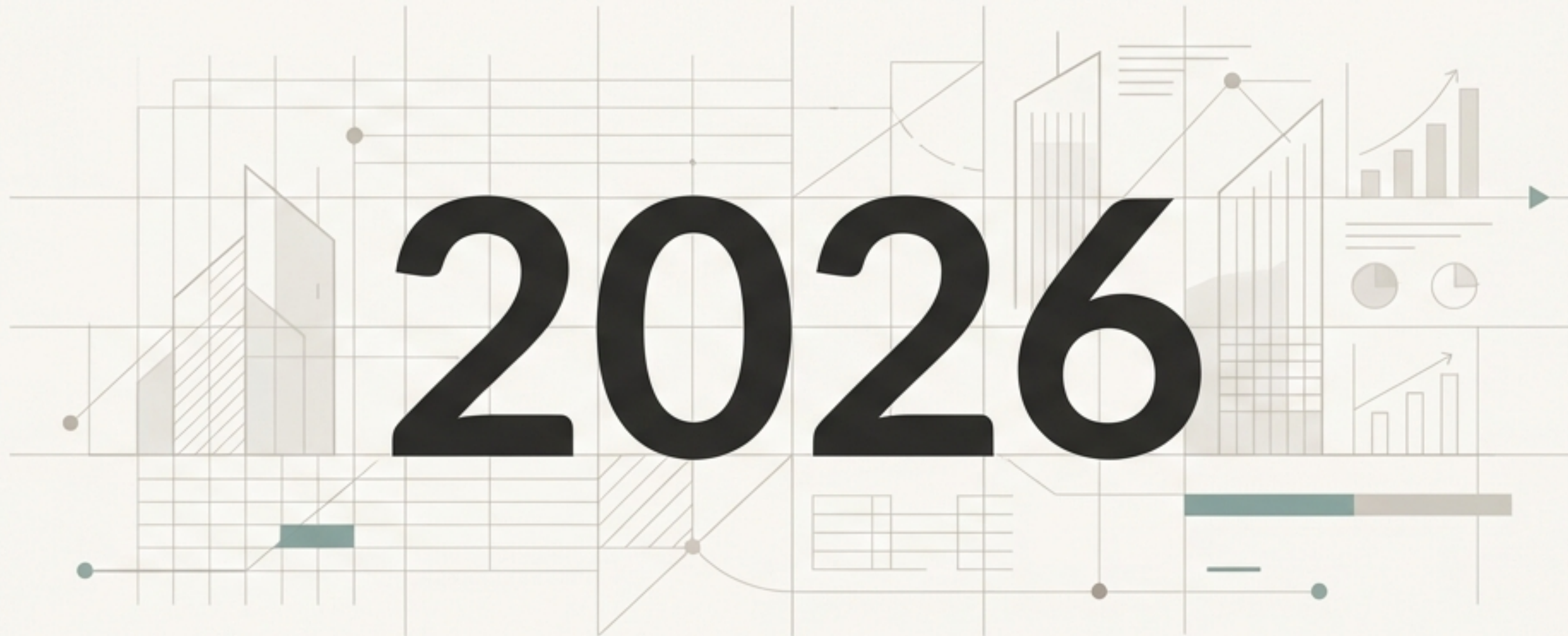


Agenda 2026

Guida Strategica alle Nuove Normative per Immobili, Famiglie e Imprese



Il 2026 segna una transizione normativa cruciale: dall'era degli incentivi diffusi a un futuro di selettività, trasparenza e obblighi mirati. Questa guida distilla la complessità in tre capitoli fondamentali per fornire gli **insight** necessari a **consigliare i clienti** e prendere decisioni informate con sicurezza.

Le Tre Direttrici del Cambiamento per il 2026



Casa e Immobili

Selettività e Normalizzazione

I bonus edilizi vengono ricalibrati con un focus sull'abitazione principale. Si chiude l'era delle agevolazioni straordinarie come Superbonus e Bonus Barriera. Euro. Emergono nuove regole per proprietari e investitori, dagli affitti brevi alla gestione del patrimonio.



