



IL COLLABORATORE DI STUDIO

Mensile operativo dedicato alla crescita
delle Risorse dello Studio Professionale

In evidenza questo mese:

- Compensazioni dei crediti fiscali: limiti e procedure
- L'impatto della circolare INPS n. 62/2026 sul quadro RR
- Rottamazione *quater* e *quinquies*: uno sguardo particolare alle scadenze

LUGLIO/AGOSTO 2026



INDICE

Soluzioni di Pratica Fiscale

Compensazioni dei crediti fiscali: limiti e procedure da adottare in vista dei versamenti delle imposte 03
a cura di Luca Malaman

L'impatto della circolare INPS n. 62/2026 sul quadro RR 09
a cura di Massimo Gamberoni

Soluzioni di Pratica Contabile

Registrazioni contabili del personale 20
a cura di Lorenzo Gallasin

Le scritture contabili del contratto di leasing 28
a cura di Stefano Rossetti

Schede Operative di Sintesi

Rottamazione *quater* e *quinquies*: uno sguardo particolare alle scadenze..... 36
a cura di Luca Recchia

La gestione della registrazione, del rinnovo e della risoluzione dei contratti di locazione 40
a cura di Federico Dal Bosco

Strumenti Operativi di Lavoro

Il contratto di agenzia..... 54
a cura di Laura Gaburro

Videopillole di Intelligenza Artificiale



Pillola n. 8:

La compilazione dei modelli ISA con il supporto dell'IA

a cura di Laura Antonino

[Clicca qui per accedere](#)



Pillola n. 9:

Strategie di interrogazione con NotebookLM per il fascicolo fiscale

a cura di Laura Antonino

[Clicca qui per accedere](#)

Compensazioni dei crediti fiscali: limiti e procedure da adottare in vista dei versamenti delle imposte



A cura di **Luca Malaman**

La compensazione dei crediti fiscali permette a tutti i contribuenti di compensare i debiti tributari con i crediti risultanti dalle dichiarazioni e dalle denunce periodiche. Se il credito supera i 5.000 Euro sono previsti dei vincoli operativi per consentirne l'uso mediante modello F24.

TIPOLOGIE DI COMPENSAZIONE

Le compensazioni dei crediti fiscali possono essere di due tipi:

- **compensazioni verticali** o "interne", c.d. "imposta da imposta", ossia quelle compensazioni attuate all'interno della medesima tipologia di imposta, come nel caso di un acconto IRES che viene compensato con il saldo a credito IRES oppure il credito IVA che viene compensato nella liquidazione del periodo successivo. Questa operazione non ha limiti di importo e non richiede il visto di conformità; viene effettuata all'interno della dichiarazione stessa, pertanto non transitano nel modello di pagamento F24.
- **compensazioni orizzontali** o "esterne", ovvero quelle che consentono di compensare imposte di natura diversa, tramite il modello di pagamento F24.

MODALITÀ DI COMPENSAZIONE

Tutti i versamenti unitari da effettuare mediante l'utilizzo di crediti in compensazione devono essere eseguiti esclusivamente mediante i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

SOGGETTI TITOLARI DI PARTITA IVA

I soggetti titolari di partita IVA hanno l'obbligo di presentare il modello F24 in modalità telematica, per **tutte** le compensazioni, con qualsiasi tipo di imposta a credito utilizzata.

Nel caso di modello F24 in cui sia presente un importo a compensazione, sussiste l'obbligo di pagamento tramite presentazione del modello F24 in modalità telematica (Entratel o F24 online).

In nessun caso può essere utilizzato il modello F24 cartaceo.

MODELLO F24	MODALITÀ DI PRESENTAZIONE
Saldo positivo senza compensazioni	Obbligo di Home Banking facoltà di avvalersi di intermediari
Saldo positivo e compensazione	Obbligo di presentare l'F24 in modalità telematica (Entratel/F24 online)
A saldo zero	Obbligo di presentare l'F24 in modalità telematica (Entratel/F24 online)

SOGGETTI PRIVATI

Nel caso di soggetti privati, invece, rimane la possibilità di pagare il modello F24 cartaceo, nel caso in cui lo stesso modello di pagamento non presenti alcuna compensazione.

MODELLO F24	MODALITÀ DI PRESENTAZIONE
Saldo positivo senza compensazioni	È ammesso il pagamento del modello F24 cartaceo ovvero tramite home banking o tramite intermediari
Saldo positivo e compensazione di qualsiasi tipo	Obbligo di presentare l'F24 in modalità telematica (Entratel/F24 online)
A saldo zero	Obbligo di presentare l'F24 in modalità telematica (Entratel/F24 online)

LIMITI ALLE COMPENSAZIONI

Le compensazioni orizzontali possono essere effettuate fino ad un limite massimo di euro 2 milioni annui.

In questo limite non sono compresi:

- i crediti derivanti da somme rimborsate a seguito di assistenza fiscale o da versamenti di ritenute eccedenti da parte del sostituto;
- i crediti trimestrali derivanti dalle liquidazioni periodiche IVA, chiesti a rimborso;
- i crediti compensati verticalmente, anche se tale compensazione risulta esposta nel modello F24;
- i crediti d'imposta derivanti da agevolazioni fiscali.

I crediti d'imposta indicati nel quadro RU sono compensabili entro euro 250.000 per anno solare. L'eventuale eccedenza viene riportata e torna utilizzabile dal terzo anno d'imposta successivo, anche oltre le finestre temporali della singola agevolazione.

PRESENZA DI DEBITI ISCRITTI A RUOLO PER IMPORTI SUPERIORI AD EURO 1.500, MA INFERIORI AD EURO 50.000

In presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori ad euro 1.500, ma inferiori ad euro 50.000, qualora il termine di pagamento sia scaduto, è inibita la possibilità di compensare (orizzontalmente) qualsiasi credito.

Per iscrizione a ruolo si intende sia l'iscrizione nei ruoli oggetto di cartella di pagamento, sia l'affidamento in carico all'Agente della Riscossione a seguito di avviso di accertamento esecutivo o atti equiparati.

Per i debiti per i quali è stata concessa una rateazione, nel caso di mancato pagamento di una rata, ai fini del calcolo di euro 1.500 si distingue a seconda che l'omissione abbia comportato o meno la decadenza dal beneficio della rateazione:

- se c'è decadenza, la compensazione è preclusa con riferimento all'importo complessivo del debito residuo non pagato;
- in caso contrario, esclusivamente con riferimento alla rata scaduta.

La sanzione per l'eventuale utilizzo dei crediti in compensazione sarà pari al 50% dell'importo dei debiti iscritti a ruolo per imposte erariali e relativi accessori per i quali sia scaduto il termine di pagamento.

La sanzione non può essere applicata fino al momento in cui sull'iscrizione a ruolo penda una contestazione giudiziale o amministrativa e non può essere comunque superiore al 50% di quanto indebitamente compensato.

