che incidono sui redditi 2025 (conguagli, prosecuzione o cessazione del rapporto, variazioni contrattuali) si riflettono direttamente sulla **possibilità di applicare il regime nel 2026**. In altri termini, la “fotografia” dell’anno precedente condiziona l’inquadramento dell’anno successivo.

La regola operativa è semplice nella formulazione e **severa nelle conseguenze**: se nel 2025 **la somma dei redditi da lavoro dipendente** e dei redditi ad essi assimilati **superà 35.000 euro**, **l’applicazione del regime forfetario nel 2026 è, in via ordinaria, preclusa**. La condizione negativa opera ipso iure: non necessita di un provvedimento di diniego e non ammette margini di discrezionalità. Ne deriva che il contribuente, ove permanga nel regime nonostante il superamento, si espone a una riqualificazione *ex post*, con effetti sulla **determinazione del reddito e sugli adempimenti connessi**.



La verifica deve essere **eseguita su base documentale**, principalmente mediante Certificazione Unica. È frequente, nella prassi, la presenza di più CU (successione di rapporti, pluralità di sostituti d'imposta, coesistenza di pensione e lavoro). Per una gestione prudenziale, è opportuno **ricostruire l'ammontare complessivo già prima della chiusura dell'esercizio**, così da presidiare in anticipo l'esito della soglia.

Eccezione di irrilevanza in caso di cessazione del rapporto entro il 31 dicembre

Accanto alla regola generale, la disciplina prevede una **clausola di neutralizzazione**: il superamento della soglia **non rileva qualora il rapporto di lavoro dipendente sia cessato entro il 31 dicembre dell'anno precedente**. Applicando tale criterio al 2026, la **cessazione deve essere intervenuta entro il 31 dicembre 2025**. L'effetto è netto: la soglia, pur superata, non produce la preclusione e il contribuente può, in astratto, validare il regime, **fermo restando il rispetto delle altre condizioni**.

L'operatività della clausola impone, tuttavia, una particolare attenzione al concetto di cessazione "effettiva". La data rilevante coincide con il **termine concreto del rapporto, includendo l'eventuale periodo di preavviso**: non è sufficiente la mera comunicazione di dimissioni o licenziamento se la cessazione effettiva si colloca successivamente. In chiave difensiva, è consigliabile conservare un corredo probatorio coerente: **lettera di dimissioni/licenziamento**, comunicazione obbligatoria, buste paga finali e documentazione sul preavviso, così da rendere opponibile la data di cessazione in caso di verifica.

Percorso di verifica consigliato: la check list di inizio anno

Concentrare l'attenzione su un singolo parametro quantitativo è riduttivo. La permanenza (o l'ingresso) nel forfettario richiede, infatti, una **verifica complessiva dell'assetto del contribuente**, perché l'ordinamento prevede una serie di condizioni che, se presenti, rendono il regime inapplicabile anche in **presenza di ricavi contenuti**.

Per ridurre il rischio di decadenza, è opportuno adottare un **percorso di controllo ex ante**, con la costruzione di un fascicolo interno che consenta, all'occorrenza, di dimostrare la correttezza delle scelte. In particolare, si suggerisce di **procedere ai seguenti controlli**:

- **requisiti di base e soglie.** Verificare che, con riferimento al 2025, i **ricavi/compensi complessivi non abbiano superato 85.000 euro** (ragguagliati ad anno in caso di attività iniziata in corso d'anno), poiché tale soglia condiziona l'accesso o la permanenza nel regime per l'anno successivo. Per il 2026 è opportuno impostare un **controllo periodico dei ricavi/compensi progressivi**, perché **il superamento di 100.000 euro determina la cessazione immediata** del regime dal momento in cui la soglia viene oltrepassata, con



applicazione delle regole ordinarie, inclusa l'IVA, alle operazioni effettuate successivamente. Congiuntamente, occorre verificare che **nel 2025 i redditi da lavoro dipendente e assimilati non abbiano ecceduto 35.000 euro**, ferma restando la necessità di valutare **l'eventuale eccezione in caso di cessazione del rapporto di lavoro** nell'anno precedente. Va, inoltre, controllato il **rispetto del limite di 20.000 euro relativo alle spese complessive lorde sostenute nel 2025** per **lavoro dipendente**, collaborazioni e somministrazione di lavoro, il cui superamento preclude l'applicazione del forfettario. Sul piano operativo, è **essenziale ricostruire i totali 2025 in modo coerente e documentabile**, prestando particolare attenzione alle poste che più frequentemente alterano i conteggi: fatture emesse o registrate in ritardo, note di credito, **storni, conguagli, rettifiche di fine anno e componenti "una tantum"**. Un controllo tempestivo consente di intercettare eventuali superamenti di soglia o incoerenze prima dell'emissione delle prime fatture dell'anno;