Famiglie e Consumatori

Trasparenza e Nuovi Supporti

La riforma dell'ISEE introduce maggiore equità e un controllo più stretto sui patrimoni (incluse le criptovalute). Nuovi bonus mirati sostengono le famiglie, le famiglie, mentre i costi quotidiani (pedaggi, acquisti extra-UE) vedono un adeguamento.



Fisco e Imprese

Rigore e Incentivi Mirati

Maggiore rigore su dividendi e plusvalenze (PEX) ridefinisce la tassazione dei capitali. Al contempo, tornano gli iperammortamenti, premiando premiando gli investimenti Made in EU", e si rafforzano gli strumenti di compliance e riscossione.

Capitolo 1: Casa e Immobili

Bonus Ricalibrati e Fine delle Agevolazioni Straordinarie: la nuova parola d'ordine è selettività.

Il settore immobiliare affronta un riassetto significativo. Le agevolazioni fiscali vengono ridimensionate e concentrate sull'abitazione principale, richiedendo una ricalibrazione delle strategie di investimento e ristrutturazione. Parallelamente, nuove normative impattano la gestione della proprietà, dalle locazioni brevi alla rigenerazione urbana.



Bonus Edilizi: Il Nuovo Perimetro delle Agevolazioni

Dal 1° gennaio 2026, detrazioni differenziate tra abitazione principale e altri immobili.

Bonus Edilizi 2026-2027

Tipologia Bonus	Aliquota 2026 (Abitazione Principale)	Aliquota 2026 (Altri Immobili)	Proiezione 2027 (Abitazione Principale / Altri Immobili)
Bonus Ristrutturazioni (Spesa max: 96.000€)	50%	36%	36% / 30%
Ecobonus	50%	36%	36% / 30%
Sismabonus (inclusa versione "acquisti")	50%	36%	36% / 30%

Bonus Mobili Confermato

Prorogato per il 2026. Detrazione IRPEF al 50% su spesa massima di 5.000€, legata a lavori avviati dal 1° gennaio 2025.

Fine di un'Era: Stop a Superbonus e Bonus Barriere Architettoniche



Stop al Superbonus

L'agevolazione non viene rinnovata per il 2026.

Unica Eccezione: Detrazione al 110% mantenuta esclusivamente per interventi nei comuni dei crateri sismici (Abruzzo 2009; Centro Italia 2016). In questi casi, sconto in fattura e cessione del credito restano possibili.



Fine del Bonus Barriere al 75%

Il bonus specifico al 75% non è prorogato.

Alternativa: Resta possibile utilizzare la detrazione del bonus ristrutturazioni 'base' per lavori specifici (es. ascensori, montacarichi) finalizzati a favorire la mobilità dei disabili gravi.

Nuove Regole per Proprietari e Investitori

Dalle locazioni brevi alla gestione catastale, un quadro normativo più stringente.



Affitti Brevi: L'obbligo di partita IVA scatta per chi destina alla locazione breve **almeno tre case** (la soglia precedente era cinque). (Dal 1° gennaio 2026)



Rigenerazione Urbana: I premi volumetrici regionali potranno riguardare anche **immobili oggetto di condono edilizio** (leggi del 1985, 1994, 2003). (Dal 1° gennaio 2026)



Rinuncia alla Proprietà. Gli atti di rinuncia unilaterale a favore dello Stato sono **nulli senza documentazione di conformità**, rendendo la pratica di fatto impraticabile. (Dal 1° gennaio 2026)



Liti Condominiali: La materia condominiale viene assegnata in via esclusiva ai giudici di pace. (Dal 31 ottobre 2026)



'Case Green': Obbligo di installazione di impianti solari su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali con superficie >250 mq. (Entro il 31 dicembre 2026)

Capitolo 2: Famiglie e Consumatori

ISEE Potenziato e Nuovi Obblighi Digitali: più tutele, ma con una maggiore trasparenza patrimoniale.

Il 2026 ridefinisce il rapporto tra cittadini e stato sociale. La riforma dell'ISEE mira a una maggiore equità, ma introduce anche un monitoraggio più capillare delle ricchezze, incluse quelle digitali. Cambiano i costi quotidiani e i bonus a sostegno del reddito, delineando un nuovo equilibrio tra benefici e responsabilità.