La norma fa esplicitamente riferimento alle imposte erariali, e quindi non interessa crediti e debiti contributivi. Sono, pertanto, esclusi dall'ambito applicativo del divieto:

- i tributi locali;
- i contributi previdenziali;
- i premi INAIL contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali;
- le sanzioni amministrative riscosse tramite ruolo (es. per violazioni al Codice della strada).

BLOCCO DELLE COMPENSAZIONI

In attuazione della Legge n. 205/2017 dal 29 ottobre 2018, l'Agenzia delle Entrate ha la possibilità di effettuare un blocco dei pagamenti F24 in compensazione per effettuare dei controlli, per un massimo di 30 giorni.

La delega è eseguita se, all'esito del controllo, il credito risulta correttamente utilizzato, oppure una volta decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della delega di pagamento.

Le compensazioni che transitano dal modello F24 possono essere sospese per controlli dall'Agenzia delle Entrate ed eventualmente rigettate, per motivi di cautela fiscale.

PRESENZA DI DEBITI ISCRITTI A RUOLO PER IMPORTI SUPERIORI AD EURO 50.000

La Legge di Bilancio 2026 ha modificato l'importo della soglia dei debiti iscritti a ruolo scaduti rilevante ai fini del divieto di compensazione nel modello F24 dei crediti d'imposta, riducendola da euro 100.000 a euro 50.000. Dal 1° gennaio 2026 i contribuenti che abbiano iscrizioni a ruolo per imposte erariali e relativi accessori o accertamenti esecutivi affidati agli agenti della riscossione per importi complessivamente superiori a euro 50.000, per i quali i termini di pagamento siano scaduti e siano ancora dovuti pagamenti o non siano in essere provvedimenti di sospensione, sono esclusi dalla facoltà di avvalersi della compensazione.

In presenza di ruoli scaduti fino ad euro 1.500 la compensazione è vietata *“sino a concorrenza dell'importo dei debiti”*, mentre in presenza di ruoli scaduti oltre euro 50.000 la compensazione è vietata per qualsiasi importo, fino alla completa rimozione delle violazioni contestate.

VISTO DI CONFORMITÀ

L'art. 1, comma 574 della Legge n. 147/13, ha previsto l'apposizione del visto di conformità, da parte di un soggetto abilitato, per utilizzare in compensazione, mediante il modello F24, crediti di importo superiore a euro 5.000 annui delle imposte.

Sono soggetti al rilascio dell'apposizione di conformità, al superamento del limite di euro 5.000, i crediti derivanti dalle seguenti imposte:

- Irpef, Ires e relative imposte addizionali;
- Imposte sostitutive delle imposte sul reddito;
- Irap;
- Ritenute alla fonte di cui all'articolo 3 del DPR n. 602/1973.

Per tutte queste tipologie di credito vi è l'obbligo di preventiva presentazione della relativa dichiarazione annuale per poter effettuare compensazioni verticali, tramite modello F24, di importi superiori a 5.000 euro.

Il credito può essere compensato a partire dal decimo giorno successivo a quello di presentazione della dichiarazione.

Le compensazioni di importo fino a euro 5.000 possono essere effettuate anche prima della presentazione della dichiarazione annuale.

Il visto di conformità si applica alle singole dichiarazioni dalle quali emerge il credito e riguarda le compensazioni orizzontali, che avvengono nel modello F24.

Ulteriore ipotesi di esonero dall'applicazione del visto si ha nel caso in cui il contribuente abbia conseguito un livello di affidabilità fiscale ai fini degli ISA almeno pari a 8:

- 1) Per i soggetti che ottengono un punteggio almeno pari a 8 ma inferiore a 9, anche per effetto di adeguamento, vengono riconosciuti i seguenti benefici:
 - esonero dal visto per la compensazione dei crediti da imposte dirette e Irap fino a euro 20.000 annui;
 - esonero dal visto o dalla garanzia per i crediti Iva annuali fino a euro 50.000 annui;
 - esonero dal visto o dalla garanzia per i crediti Iva infrannuali fino a euro 50.000 annui.

Gli stessi benefici spettano anche quando il contribuente non raggiunge il 9 nel solo 2025, ma consegue un punteggio medio di 9 calcolato sui periodi 2024 e 2025.

- 2) Per i contribuenti che, per il periodo d'imposta 2025, raggiungono un punteggio Isa almeno pari a 9, anche per effetto di adeguamento, il provvedimento riconosce:
 - l'esonero dal visto di conformità per la compensazione dei crediti relativi alle imposte dirette e all'Irap fino a euro 50.000 annui;
 - l'esonero dal visto oppure dalla garanzia per la compensazione o il rimborso dei crediti Iva annuali fino a euro 70.000 annui;
 - l'esonero dal visto oppure dalla garanzia per la compensazione o il rimborso dei crediti Iva infrannuali fino a euro 70.000 annui.

Gli stessi benefici spettano anche ai contribuenti che raggiungono una media pari a 8,5 sui periodi d'imposta 2024 e 2025.

BENEFICIO	PUNTEGGIO ISA 2025	MEDIA ISA 2024-2025	
Esonero visto di conformità per la compensazione dei crediti IRPEF/IRES/IRAP	≥ 9	≥ 9	Fino a € 50.000 annui
Esonero visto di conformità per la compensazione dei crediti IRPEF/IRES/IRAP	Compreso tra 8 e 9	≥ 8,5	Fino a € 20.000 annui
Esonero dal visto o dalla garanzia per compensazione o rimborso del credito IVA annuale	≥ 9	≥ 9	Fino a € 70.000 annui
Esonero dal visto o dalla garanzia per compensazione o rimborso del credito IVA annuale	Compreso tra 8 e 9	≥ 8,5	Fino a € 50.000 annui

Trascorsi 10 giorni dall'invio della dichiarazione dei redditi vistata, si potrà procedere con la compensazione del credito.

SEZIONE ERARIO									
		codice tributo	rateazione/regione/ prov./ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati			
IMPOSTE DIRETTE – IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI		2003		2025		93.017,00			
		2001	0101	2026	44.600,00				
codice ufficio	codice atto						+/-	SALDO (A-B)	
		TOTALE		A	44.600,00	B	93.017,00	-	48.417,00
SEZIONE INPS									
codice sede	causale contributo	matricola INPS/codice INPS/ filiale azienda	periodo di riferimento: da mm/aaaa a mm/aaaa		importi a debito versati	importi a credito compensati			
		TOTALE		C		D		+/-	SALDO (C-D)
SEZIONE REGIONI									
codice regione		codice tributo	rateazione/ mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati			
21		3800	0101	2025	35.000,00				
21		3812	0101	2026	13.417,00				
		TOTALE		E	48.417,00	F		+	48.417,00

L'impatto della circolare INPS n. 62/2026 sul quadro RR



A cura di **Massimo Gamberoni**

La lettura congiunta della circolare INPS n. 62/2026, delle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e la prassi evidenziano come il quadro RR sia oggi il fulcro operativo del rapporto tra fiscalità e previdenza. Esso rappresenta oggi uno strumento di rendicontazione previdenziale autonoma, da compilare anche in assenza di obblighi di versamento (es. redditi nulli, perdite, massimale raggiunto), specie in gestione separata.

