

STUDIO GIULIANO

CONSULENZA TRIBUTARIA • SOCIETARIA • DEL LAVORO • CONTRATTUALE • REVISIONE CONTABILE

Nicola Giuliano Dottore commercialista
Raffaella Arbini Dottore commercialista

Aldo Fazzini Consulente aziendale
Marco Monaco Consulente aziendale

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Circolare n. 2/2026 – Legge di Bilancio 2026 / Novità relative ai redditi diversi, ai redditi di lavoro autonomo, ai redditi fondiari e ai redditi prodotti all'estero

Sul Supplemento Ordinario n. 42 alla *G.U.* 30.12.2025 n. 301 è stata pubblicata la L. 30.12.2025 n. 199 (legge di bilancio 2026), in vigore dall'1.1.2026.

Di seguito si riepilogano le principali novità in materia fiscale relative ai redditi diversi, ai redditi di lavoro autonomo, ai redditi fondiari e ai redditi prodotti all'estero, contenute nella legge di bilancio 2026.

REDDITI DIVERSI

Imposta sostitutiva sulle criptovalute Comma 28	<p>L'imposta sostitutiva sulle plusvalenze e gli altri proventi realizzati mediante rimborso o cessione a titolo oneroso, permuta o detenzione di cripto-attività si applica con aliquota ridotta al 26% (in luogo di quella ordinaria del 33% prevista dalla legge di bilancio 2025) con riguardo ai redditi diversi e agli altri proventi derivanti da operazioni di detenzione, cessione o impiego di token di moneta elettronica denominati in euro.</p> <p>I token di moneta elettronica sono un tipo di cripto-attività che mira a mantenere un valore stabile facendo riferimento al valore di una valuta ufficiale (art. 3, par. 1, n. 7, del Regolamento (UE) 2023/1114).</p> <p>I token di moneta elettronica denominati in euro sono i token il cui valore è stabilmente ancorato all'euro e i cui fondi di riserva sono detenuti integralmente in attività denominate in euro presso soggetti autorizzati nell'Unione europea.</p> <p>È stato, inoltre, precisato che non costituisce realizzo di plusvalenza o minusvalenza la mera conversione tra euro e token di moneta elettronica denominati in euro, né il rimborso in euro del relativo valore nominale.</p> <p>Ne consegue che sono, invece, assoggettate all'aliquota del 33% le conversioni di token di moneta elettronica non denominati in euro (ad esempio bitcoin) in token di moneta elettronica denominati in euro.</p>
Rivalutazione di partecipazioni e terreni Comma 144	<p>La Legge di bilancio 2025 aveva introdotto a regime la rivalutazione delle partecipazioni stabilendo che agli effetti della determinazione plusvalenze e delle minusvalenze di cui all'art. 67, co. 1, lett. c) e c-bis), del TUIR, per i titoli, le quote o i diritti negoziati o non negoziati in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione, posseduti al 1/01 di ciascun anno, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore normale a tale data, a condizione che lo stesso sia assoggettato, entro il 30/11 del medesimo anno, a un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi.</p> <p>L'imposta sostitutiva prevista dalla legge di bilancio 2025, pari al 18%, è stata ora <u>aumentata al 21%</u>.</p> <p>Resta invariata al 18%, invece, l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione dei terreni (agricoli ed edificabili) di cui all'art. 7 della L. 448/2001.</p>

STUDIO GIULIANO

CONSULENZA TRIBUTARIA • SOCIETARIA • DEL LAVORO • CONTRATTUALE • REVISIONE CONTABILE

	<p>Valutazione di convenienza della rivalutazione</p> <p>Il regime in argomento deve essere valutato nella prospettiva di un possibile risparmio d'imposta all'atto di una successiva cessione delle partecipazioni.</p> <p>In merito, occorre evidenziare che:</p> <ul style="list-style-type: none">• l'imposta sostitutiva del 21% dovuta per l'affrancamento si calcola sul valore di perizia o sul valore normale delle partecipazioni di cui all'art. 9 co. 4 lett. a) del TUIR;• mentre l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze di natura finanziaria prevede un'aliquota del 26%. <p>Pertanto, affinché il regime agevolato risulti conveniente è necessario che l'imposta sostitutiva del 21% applicata sul valore della partecipazione posseduta risulti inferiore al 26% della plusvalenza realizzata in assenza di affrancamento (non si considera per semplicità il costo della perizia).</p> <p>Questa verifica si può riassumere nella seguente formula:</p> $21\% \times \text{valore normale o di perizia} < 26\% \times \text{plusvalenza da cessione}$ <p>Considerato che il rapporto tra i due parametri è di 0,8077 (21% / 26%), il regime agevolato risulta conveniente per il contribuente quando la plusvalenza realizzata risulta superiore all'80,77% del valore normale della partecipazione oppure di quello rilevato in sede di perizia per le partecipazioni non quotate.</p>
--	---