La Riforma dell'ISEE: Più Equo, Più Trasparente

Modifiche chiave per l'accesso a Assegno Unico, Bonus Nido, Assegno di Inclusione e altre prestazioni.



ISEE Potenziato

Aumento Franchigia Prima Casa:

- Standard: Da 52.500€ a **91.500€**
- Città Metropolitane: Fino a **120.000€**

Aumento Franchigia per Figli: +2.500€ per ogni ogni figlio convivente **dal secondo in poi.**

Nuova Scala di Equivalenza: Introdotta una maggiorazione per i nuclei con due figli.

Esempio per coppia con 2 figli: il coefficiente passa da 2,46 a **2,56.**

Esempio per coppia con 3 figli: il coefficiente passa da 3,05 a **3,10.**



ISEE Trasparente

Dichiarazione Criptovalute Obbligatoria:

Inclusione di cripto-attività e altri asset digitali nel patrimonio mobiliare.

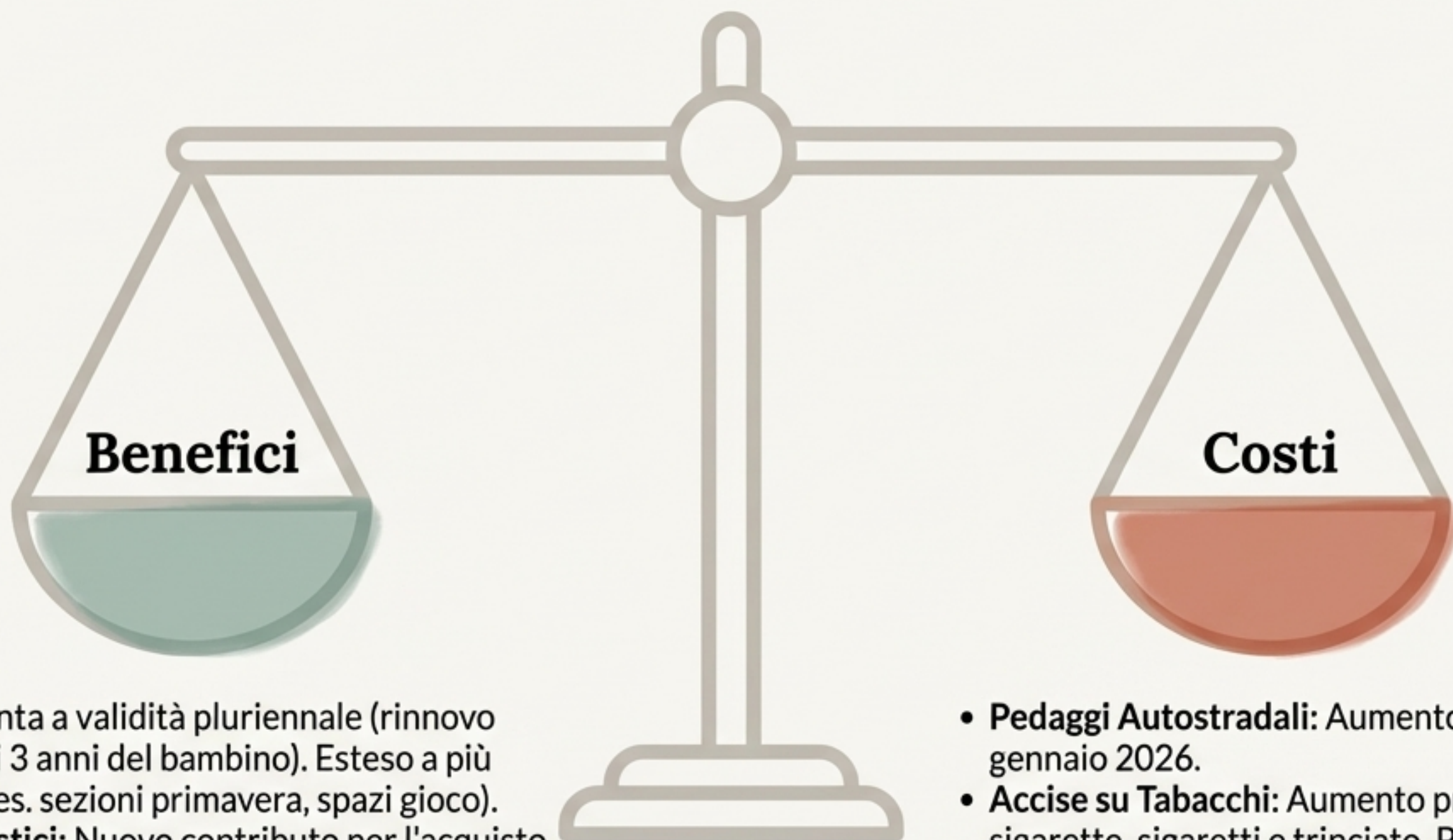
Controlli Diretti su Auto e Moto:

L'INPS accederà direttamente ai dati del Pubblico Registro Automobilistico (PRA) per l'ISEE precompilato.

Monitoraggio Patrimoni Esteri: Obbligo di dichiarare conti correnti e depositi detenuti all'estero.

Tracciamento Rimesse: Inclusione delle rimesse di denaro verso l'estero.

Supporto al Reddito e Costi Quotidiani



- **Bonus Nido:** Diventa a validità pluriennale (rinnovo automatico fino ai 3 anni del bambino). Esteso a più servizi educativi (es. sezioni primavera, spazi gioco).
- **Bonus Libri Scolastici:** Nuovo contributo per l'acquisto di libri per le scuole superiori, gestito dai Comuni per famiglie con ISEE fino a 30.000€.
- **Previdenza Complementare:** Aumenta a 5.300€ l'importo massimo deducibile per i contributi versati.

- **Pedaggi Autostradali:** Aumento dell'1,5% dal 1° gennaio 2026.
- **Accise su Tabacchi:** Aumento progressivo su sigarette, sigaretti e trinciato. Per le sigarette, l'importo minimo fisso passa da 29,5€ a 32€ ogni 1.000 unità.
- **Tasso Legale d'Interesse:** Scende dal 2% all'1,6%, con impatto (seppur ridotto) sul ravvedimento operoso.

E-commerce e Identità Digitale: Le Novità del 2026

Focus: Acquisti Online da Paesi Extra-UE (Valore < 150€)



Dal 1° Gennaio 2026

Istituito un **contributo di 2€** per spedizione, riscosso dalle dogane.

**Riferimento: Legge 199/2025*



Dal 1° Luglio 2026

Introdotta un **dazio doganale fisso di 3€** per pacco.

**Riferimento: Regolamento di riforma doganale UE*

**Obiettivo UE: Contrastare concorrenza sleale e ridurre l'impatto ambientale delle spedizioni frammentate.*

Focus: Documenti e Identità



Dal 3 Agosto 2026

La **carta d'identità cartacea** non sarà più valida per l'espatrio nei Paesi UE, indipendentemente dalla data di scadenza riportata.

Capitolo 3: Fisco e Imprese

Riforma Fiscale e Incentivi Mirati: un contesto di maggiore rigore su dividendi e plusvalenze, bilanciato da nuovi stimoli agli investimenti “Made in EU”.

Il 2026 introduce una **profonda revisione di alcune norme cardine del diritto tributario d'impresa**. Le aziende dovranno navigare un quadro più severo per la tassazione dei redditi da **partecipazioni**, ma potranno contare su un rinnovato sostegno agli **investimenti** in beni **strumentali** e su **nuovi strumenti** per la **gestione del debito fiscale**.



La Nuova Tassazione su Redditi e Partecipazioni

1. Riforma IRPEF (per persone fisiche)

Prima

Aliquota 35%
(scaglione 28-50k€)



Dal 2026

Aliquota **33%**
(scaglione 28-50k€)

Per redditi **imponibili >200.000€**, le detrazioni vengono ridotte di **440€** per sterilizzare il beneficio.