Il professionista incaricato della compilazione è chiamato ad una lettura integrata dei quadri reddituali e ad una gestione attenta del massimale contributivo e della pluralità di fonti reddituali.

PREMESSA E AMBITO DI APPLICAZIONE

La circolare INPS n. 62 del 27.05.2026 fornisce le istruzioni operative per la **compilazione del quadro RR** del modello "Redditi 2026-PF" e per la **determinazione dei contributi previdenziali** dovuti a saldo per il 2025 e in acconto per il 2026.

L'ambito soggettivo fa riferimento alle seguenti figure

- iscritti alle **gestioni speciali degli artigiani** e degli **esercenti attività commerciale** (sezione I del quadro RR);
- **lavoratori autonomi iscritti alla gestione separata** ex art. 2, comma 26, L. n. 335/1995: liberi professionisti (sezione II); lavoratori autonomi sportivi del settore dilettantistico titolari di partita IVA (sezione III), con riepilogo complessivo in sezione IV per la gestione separata.

La circolare non si limita al profilo meramente esecutivo, ma incorpora anche le novità del **D.Lgs. n. 13/2024** sul **concordato preventivo biennale (CPB)** e la disciplina del **lavoro sportivo** di cui al D.Lgs. n. 36/2021, ormai stabilmente operativa sul piano contributivo per gli autonomi sportivi dilettantistici.

Ne risulta quindi un quadro RR che diventa da un lato strumento di **autoliquidazione contributiva**, ai sensi dell'art. 10, comma 1, D.Lgs. n. 241/1997 e, dall'altro, una **interfaccia** di raccordo tra base imponibile fiscale e base imponibile previdenziale, in presenza di:

- regimi ordinari, di vantaggio e forfettari;
- adesione o meno al CPB;
- molteplicità di attività e di gestioni previdenziali.



BOX DI SINTESI

- La circolare INPS illustra le modalità di compilazione del quadro RR del modello Redditi 2026-PF.
- Le istruzioni riguardano artigiani, commercianti, liberi professionisti iscritti alla Gestione Separata e lavoratori autonomi sportivi dilettantistici con partita IVA.
- Il documento recepisce le novità introdotte dal Concordato Preventivo Biennale e dalla disciplina del lavoro sportivo.
- Il quadro RR assume un ruolo centrale sia nell'autoliquidazione dei contributi sia nel collegamento tra reddito fiscale e imponibile previdenziale.
- La compilazione tiene conto dei diversi regimi fiscali, dell'eventuale adesione al CPB e della presenza di più attività o gestioni previdenziali.

DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E STRUTTURA DEL QUADRO RR

Normativa di base e modello dichiarativo

Il quadro RR del modello "Redditi 2026-PF" dà attuazione, per il periodo d'imposta 2025:

- all'art. 10, comma 1, D.Lgs. n. 241/1997 (autoliquidazione dei contributi per gli iscritti INPS, esclusi i coltivatori diretti);
- alle istruzioni del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 72078/2026, che approva il modello "Redditi 2026-PF".

La **compilazione del quadro RR è obbligatoria** per:

Sezione I	iscritti alle Gestioni speciali degli artigiani e dei commercianti: • titolari di imprese artigiane o commerciali; • soci di società di persone con propria posizione assicurativa; • familiari collaboratori/coadiuvanti con propria posizione
Sezione II	lavoratori autonomi iscritti alla Gestione Separata ex art. 2, c. 26, L. n. 335/1995 in qualità di: • liberi professionisti (anche in forma associata); • magistrati onorari (giudici di pace e viceprocuratori onorari) nei casi previsti; • soggetti che, pur iscritti ad albi, non versano (o versano solo in parte) il contributo soggettivo alla relativa Cassa
Sezione III	lavoratori sportivi autonomi del settore dilettantistico titolari di partita IVA che dichiarano il reddito ex art. 53 TUIR
Sezione IV	riepilogo dei contributi in Gestione separata (somme a debito e a credito delle sezioni II e III)

Un profilo rilevante riguarda i **soggetti esclusi** dalla sezione II, vale a dire:

- professionisti che versano il contributo soggettivo alle Casse ex D.Lgs. n. 509/1994 e n. 103/1996;
- soggetti la cui attività autonoma è coperta da altra forma previdenziale obbligatoria (es. ostetriche in Gestione commercianti; maestri di sci o sportivi dilettantistici che hanno optato per il Fondo pensione lavoratori sportivi).

Restano, invece, obbligati a iscrizione in gestione separata e compilazione della sezione II, ad esempio:

- ingegneri che non versano/contribuiscano a Inarcassa secondo lo statuto;
- dottori commercialisti che non sono tenuti, anche parzialmente, al contributo soggettivo alla propria Cassa.



BOX DI SINTESI

- Il quadro RR del modello Redditi 2026-PF disciplina l'autoliquidazione dei contributi INPS dovuti per il 2025.
- La compilazione è obbligatoria per artigiani, commercianti, lavoratori autonomi iscritti alla Gestione Separata e lavoratori sportivi autonomi dilettantistici con partita IVA.
- Sono esclusi i professionisti che versano il contributo soggettivo alle Casse previdenziali di categoria o sono già coperti da altre forme di previdenza obbligatoria.
- Restano invece tenuti alla Gestione Separata i professionisti che non versano, o versano solo in parte, il contributo soggettivo alla propria Cassa previdenziale.

BASE IMPONIBILE PREVIDENZIALE E VARIABILI RILEVANTI

ARTIGIANI E COMMERCianti – SEZIONE I

Per gli iscritti alle gestioni speciali artigiani/commercianti, la **base imponibile** è costituita dalla **totalità dei redditi d'impresa conseguiti nel 2025**, al netto delle perdite pregresse scomputate secondo le percentuali previste dalla L. n. 145/2018.

Nel caso di **soci di S.r.l.** iscritti alle gestioni speciali, la **base imponibile** è data la parte di reddito d'impresa della S.r.l. corrispondente alla quota di partecipazione agli utili o alla quota attribuita in trasparenza. Su questo punto si rammenti che opera l'esclusione degli utili da mera partecipazione "di capitale" con assenza di prestazione lavorativa, secondo i chiarimenti della circ. INPS n. 84/2021 e della giurisprudenza di legittimità richiamata.