- **cause di esclusione partecipative.** Accertare che **non ricorrono le cause ostante legate a partecipazioni e controllo societario**. In particolare, il regime forfettario non è applicabile se, contemporaneamente all'esercizio dell'attività, il **contribuente partecipa a società di persone** (comprese le società semplici con reddito di impresa o lavoro autonomo), **ad associazioni o a imprese familiari o aziende coniugali**. Escludono l'accesso anche le **partecipazioni in società di persone** di Va inoltre verificato che il **contribuente non controlli**, direttamente o indirettamente, **una S.r.l. oppure una associazione in partecipazione**, quando tali soggetti esercitano attività economiche direttamente o indirettamente **riconducibili a quella svolta dalla persona fisica**;
- **regimi IVA e attività incompatibili.** Verificare che, nell'attività effettivamente svolta, **non siano applicati regimi speciali IVA o altri regimi "forfetari"** di determinazione del reddito incompatibili: in tali casi, il forfettario non è utilizzabile e, se il contribuente esercita più attività, anche una sola attività "incompatibile" può impedire l'applicazione del regime per l'intero perimetro. Tipicamente il controllo va concentrato **su settori e fattispecie che**, per disciplina propria, **operano con IVA "speciale"** (ad esempio: agenzie di viaggio, agriturismo, intrattenimenti e, nel commercio, la cessione di libri, la rivendita di beni usati quando si applica il regime del margine, vendite a domicilio, ecc.). In parallelo, occorre controllare che la **tipologia di operazioni non rientri tra quelle che determinano esclusione "per oggetto"**: in particolare, va verificato che non si effettuino, in via esclusiva o prevalente, cessioni di fabbricati (o porzioni), terreni edificabili o mezzi di trasporto nuovi intra UE;
- **rapporti con committenti.** Analizzare i **principali clienti/committenti**, anche in ottica previsionale, e verificare che l'attività non sia svolta in modo prevalente nei confronti dell'attuale rapporto di lavoro subordinato oppure a **favore di chi ha rivestito il ruolo di datore nei 2 anni precedenti**, né verso soggetti a essi riconducibili (ad esempio, società del medesimo gruppo, controllate/controllanti o realtà riferibili al medesimo centro decisionale). Se emerge una **concentrazione rilevante su un unico committente**, è opportuno predisporre una **breve nota di valutazione del rischio** che dia evidenza dell'effettiva autonomia del professionista/impresa, dell'assenza di elementi tipici della subordinazione e dell'esistenza di una propria organizzazione (mezzi, tempi, struttura dei costi). Nella stessa nota è utile **rappresentare la presenza di una clientela**



plurima oppure, in alternativa, un **piano operativo** per riequilibrare progressivamente la **distribuzione dei compensi** nel corso dell'anno;

- **residenza fiscale e profili soggettivi.** **Verificare la residenza fiscale**, poiché il regime forfettario è, in via ordinaria, riservato ai contribuenti fiscalmente residenti in Italia. In caso di non residenza, l'accesso è possibile solo al ricorrere di condizioni specifiche: il contribuente deve essere residente in uno Stato UE oppure in uno Stato SEE e deve risultare che almeno il 75% del reddito complessivamente prodotto sia generato in Italia. Per SEE si intende lo Spazio Economico Europeo (European Economic Area – EEA), che include, oltre **agli Stati membri dell'Unione Europea, anche Norvegia, Islanda e Liechtenstein**. Pertanto, l'espressione “**UE/SEE**” ricomprende Unione Europea oppure Norvegia/Islanda/Liechtenstein; la Svizzera non rientra nel SEE. La Svizzera, sebbene geograficamente sia in Europa, non rientra nel SEE, avendo rifiutato l'adesione nel 1992.

Alcuni esempi per capire meglio

Vediamo a seguire alcune casistiche che possono accadere e quali **soluzioni si possono applicare**.

Caso 1 (prevalenza di compensi verso l'ex datore di lavoro)

Un **contribuente avvia o prosegue l'attività in forfettario**, ma durante l'anno fattura in misura prevalente (oltre il 50% dei compensi) al medesimo soggetto che è stato datore di lavoro nei due anni precedenti, oppure a società o soggetti a lui “riconducibili”. In questa situazione **opera una causa ostativa specifica**: il regime forfettario non è applicabile, perché la norma mira a evitare che un rapporto di lavoro venga di fatto “traslato” in partita IVA mantenendo la stessa controparte economica.

Caso 2 (partecipazione in società trasparente)

Un **professionista apre la partita IVA e vorrebbe adottare il forfettario**, ma mantiene una quota in una SNC (o in un'associazione tra professionisti): anche se l'attività individuale è residuale, **la partecipazione fa scattare l'esclusione al regime agevolato**.