REDDITI DI LAVORO AUTONOMO

<p>Condizioni di accesso al regime forfetario</p> <p>Comma 27</p>	<p>Si applica anche per il 2026 l'innalzamento da 30.000 a 35.000 euro del limite di reddito di lavoro dipendente e redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente quale condizione di accesso e permanenza al regime forfetario di cui alla legge n. 190/2014, già applicato per il 2025 in base alle disposizioni dell'art. 1, co. 12, della legge n. 207/2024.</p> <p>Pertanto, coloro che nel 2025 hanno percepito redditi da lavoro dipendente o assimilati non superiori a 35.000 euro, potranno accedere al regime forfetario nel 2026 ovvero, coloro che già applicano il regime forfetario potranno continuare a fruirne nel 2026.</p>
<p>Compensi esercenti arti e professioni</p> <p>Comma 725</p>	<p>A decorrere dal 15/06/26, le amministrazioni pubbliche e le società a prevalente partecipazione pubblica, prima di effettuare il pagamento di un importo qualsiasi, anche inferiore a 5.000 euro agli esercenti di arti e professioni (es. dottori commercialisti, avvocati, ingegneri e architetti) per l'attività professionale svolta, anche se in favore di persone ammesse al patrocinio a spese dello Stato, dovranno verificare se i beneficiari siano inadempienti all'obbligo di versamento, derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento di qualunque ammontare.</p> <p>In caso di verifica con esito positivo, le PA e le società a prevalente partecipazione pubblica sono tenuti a procedere al pagamento in favore:</p> <ul style="list-style-type: none">• dell'agente della riscossione, fino a concorrenza del debito risultante dalla verifica;• del beneficiario, nei limiti delle somme eventualmente eccedenti l'ammontare del debito. <p>La legge di bilancio 2026, quindi, ha eliminato la preesistente soglia di 5.000 euro:</p> <ul style="list-style-type: none">• sia per quanto riguarda l'entità del pagamento da sospendere;• sia per quanto riguarda l'entità del carico iscritto a ruolo.

REDDITI FONDIARI

<p>Cedolare secca solo per 2 appartamenti locati</p>	<p>Il regime fiscale delle locazioni brevi, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2026, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di 2 appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ossia dal terzo immobile in poi,</p>
---	---

Comma 17	<p>l'attività di locazione da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'art. 2082 del codice civile, con tutte le conseguenze in tema di apertura della partita IVA, posizione previdenziale, esclusione della cedolare secca e reddito d'impresa.</p> <p>Si ricorda che in caso di locazione di massimo due unità immobiliari, tali contratti possono accedere alla cedolare secca, con aliquota del 26%, con l'eccezione di un immobile destinato alla locazione breve, scelto dal contribuente nella dichiarazione dei redditi, per il quale può trovare applicazione l'aliquota del 21%.</p> <p>Pertanto, dal periodo d'imposta 2026:</p> <ul style="list-style-type: none">• chi loca un solo appartamento con contratti di locazione breve (anche tramite intermediario) potrà continuare ad applicare la cedolare secca del 21%;• chi loca due appartamenti con contratti di locazione breve (anche tramite intermediario) potrà applicare ad uno di essi l'aliquota del 21% e all'altro dovrà applicare quella del 26%;• chi loca tre appartamenti fuoriesce dalla disciplina delle locazioni brevi e non applica la cedolare secca. <p>Computo dei tre appartamenti</p> <p>Ai fini della valutazione della presunzione di imprenditorialità, rientrano nel computo degli appartamenti solo i contratti di locazione breve; quindi, sono esclusi i contratti di locazione "non breve" c.d. "4+4" o "3+2".</p> <p>Inoltre, se con più contratti di locazione breve sono locate differenti stanze dello stesso appartamento, si considera un solo appartamento.</p> <p>Per computare l'appartamento è però sufficiente aver stipulato anche un solo contratto di locazione breve nel periodo d'imposta (ad esempio di durata di due soli giorni).</p>
-----------------	--

REDDITI PRODOTTI ALL'ESTERO

<p>Imposta sostitutiva sui redditi prodotti all'estero realizzati da persone fisiche che trasferiscono la residenza fiscale in Italia</p> <p>Comma 25 - 26</p>	<p>L'art. 24 bis del TUIR stabilisce che le persone fisiche che trasferiscono la propria residenza in Italia possono optare per l'assoggettamento all'imposta sostitutiva dei redditi prodotti all'estero a condizione che non siano state fiscalmente residenti in Italia per almeno 9 periodi d'imposta nel corso dei 10 precedenti l'inizio del periodo di validità dell'opzione.</p> <p>Con la Legge di bilancio 2026 è stata aumentata la misura dell'imposta sostitutiva.</p> <p>In particolare, si prevede che per effetto dell'esercizio dell'opzione, relativamente ai redditi prodotti all'estero è dovuta un'imposta sostitutiva dell'IRPEF calcolata in via forfetaria, a prescindere dall'importo dei redditi percepiti, nella misura di 300.000 euro (fino al 2025 era pari a 200.000 euro) per ciascun periodo d'imposta in cui è valida l'opzione.</p> <p>Tale importo è ridotto a 50.000 euro (fino al 2025 era pari a 25.000 euro) per ciascun periodo d'imposta per ciascuno dei familiari.</p> <p>Le nuove disposizioni si applicano ai soggetti che hanno trasferito in Italia la residenza ai fini dell'art. 43 del codice civile a decorrere dal 1/01/26.</p>
--	--

Lo Studio resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti.

21 gennaio 2026

Studio Giuliano