Nel caso dei **soci di cooperative artigiane** con rapporto autonomo ex art. 1, c. 3, L. n. 142/2001, la base imponibile viene individuata nei punti 1 e 2 della sezione "Dati fiscali" della CU 2025 (codice Z3, punto 8 dei dati anagrafici del dipendente).

Operativamente, il reddito imponibile per la sezione I è determinato come somma algebrica dei redditi dichiarati nei quadri: RF (contabilità ordinaria), RG (contabilità semplificata), RH (redditi di partecipazione), secondo le formule puntualmente riportate nella circolare e nelle istruzioni del Fascicolo 2. - "Redditi PF 2026".

Per i **regimi agevolati**:

- **regime di vantaggio** (art. 27, comma 1-2, D.L. n. 98/2011): si fa riferimento al rigo LM6 (reddito lordo o perdita) al netto delle perdite pregresse in LM9 col. 3;
- **regime forfettario (L. n. 190/2014) per artigiani e commercianti**: si fa riferimento alla somma degli importi di LM34 col. 1, decurtati delle perdite pregresse in LM37 col. 1.

L'INPS insiste sull'importanza di una **corretta compilazione della sezione LM** (regimi di vantaggio e forfettario), perché errori o omissioni possono precludere il regime contributivo agevolato; per i forfetari, il CPB risulta abrogato dal 1.1.2025 (D.Lgs. n. 81/2025), sicché la contribuzione 2025 è sempre calcolata esclusivamente sul

reddito effettivo dichiarato in LM.

Per il 2025, ai fini delle Gestioni artigiani/commercianti:

- **reddito minimale:** euro 8.555 (da rapportare a mesi in caso di attività infra-annuale);
- **massimale per soggetti con anzianità al 31.12.1995:** euro 92.413;
- **massimale per soggetti privi di anzianità al 31.12.1995 (iscritti dal 1.1.1996):** euro 120.607 (non rapportabile a mesi).

Aliquote 2025	
Gestione Artigiani	24% sul minimale e sui redditi tra 18.555 e 55.448 euro; 25% oltre 55.448 e fino al massimale
Gestione Commercianti	24,48% sul minimale e sui redditi tra 18.555 e 55.448 euro; 25,48% oltre 55.448 e fino al massimale

Per alcune attività (affittacamere; produttori di assicurazione 3° e 4° gruppo) non opera il minimale, ma solo il massimale: il contributo è calcolato sul reddito effettivo, da indicare nelle colonne 24 e seguenti di RR2/RR3.

PROFESSIONISTI IN GESTIONE SEPARATA – SEZIONE II

Per i **liberi professionisti iscritti alla gestione separata**, la base imponibile previdenziale è data dalla **totalità dei redditi di lavoro autonomo** ex art. 53, c. 1, TUIR:

- reddito professionale individuale (quadro RE);
- redditi in forma associata (quadro RH);
- redditi in regime di vantaggio (LM sez. I);
- redditi in regime forfettario (LM sez. III, casella “autonomo”).

In questa sezione si annoverano anche le **indennità dei magistrati onorari** (giudici di pace, viceprocuratori onorari) come disciplinate dall'art. 53, commi 1 e 2, lett. f-bis) TUIR, a seguito delle modifiche del D.Lgs. n. 116/2017. Infine in questa sezione va ricompresa, per i professionisti del **settore sportivo dilettantistico** che operano come professionisti (non lavoratori sportivi ex D.Lgs. n. 36/2021), anche la quota di reddito 2025 comprensiva della parte esente IRPEF, al netto della franchigia di euro 5.000 che ha esenzione previdenziale.

Aliquote 2025 – Gestione separata	
Massimale annuo euro 120.607	
Per professionisti privi di altra forma previdenziale obbligatoria	26,07%
Soggetti coperti da altra gestione oppure titolari di pensione	24%
Magistrati onorari obbligati alla Gestione Separata	25,72%

L'aliquota 26,07% deriva dalla somma:

- 25% IVS;
- 0,72% prestazioni minori (maternità, malattia, degenza, ANF);
- 0,35% ISCRO.

La circolare e le istruzioni strutturano il rigo **RR5** attorno a un sistema di codici:

Codice 1	Reddito da lavoro autonomo complessivo dato dalla somma dei redditi indicati nei quadri RE, RH, LM (sez. I e III, col. 2); comprende le indennità dei magistrati onorari (RL26 con codice 2)
Codice 2	Indennità di amministratori locali ex D.M. 25.05.2001, con contributi alla gestione separata già versati via UniEmens (concorrono al massimale)
Codice 3	Redditi parasubordinati soggetti a contribuzione in gestione separata (anch'essi concorrenti al massimale); tra questi: redditi assimilati ex art. 50, comma. 1, lett. c- <i>bis</i>) TUIR; utili da associazioni in partecipazione con apporto di solo lavoro (art. 53, comma 2, lett. c) TUIR); redditi da lavoro autonomo occasionale ex art. 67, comma 1, lett. I) TUIR, oltre la franchigia di euro 5.000.
Codice 4	Redditi soggetti a contribuzione in gestione separata ma non imponibili IRPEF: assegni di ricerca, dottorati, incarichi di ricerca; compensi per medici in formazione specialistica
Codice 5	Redditi da lavoro autonomo ex art. 53 TUIR già assoggettati a contributo previdenziale presso altre forme obbligatorie , suddivisi in: 5a - quota soggetta a Casse professionali autonome (D.Lgs. 509/1994 e 103/1996); 5b - quota soggetta al Fondo pensione lavoratori dello spettacolo; 5c - quota soggetta alle Gestioni speciali artigiani/commercianti e riportata in sezione I del quadro RR; 5d - quota soggetta ad altre gestioni obbligatorie residuali

I redditi contrassegnati con i codici 2, 3 e 4:

- sono già stati oggetto di contribuzione in Gestione Separata tramite UniEmens;
- concorrono al raggiungimento del massimale di euro 120.607;
- devono essere considerati per calcolare l'eventuale **esenzione contributiva** sulla parte eccedente in qualità di libero professionista.

La colonna 11 di RR5 accoglie il **reddito imponibile previdenziale**, dopo:

- sottrazione delle quote coperte da altre gestioni (codici 5a-5d);
- verifica del raggiungimento del massimale tramite i redditi cod. 2, 3, 4.

LAVORATORI AUTONOMI SPORTIVI DILETTANTISTICI – SEZIONE III

Per i lavoratori autonomi sportivi del settore dilettantistico (D.Lgs. n. 36/2021):

- la base imponibile non è il reddito d'impresa/lavoro autonomo dichiarato, ma la **parte di compenso eccedente i primi 5.000 euro annui** (art. 35, comma 8-*bis*, D.Lgs. n. 36/2021);
- i compensi lordi annui vanno indicati in **RR9 col. 1**;
- la **franchigia previdenziale** di 5.000 euro è esposta in **col. 2**;
- l'**imponibile al netto della franchigia** è calcolato in **col. 3**.