Caso 3 (limite superato con eccezione)



Un contribuente applica il forfettario nel 2025 e, nello stesso anno, **percepisce redditi da lavoro dipendente/assimilati pari a 36.000 euro**. Il limite è oltrepassato perché è superiore a 35.000 euro e quindi non potrà accedere al regime nel 2026. Se, tuttavia, il rapporto **fosse cessato prima del termine del 31 dicembre 2025** (es. per licenziamento) il regime agevolato resta applicabile per eccezione.

Caso 4 (regimi speciali IVA incompatibili)

Un contribuente vuole aprire una libreria per la cessione di manuali tecnico giuridici nelle adiacenze del tribunale. Il regime non è applicabile in quanto la vendita di libri è **attività che ricade in regimi speciali IVA (art. 74, comma 4, lett. c), D.P.R. n. 633/1972**). Anche se ricavi e struttura sono minimi, **l'applicazione del regime speciale IVA è incompatibile con il forfettario**.

Caso 5 (residenza fiscale)

Un cittadino americano non residente in Italia, che lavora per lunghi periodi su Milano, valuta di avviare un'attività di consulenza in regime forfettario. Il **regime agevolato in via generale non è applicabile**. Sarebbe ammesso solo **se il contribuente fosse residente UE/SEE con almeno il 75% del reddito complessivo prodotto in Italia**.

Conclusione

La **conferma o l'accesso al regime forfettario per il 2026** prevede un controllo preventivo da eseguire con rigore metodologico **prima di iniziare a fatturare**. Per farlo correttamente, non basta verificare un solo requisito: **occorre accettare che siano rispettate tutte le condizioni richieste** e che non sia presente alcuna causa di esclusione. Un audit tempestivo, supportato da documenti e dati verificabili, riduce in modo significativo il **rischio di contestazioni e di uscita dal regime**. Per questo è opportuno impostare una check-list di verifica (vedi allegato a seguire) a inizio anno e **conservarne evidenza nel proprio fascicolo**.

Check-list Forfettario 2026

Audit di inizio anno – modello operativo per accesso o permanenza nel regime

Finalità: verificare, prima dell'emissione delle prime fatture dell'anno, che risultino rispettate le condizioni richieste e che non sia presente alcuna causa di esclusione. La check-list è



pensata per essere compilata e conservata nel fascicolo del contribuente (con evidenze documentali).

• **Requisiti di base e soglie**

? Verifica soglia ricavi/compensi € 85.000 (anno precedente): controllare che, nell'anno precedente, i ricavi/compensi complessivi (sommando eventuali attività) non abbiano superato € 85.000, ragguagliati ad anno; in caso contrario il regime forfettario non è applicabile per l'anno in corso.

? Monitoraggio soglia "uscita immediata" € 100.000 (anno in corso): se in corso d'anno i ricavi/compensi superano € 100.000, il regime forfettario cessa immediatamente dal momento del superamento; dalle operazioni successive si applicano le regole ordinarie, inclusa IVA.

? Verificare la corretta determinazione dei ricavi/compensi 2025 ed eventuali anomalie (fatture tardive, note di credito, rettifiche di fine anno, storni, conguagli) che possano alterare i totali.

? Verifica "redditi da lavoro dipendente/assimilati" (soglia € 35.000): controllare che nell'anno precedente tali redditi non superino € 35.000; verificare l'eventuale eccezione in caso di cessazione del rapporto entro il 31/12 dell'anno precedente.

? Verifica limite "costi del lavoro" (anno precedente): controllare che le spese complessive lorde per lavoro dipendente, collaborazioni e lavoro somministrato non superino € 20.000.

• **Cause di esclusione partecipative**

? Non sussiste partecipazione a società di persone (SNC/SAS/SS con reddito di impresa/lavoro autonomo, anche di fatto) o associazioni professionali o imprese familiari o aziende coniugali.

? Verificata l'assenza di controllo (diretto o indiretto) di s.r.l. con attività riconducibile a quella svolta come persona fisica.

• **Regimi IVA e attività incompatibili**

? Accertata l'assenza di regimi speciali IVA o altri regimi di determinazione forfetaria incompatibili con il regime forfettario (agenzie di viaggio, agriturismo, intrattenimenti, editoria, rivendita di beni usati con regime del margine, vendite a domicilio ecc.).



? Verificato che l'attività non consista, in via esclusiva o prevalente, in cessioni di fabbricati (o porzioni di fabbricato), terreni edificabili o intra Ue di mezzi di trasporto nuovi.

? Verificato l'inquadramento dell'attività (codice ATECO e descrizione prestazioni/cessioni) in coerenza con la realtà operativa.

• **Rapporti con committenti**

? Analizzati i principali clienti/committenti 2026 (anche previsionali) con prospetto compensi per controparte.

? Accertato che l'attività non sia svolta in via prevalente verso l'attuale datore di lavoro o verso ex datori dei due anni precedenti, né verso soggetti a essi riconducibili.