2. Dividendi e Plusvalenze- (PEX) - La Svolta

Prima

Esenzione del 95% generalmente applicabile se rispettati i requisiti dell'art. 87/89 Tuir.



Dal 2026

L'esenzione del 95% è vincolata a un **nuovo requisito minimo di partecipazione**:

- Possesso di una **quota $\geq 5\%$ del capitale**, OPPURE
- Valore fiscale della partecipazione $\geq 500.000€$.

In assenza del requisito, dividendi e plusvalenze sono tassati **integralmente**.

3. Altre Misure Rilevanti

Rivalutazione Partecipazioni: L'imposta sostitutiva sale dal 18% al **21%**.

Criptovalute: Plusvalenze tassate al **33%**. Eccezione: l'aliquota resta al **26%** per i token denominati in Euro.

Incentivi e Ammortamenti: Le Nuove Regole del Gioco



Ritorno degli Iperammortamenti

Oggetto: Investimenti in beni materiali e immateriali strumentali nuovi.

Nuova Condizione Chiave: I beni devono essere '**Made in EU**'.

Periodo: Investimenti effettuati dal 1° gennaio 2026 al 30 settembre 2028.

Nota: Eliminata la precedente maggiorazione per investimenti 'green'.



Potenziamento “Nuova Sabatini”

Obiettivo: Favorire investimenti produttivi di micro, piccole e medie imprese.

Nuovi Fondi: Incremento di **200 milioni di €** per il 2026 e **450 milioni di €** per il 2027.



Cambiamenti Strutturali

Stop Rateizzazione Plusvalenze:

Abolita la possibilità di rateizzare le plusvalenze su beni d'impresa.

Eccezioni: cessioni di azienda/rami d'azienda e diritti su prestazioni di atleti.

Nuovo Codice Incentivi: Obbligo di comunicazione preventiva per fruire dei crediti d'imposta istituiti dal 2026.

Compliance, Riscossione e Adempimenti Societari



Rafforzamento della Compliance

Compensazioni Orizzontali: Per i contribuenti con ruoli scaduti, il divieto di compensazione scatta sopra i **50.000€** di debito (invece di 100.000€).

Assicurazione Obbligatoria Calamità: Dal 2026, le piccole e microimprese devono assicurare beni come terreni, fabbricati, impianti e macchinari contro eventi catastrofici.



Gestione del Debito Fiscale

Rottamazione-quater: Possibilità di estinguere i debiti affidati alla riscossione tra il 2000 e il 31 dicembre 2023 pagando solo capitale e spese.

- Scadenza Adesione: **30 aprile 2026**
- Primo Pagamento: **31 luglio 2026**



Adempimenti Societari

Assemblee a Distanza: Prorogata fino al **30 settembre 2026** la possibilità di svolgere assemblee societarie con strumenti di telecomunicazione.

Agenda 2026: Aree di Attenzione e Prossimi Passi

Per la Gestione Immobiliare

- ✓ **Rivalutare** i piani di investimento e ristrutturazione alla luce dei nuovi bonus selettivi.
- ✓ **Verificare** l'impatto delle nuove soglie per la partita IVA sugli affitti brevi.
- ✓ **Monitorare** l'applicazione delle normative "Case Green" per i nuovi sviluppi non residenziali.

Per la Consulenza a Famiglie e Clienti

- ✓ **Preparare** i clienti alla nuova DSU ISEE, con focus su patrimoni digitali ed esteri.
- ✓ **Informare** sulla fine della validità della carta d'identità cartacea per l'espatrio in UE.
- ✓ **Pianificare** gli acquisti extra-UE tenendo conto dei nuovi oneri doganali.

Per la Strategia Fiscale e d'Impresa

- ✓ **Analizzare** l'impatto delle nuove regole PEX e dividendi sui portafogli partecipativi.
- ✓ **Pianificare** gli investimenti per sfruttare la finestra degli iperammortamenti "Made in EU" e della Nuova Sabatini.
- ✓ **Verificare** la compliance su assicurazioni obbligatorie e nuovi limiti di compensazione.