Fino al 31.12.2027, ai sensi del comma 8-*ter* dello stesso articolo:

- ai fini della sola **contribuzione IVS** (pensionistica), l'imponibile è **limitato al 50%** dell'importo di col. 3, da esporre in **col. 4**;
- le **aliquote aggiuntive** (malattia, maternità, ISCRO) si applicano invece sull'intero imponibile previdenziale di col. 3.

Aliquote 2025
26,07% complessiva (codice E in col. 7) per soggetti privi di altra previdenza obbligatoria 25% IVS su col. 4 1,07% (malattia, maternità, degenza, ISCRO) su col. 3
24% IVS (codice F) per soggetti pensionati o già coperti da altra forma previdenziale (solo quota IVS su col. 4)

La franchigia di euro 5.000 non può essere duplicata se è già stata “consumata” come collaboratore sportivo, lavoratore autonomo occasionale, o altro rapporto soggetto alla stessa franchigia.

Nel caso in cui il massimale di 120.607 euro sia già stato raggiunto in altra attività soggetta a Gestione Separata (ad es. collaborazioni coordinate e continuative o attività professionale), i contributi a debito in sezione III possono risultare non dovuti: gli acconti eventualmente versati sono utilizzabili in acconto per l'anno successivo o rimborsabili tramite rigo RR11.

In presenza di un soggetto che svolga un'attività professionale ordinaria (Gestione separata – sezione II) e un'attività sportiva dilettantistica autonoma (sezione III), è necessario:

- **scorporare i redditi** sulla base dei codici Ateco, imputando i redditi sportivi alla sezione III (es. codici Ateco 85.51, 93.xx, ecc.) e i restanti alla sezione II;
- compilare entrambe le sezioni, e riepilogare in sezione IV.



BOX DI SINTESI

- Per artigiani e commercianti, la base imponibile previdenziale comprende tutti i redditi d'impresa del 2025, con regole specifiche per soci, regimi agevolati e limiti di minimale, massimale e aliquote contributive.
- Per i professionisti iscritti alla Gestione Separata, la contribuzione è calcolata sull'insieme dei redditi di lavoro autonomo, applicando aliquote differenziate in base alla posizione previdenziale e tenendo conto del massimale annuo.
- Per i lavoratori autonomi sportivi dilettantistici, i contributi sono dovuti solo sulla quota di compensi eccedente 5.000 euro, con agevolazioni temporanee sulla quota pensionistica fino al 2027.
- La circolare disciplina, inoltre, la corretta imputazione dei redditi, i codici da utilizzare nel quadro RR e il coordinamento tra diverse gestioni previdenziali per evitare duplicazioni contributive.
- Particolare attenzione è richiesta in presenza di regimi agevolati, attività multiple e massimali contributivi, al fine di determinare correttamente l'imponibile e i contributi dovuti.

CONCORDATO PREVENTIVO BIENNALE E QUADRO RR

NATURA DELL'IMPATTO PREVIDENZIALE

il D.Lgs. n. 13/2024 ha introdotto il **concordato preventivo biennale** (CPB) per contribuenti soggetti agli ISA. Per effetto della circolare n. 62/2026 e della normativa di riferimento:

- il **CPB non incide sull'esistenza degli obblighi contributivi**;
- la **base imponibile concordata** rileva anche ai fini INPS;
- ai sensi dell'art. 19, comma 1, D.Lgs. n. 13/2024, il contribuente può esercitare la facoltà di versare i contributi sul reddito effettivo se superiore al reddito concordato (come incrementato ex artt. 15 e 16 D.Lgs. n. 13/2024); in tal caso, il reddito effettivo diviene l'unica base imponibile previdenziale; il mancato versamento della contribuzione calcolata sul reddito effettivo espone al recupero coattivo da parte dell'INPS.

Il CPB è stato **abrogato per i forfettari** dal 1.1.2025 (art. 7, D.Lgs. n. 81/2025). Per i lavoratori autonomi in regime forfettario:

- il CPB può applicarsi solo al periodo d'imposta 2024;
- per il 2025, la base imponibile previdenziale è sempre il reddito **effettivo** dichiarato in LM.

NUOVI CAMPI CPB NELLA SEZIONE I (ARTIGIANI E COMMERCianti)

L'integrazione CPB in sezione I si concretizza in particolare nel rigo **RR2**, che presenta ora 4 possibili configurazioni:

Col. 3 Reddito di impresa o perdita	Per soggetti non aderenti al CPB; per soggetti che, pur aderendo, optano per il reddito effettivo ex art. 19, comma 1
Col. 3B Reddito di impresa con adesione al CPB	Importo comprensivo anche della quota assoggettata a imposta sostitutiva ISA; è alternativa rispetto alle colonne 3 e 3C; rappresenta l'unica base imponibile previdenziale se non è esercitata l'opzione per il reddito effettivo
Col. 3C Reddito misto	per contribuenti che hanno redditi parzialmente soggetti a CPB e parzialmente a regime effettivo; anch'essa alternativa rispetto alle colonne 3 e 3B
Col. 3D Opzione reddito effettivo	casella da barrare quando il contribuente, pur aderendo al CPB, sceglie di versare i contributi sul reddito effettivo; in tal caso, il reddito effettivo va indicato solo in col. 3 (non in 3B o 3C)

La **colonna 4 di RR1** va barrata quando il contribuente ha partecipazioni in S.r.l. aderenti al CPB, ma sceglie di versare i contributi sul reddito effettivo ai sensi dell'art. 19, c. 1, secondo periodo. L'intera base imponibile previdenziale confluisce in RR2 col. 3.

La circolare richiama l'esigenza di salvaguardare:

- il **minimo imponibile CPB** di 2.000 euro (art. 15, comma 2, D.Lgs. n. 13/2024);
- anche in presenza di perdite da altri quadri o partecipazioni, la base imponibile previdenziale non può scendere al di sotto di tale soglia quando vi sia reddito concordato.

CPB E GESTIONE SEPARATA – SEZIONE II

Per i **professionisti in Gestione Separata**:

- il quadro CP incide sulla determinazione dell'**imponibile dichiarato** in sezione II;

- il contribuente deve **certificare in RR5** la scelta tra:
 - contribuzione sul reddito concordato (col. 19 flag + col. 20 valorizzata);
 - contribuzione sul reddito effettivo (col. 19 flag + col. 21 valorizzata);
 - contribuzione sul reddito “misto” (integrazione dei dati in col. 22).

La circolare chiarisce che:

- 1) se si opta per il reddito concordato, vanno inclusi anche i redditi in forma associata soggetti a CPB e le quote assoggettate a imposta sostitutiva *ex art. 20-bis D.Lgs. n. 13/2024 (CP3-CP5)*;
- 2) se si opta per il reddito effettivo, l'imponibile è quello di RE/RH/LM, coordinato con CP10, col. 3.