? Se esiste un committente dominante: predisposta nota sintetica di risk assessment (autonomia, organizzazione, pluralità clienti o piano di diversificazione).

• **Residenza fiscale e profili soggettivi**

? Verificata la residenza fiscale ai fini dell'applicazione del regime.

? In caso di non residenza: verificata la sussistenza delle condizioni di ammissibilità (residenza UE/SEE, produzione in Italia di almeno il 75% del reddito complessivamente prodotto).

Adempimenti di avvio e presidio documentale

? Confermata la corretta applicazione dell'imposta sostitutiva (aliquota ordinaria o start-up, se spettante).

? Predisposte le diciture in fattura e la gestione del bollo (ove dovuto).

? Predisposto e archiviato il fascicolo evidenze (CU/prospetti, visure, prospetto clienti, note interne).

Esito dell'audit



? Esito positivo: condizioni verificate e regime applicabile nel 2026.

? Esito con riserve: sono presenti profili di rischio da gestire (specificare in nota).

? Esito negativo: regime non applicabile; valutare transizione al regime ordinario e adempimenti consequenti.

Data: _____ Responsabile verifica: _____



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Le peculiarità delle locazioni brevi dal 1° gennaio 2026

di Laura Mazzola

OneDay Master

Locazioni turistiche

Scopri di più

La **Legge di bilancio per il 2026**, all'[art. 1, comma 17](#), interviene nuovamente sulla **disciplina delle locazioni brevi**.

In particolare, modificando la **disposizione di cui all'[art. 1, comma 595, Legge n. 178/2020](#)**, a partire dal periodo d'imposta 2026, **l'applicazione del regime della cedolare secca può riguardare esclusivamente 2 appartamenti**.

Nel dettaglio, la disposizione di cui all'[art. 1, comma 595, Legge n. 178/2020](#), così come modificata, afferma: «*Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2026, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione».*

Va da sé che, nell'ipotesi di destinazione alla **locazione breve di più di 2 appartamenti** nel medesimo periodo d'imposta, è **prevista una presunzione di esercizio dell'attività d'impresa**.

In altre parole, **a decorrere dal 1° gennaio 2026**, ai fini della tassazione dei conseguenti redditi, è ammessa l'applicazione della cedolare secca solo in caso di destinazione a locazione breve di **non più di 2 appartamenti in ciascun periodo di imposta**.

In particolare, dall'applicazione della norma deriva che:

- la **presunzione di imprenditorialità** non scatta nel caso in cui un soggetto, titolare di 3 appartamenti, ne lochi uno con **contratto abitativo “4+4”** (o “3+2”) e conceda i restanti 2 in locazione breve;



- scatta, invece, la presunzione di imprenditorialità qualora il soggetto, titolare di 3 appartamenti, lochi tutte le **unità per periodi inferiori ai 30 giorni**;
- scatta ancora la **presunzione di imprenditorialità** nell'ipotesi in cui il soggetto lochi, per periodi inferiori ai 30 giorni ma offrendo servizi accessori diversi dalla pulizia dei locali e dalla fornitura di biancheria, **meno di 3 appartamenti**.

Si evidenzia, inoltre, che tale presunzione di imprenditorialità riguarda anche i **contratti di locazione del comodatario e di sublocazione**.

Tutto ciò premesso, **a partire da 3 appartamenti, locati per periodi brevi**, sorge la **presunzione di imprenditorialità** che riconduce le locazioni brevi ad attività d'impresa, con **esclusione dall'opzione per la cedolare secca**.

Di conseguenza, il soggetto ha l'**obbligo di apertura della partita IVA**, ai sensi dell'[art. 35, comma 1, D.P.R. n. 633/1972](#); obbligo che comporta una **serie di oneri da sostenere per far fronte agli adempimenti contabili** e fiscali legati all'avvio e alla gestione dell'attività.

Tali adempimenti variano a **seconda del soggetto giuridico e del regime fiscale e contabile prescelti**.

In particolare, il contribuente **può operare come ditta individuale**, ovvero attraverso la **costituzione di una società di persone o di capitali**.

Inoltre, nell'ipotesi di **costituzione di una ditta individuale**, il soggetto può o meno **aderire al regime fiscale agevolato (regime forfettario)**.

Si evidenzia che il regime forfettario risulta molto vantaggioso per **l'attività di case vacanze** (codice Ateco 55.20.42), la quale gode di un coefficiente di redditività pari al 40%.

Vale a dire che, su **un importo di 10.000 euro di canoni effettivamente incassati**, il **reddito netto è pari a 4.000 euro, ossia il 40% di 10.000 euro**. Tale reddito è assoggettato a una **tassazione del 5%, per i primi 5 anni di attività** (salvi i requisiti collegati), ovvero del **15%, per i successivi anni**.