Per i **forfettari**, come già precisato, non si pone più il problema CPB per il 2025: la contribuzione è sempre e solo sul reddito effettivo.



BOX DI SINTESI

- Il Concordato Preventivo Biennale (CPB) rileva anche ai fini previdenziali: i contributi possono essere calcolati sul reddito concordato oppure, su opzione del contribuente, sul reddito effettivo, che diventa l'unica base imponibile.
- Per artigiani e commercianti il quadro RR introduce nuovi campi per distinguere reddito concordato, effettivo o misto, garantendo comunque il rispetto del minimale imponibile previsto dal CPB.
- Anche i professionisti iscritti alla Gestione Separata devono indicare nel quadro RR la modalità di determinazione della base imponibile previdenziale (concordata, effettiva o mista).
- Dal 2025 il CPB non è più applicabile ai contribuenti in regime forfettario, che versano i contributi esclusivamente sul reddito effettivamente dichiarato.

COMPILAZIONE DEL QUADRO RR: PROFILI OPERATIVI

SEZIONE I – ARTIGIANI E COMMERCianti

Oltre alla determinazione dell'imponibile, la circolare sottolinea:

- l'obbligo di **compilare la colonna 3 di RR2 (“Reddito di impresa o perdita”)** – o, in alternativa, 3B/3C in caso di CPB – **anche se il reddito è inferiore al minimale**: ciò per assicurare il corretto aggiornamento dell'estratto conto previdenziale;
- la necessità, in presenza di coadiuvanti/coadiutori: di ridurre il reddito del titolare della quota imputata ai familiari, indicata con codice 3 in “Tipologia iscritto”; e di riportare coerentemente in RR3 eventuali utili da S.r.l. di coadiuvanti diversi dalla S.r.l. per la quale sono iscritti.

La sezione I distingue chiaramente:

- colonne 10–22: contributi sul **reddito minimale**;
- colonne 24–36: contributi sul **reddito eccedente il minimale**.

Gli importi a credito:

- possono essere utilizzati in compensazione con F24 indicando **come anno di riferimento solo il 2025**;
- i crediti relativi ad anni anteriori al 2023 **non possono essere più esposti in dichiarazione**: devono formare

oggetto di domanda di rimborso o compensazione contributiva via servizio telematico INPS.

Particolare attenzione va posta, per gli artigiani/commercianti, alla **rideterminazione della “codeline INPS”** (17 caratteri):

- in caso di compensazione solo parziale delle rate relative al minimale;
- mediante la funzione di calcolo disponibile nel “Cassetto previdenziale artigiani e commercianti”.

SEZIONE II – PROFESSIONISTI GESTIONE SEPARATA

La sezione II deve essere **compilata anche in assenza di versamenti dovuti** (reddito zero o perdita), poiché l'obbligo dichiarativo è autonomo rispetto all'obbligo di versamento.

Tra gli aspetti operativi di rilievo:

- uso sistematico dei **codici 1-5 (e sottocodici 5a-5d)** in RR5 per evitare doppie contribuzioni su redditi già coperti da altre gestioni o casse e per governare correttamente il massimale annuo;
- gestione della **sospensione contributiva** per malattia/infortunio grave/calamità (codici 1-2-3 in col. 17; importi sospesi in col. 18);
- obbligo di compilare RR5 anche se il massimale è già stato raggiunto tramite redditi parasubordinati o il reddito di lavoro autonomo è parzialmente coperto da Casse professionali o altre gestioni (codice 5).

La sezione IV (rigo **RR12**) raccoglie, poi, il riepilogo dei contributi a debito e a credito delle sezioni II e III, nonché i crediti da utilizzare in compensazione o da chiedere a rimborso.



BOX DI SINTESI

- La circolare fornisce indicazioni operative per la corretta compilazione del quadro RR, precisando gli obblighi dichiarativi anche in assenza di contributi dovuti.
- Per artigiani e commercianti disciplina la compilazione delle colonne relative a redditi, contributi, crediti e coadiuvanti, con specifiche istruzioni per la gestione delle compensazioni. Per i professionisti iscritti alla gestione separata è fondamentale utilizzare correttamente i codici previsti per evitare doppie contribuzioni e gestire massimali, sospensioni e redditi già coperti da altre forme previdenziali.
- La sezione IV riepiloga infine i contributi a debito e a credito delle gestioni separate e dei lavoratori sportivi, consentendo compensazioni o richieste di rimborso.

TERMINI DI VERSAMENTO, RATEAZIONE E COMPENSAZIONE

SCADENZE DI VERSAMENTO

Per il 2026, le scadenze contributive sono allineate alle imposte sui redditi.

Saldo 2025 e primo acconto 2026	30 giugno 2026 (senza maggiorazione)
	20 luglio 2026 per soggetti ISA e forfettari (proroga D.L. n. 89/2026, senza maggiorazione)
	30 luglio 2026 con maggiorazione dello 0,40%
	20 agosto 2026 per ISA e forfettari con maggiorazione complessiva 0,80%
Secondo acconto 2026	30 novembre 2026
Pagamenti rateali: prima rata entro la scadenza di saldo/primo acconto; rate successive entro il 16 di ciascun mese; conclusione entro 16 dicembre 2026	

Per i versamenti effettuati tra 30 giugno e 30 luglio 2026:

- va sempre applicata la **maggiorazione dello 0,40%**;
- da versare separatamente con causali: API per artigiani, CPI per commercianti, DPPI per Gestione Separata (professionisti e sportivi).

RATEAZIONE

- **Artigiani e commercianti:** la rateazione è ammessa solo per i contributi sulla quota eccedente il minimale (saldo 2025 e primo acconto 2026); i contributi sul minimale, anche se risultano a debito in RR, non sono rateizzabili.
- **Professionisti e lavoratori sportivi:** la rateazione può avere ad oggetto sia il saldo 2025 che il primo acconto 2026. Deve realizzarsi entro il 16 dicembre 2026.

Gli interessi di rateazione decorrono dal termine ordinario (anche se differito) e sono versati con causali API/CPI/DPPI, distinte dai codici tributo CP/AP/CF/AF o P10/PXX.

COMPENSAZIONE

Per **artigiani e commercianti**:

- le somme a credito risultanti dalle colonne 19 o 33 della sezione I sono compensabili in F24 solo se riferite ad emissioni 2025 e con indicazione del periodo d'imposta 2025;
- i crediti già compensati entro la presentazione della dichiarazione con anno di riferimento 2024 vanno indicati in col. 21 o 35;
- i crediti relativi ad anni anteriori al 2023 non sono più esonibili in dichiarazione e si rende necessaria una domanda di rimborso o compensazione contributiva tramite il servizio online INPS.

Per i **liberi professionisti (gestione separata)**:

- la sezione IV (rigo **RR12**) indica contributi a debito, contributi a credito utilizzabili in compensazione in F24 e contributi a credito da chiedere a rimborso;

- la compensazione deve avvenire **sempre tramite F24**, anche a saldo zero. È vietata la compensazione “verticale interna” con esposizione del solo importo netto a debito;
- i crediti riferiti ad anni **anteriori al 2024** non sono più esponibili in dichiarazione; possono essere solo oggetto di istanza di rimborso via portale INPS, da erogarsi dopo la liquidazione della dichiarazione ai sensi dell'art. 36-bis DPR n. 600/1973.



BOX DI SINTESI

- Nel 2026 i termini di versamento dei contributi sono allineati a quelli delle imposte sui redditi, con proroghe per i soggetti ISA e forfettari e possibilità di rateazione entro il 16 dicembre.
- Per artigiani e commercianti è rateizzabile solo la quota di contributi eccedente il minimale, mentre per professionisti e lavoratori sportivi sono rateizzabili saldo e primo acconto.
- Le compensazioni dei crediti devono essere effettuate tramite modello F24 secondo le regole previste per ciascuna gestione previdenziale.
- I crediti riferiti ad annualità meno recenti non possono più essere esposti in dichiarazione e devono essere richiesti a rimborso o in compensazione tramite i servizi telematici INPS.

Registrazioni contabili del personale



A cura di **Lorenzo Gallasin**

Il ciclo del personale comprende l'insieme delle operazioni contabili legate alla gestione dei rapporti di lavoro dipendente e assimilato: dalla rilevazione delle retribuzioni fino al pagamento degli stipendi, al versamento di contributi e ritenute, nonché alle scritture di assestamento di fine esercizio.

Nella pratica di studio le difficoltà non derivano tanto dalla tecnica contabile, quanto dalla corretta lettura dei prospetti del consulente del lavoro. Nel presente contributo si analizzano le principali scritture contabili del personale, con esempi pratici relativi a cedolini, TFR, ratei ferie e permessi e premio INAIL.

PREMESSA

Il ciclo del personale è un processo ricorrente e, allo stesso tempo, particolarmente delicato. A differenza del ciclo attivo o passivo, le scritture contabili non nascono da fatture o corrispettivi, ma da elaborazioni paghe che sintetizzano retribuzioni, trattenute, contributi, ritenute fiscali, fondi e competenze maturate.

In studio, quindi, il problema operativo non è soltanto registrare il cedolino, ma capire da quali prospetti partire e come collegare tra loro contabilità, libro paga, F24 e prospetti di fine anno.

Volendo individuare le fasi principali, il ciclo del personale può essere suddiviso nei seguenti passaggi:

- rilevazione del cedolino e del costo del lavoro;
- pagamento delle retribuzioni nette;
- versamento di contributi e ritenute tramite F24;
- rilevazione degli oneri differiti e delle scritture di assestamento;
- controllo di quadratura con i prospetti riepilogativi del consulente del lavoro.

Nel 2026 assume ulteriore rilievo la necessità di distinguere le componenti retributive che possono avere regimi fiscali o contributivi differenti, come premi, welfare, fringe benefit o altre voci indicate dal consulente paghe. La struttura delle scritture non cambia, ma diventa sempre più utile utilizzare conti analitici, così da evitare registrazioni eccessivamente aggregate.

LE SCRITTURE CONTABILI

Di seguito sono riepilogati alcuni esempi di scritture contabili relative alle scritture del personale.

RILEVAZIONE DEL CEDOLINO

La scrittura mensile del personale viene normalmente predisposta sulla base del riepilogo paghe. Il singolo cedolino contiene il dettaglio per dipendente, ma la contabilità generale viene quasi sempre alimentata per totali. Si ipotizzi, a titolo esemplificativo, il seguente cedolino mensile: retribuzione lorda Euro 2.000, contributi INPS a

carico del dipendente Euro 180, ritenute IRPEF Euro 300, netto da pagare Euro 1.520 e contributi INPS a carico azienda Euro 600.

La scrittura è la seguente:

	31/05			
Salari e stip. (CE)	@		2.000	
Contributi inps(CE)				600
		Debiti v/Dipendenti (SP)		1.520
		Debiti v/INPS (SP)		780
		Erario c/ritenute IRPEF (SP)		300

Il conto INPS accoglie sia la quota trattenuta al dipendente sia la quota a carico azienda. Questa impostazione è spesso la più pratica, perché consente la quadratura diretta con l'importo da versare tramite F24.

PAGAMENTO STIPENDI

Il pagamento dello stipendio estingue il debito verso i dipendenti sorto con la rilevazione del cedolino.

	10/06			
Debiti v/dipendenti (SP)	@	Banca (SP)		1.520

VERSAMENTO CONTRIBUTI E RITENUTE

Al momento del versamento tramite modello F24 si estinguono i debiti verso INPS ed Erario. Nell'esempio precedente la scrittura risulta la seguente:

	16/06			
Debiti v/INPS (SP)	@		780	
Erario c/ritenute IRPEF (SP)			300	
		Banca (SP)		1.080

NOTA BENE

Nella pratica la quadratura con F24 è uno dei passaggi più delicati, soprattutto in presenza di compensazioni, crediti fiscali, rateazioni o rettifiche operate dal consulente del lavoro.

COMPONENTI RETRIBUTIVE PARTICOLARI

Quando nel cedolino sono presenti premi, welfare, fringe benefit o altre componenti soggette a trattamento fiscale differente, è consigliabile evitare una registrazione indistinta nel conto salari e stipendi. Un conto analitico consente di ricostruire più facilmente il costo e di effettuare controlli successivi.

Si ipotizzi un premio di produttività pari a Euro 500, con imposta sostitutiva pari a Euro 5 e netto da corrispondere pari a Euro 495.

	31/05			
Premio produttività (CE)	@		500	
		Debiti v/dipendenti (SP)		495
		Erario c/imp. sostitutiva (SP)		5

La separazione contabile non è solo una questione formale: permette allo studio di verificare in modo più rapido le voci soggette a regimi particolari e di dialogare con maggiore precisione con il consulente paghe.

TFR LETTURA OPERATIVA DEL PROSPETTO

Il prospetto TFR è uno dei documenti più importanti da utilizzare in sede di chiusura. Non deve essere letto come un semplice elenco di dipendenti, ma come una movimentazione del fondo: fondo iniziale, quota maturata nell'anno, rivalutazione, imposta sostitutiva e fondo finale.

Si allega un classico prospetto di TFR

SITUAZIONE al	12/2024		30.824,32		13.530,87		44.355,19
T.F.R. Lordo	2025	32.942,21					
T.F.P.	2025	-1.895,71					
T.F.R. netto	2025	31.046,50					
Rivalutazione	2025	712,38	(	712,38	)		
Imp. sost. Riv.	2025	-121,09	(	-121,09	)		
T.F.R. MATURATO	2025			18.902,53		12.735,26	31.637,79
T.F.R. al	12/2025			49.726,85		26.266,13	75.992,98

Nel caso esaminato, considerando il totale azienda del prospetto al 31 dicembre 2025, emergono i seguenti dati:

- situazione al 12/2024: Euro 44.355,19;
- TFR lordo 2025: Euro 32.942,21;
- T.F.P. 2025: Euro -1.895,71;
- TFR netto 2025: Euro 31.046,50;
- rivalutazione 2025: Euro 712,38;
- imposta sostitutiva sulla rivalutazione: Euro 121,09;
- TFR maturato 2025: Euro 31.637,79;
- TFR al 12/2025: Euro 75.992,98.

La prima attenzione operativa riguarda il TFR netto dell'anno. Nel prospetto il TFR lordo viene ridotto del contributo T.F.P.; ai fini della scrittura di accantonamento occorre quindi partire dal valore netto.

ACCANTONAMENTO TFR DELL'ANNO

Il prospetto distingue la quota rimasta in azienda da quella destinata a fondi di previdenza complementare. Dal totale azienda emerge che il TFR maturato 2025 è composto da Euro 18.902,53 quale quota azienda e da Euro 12.735,26 quale quota destinata a fondi, per un totale di Euro 31.637,79. Tale importo comprende però anche la rivalutazione netta.

Per una registrazione analitica, l'accantonamento del TFR netto 2025 può essere scomposto come segue:

	31/12			
Accantonamento TFR (CE)	@		31.046,50	
		Fondo TFR (SP)		18.311,24
		Debiti v/fondi previdenza (SP)		12.735,26

La quota imputata a Fondo TFR è pari alla parte rimasta in azienda prima della rivalutazione e dell'imposta sostitutiva. La quota destinata a fondi esterni non incrementa il fondo TFR aziendale, ma genera un debito verso il relativo fondo, salvo che il versamento sia già stato rilevato nel corso dell'anno.

RIVALUTAZIONE DEL FONDO

La rivalutazione riguarda il fondo TFR già accantonato e rimasto in azienda. Nel prospetto il valore complessivo della rivalutazione 2025 è pari a Euro 712,38.

	31/12			
Rivalutazione TFR (CE)	@	Fondo TFR (SP)		712,38

IMPOSTA SOSTITUTIVA SULLA RIVALUTAZIONE

La rivalutazione del TFR è soggetta a imposta sostitutiva. Nel prospetto il relativo importo è pari a Euro 121,09.

	31/12			
Fondo TFR (SP)	@	Erario c/imp. sostitutiva (SP)		121,09

Il controllo finale consente di verificare la corretta quadratura del fondo rimasto in azienda: Euro 30.824,32 di fondo iniziale, più Euro 18.311,24 di quota TFR rimasta in azienda, più Euro 712,38 di rivalutazione, meno Euro 121,09 di imposta sostitutiva, portano al fondo finale azienda di Euro 49.726,85.

NOTA BENE

Il valore "TFR maturato 2025" non deve essere usato automaticamente come unica scrittura contabile, perché comprende già rivalutazione e imposta. In studio è preferibile ricostruire la movimentazione, separando accantonamento, rivalutazione e imposta sostitutiva.

RATEI FERIE E PERMESSI

I ratei per ferie e permessi rappresentano una delle scritture più frequenti e, al tempo stesso, più esposte a errori. Il dato corretto non deriva da un calcolo manuale dello studio, ma dal prospetto degli oneri differiti predisposto dal consulente paghe.

Rateo	Importo	Contributi	Inail	Fondi/Altri enti/Qu.I.R.	Tesoreria	Rivalutaz. TFR	Imposta sostitut.	T.F.R su ratei
Ferie	5.867,85	1.493,01	25,21					
Perm.P.A.R.	16.198,07	3.979,31	76,41					
INAIL			2.271,05					
TFR	77.297,40	-1.895,71		-26.266,13		712,38	-121,09	
TOTALE	99.363,32	3.576,61	2.372,67	-26.266,13		712,38	-121,09	

Nel caso analizzato, considerando il totale aziendale e non considerando la riga del TFR, il prospetto evidenzia:

- ferie: importo Euro 5.867,85, contributi Euro 1.493,01, INAIL Euro 25,21, totale Euro 7.386,07;
- permessi P.A.R.: importo Euro 16.198,07, contributi Euro 3.979,31, INAIL Euro 76,41, totale Euro 20.253,79;
- ulteriore riga I.N.A.I.L.: Euro 2.271,05.

In assenza del saldo dell'esercizio precedente, la scrittura può essere effettuata rilevando l'intero debito risultante dal prospetto. Se invece il saldo dell'anno precedente è disponibile, la rilevazione corretta deve avvenire per differenza, così da non duplicare costi già contabilizzati.

RATEI FERIE

	31/12			
Costo ferie maturate (CE)	@		5.867,85	
Oneri sociali su ferie (CE)			1.493,01	
INAIL su ferie (CE)			25,21	
		Ratei passivi dipendenti (SP)		7.386,07

RATEI FERIE P.A.R.

	31/12			
Costo permessi maturati (CE)	@		16.198,07	
Oneri sociali su permessi (CE)			3.979,31	
INAIL su permessi (CE)			76,41	
		Ratei passivi dipendenti (SP)		20.253,79

ULTERIORE QUOTA INAIL

	31/12			
Contributi Inail (CE)	@	Debiti v/Inail (SP)		2.271,05

Questa impostazione consente di rilevare non solo il debito verso il dipendente per ferie e permessi maturati, ma anche il costo riflesso relativo agli oneri contributivi e assicurativi.

NOTA BENE

Il caso più corretto, quando si dispone del dato dell'anno precedente, è registrare soltanto la variazione del debito. Ad esempio, se al 31 dicembre dell'anno precedente il debito ferie era pari a Euro 6.500 e al 31 dicembre dell'anno corrente è pari a Euro 7.386,07, la scrittura di competenza riguarda solo la differenza, pari a Euro 886,07.

INAIL: DALLA RATA AL CONGUAGLIO

Il premio INAIL non segue la stessa logica dei contributi INPS mensili. L'autoliquidazione si basa su una regolazione dell'anno precedente e su una rata anticipata dell'anno in corso. Per questo motivo il pagamento non coincide automaticamente con il costo di competenza dell'esercizio.

RIEPILOGO DELLE SOMME DA PAGARE	*Regolazione*	*Rata*
Premio infortuni e malattie profes.:	1.780,66575	1.630,71495
Premio silicosi/asbestosi: +		+
Sconti contrib. ordin. + silicosi: -		-
Importo riduzione: -		-
TOTALE: =	1.780,66575	= 1.630,71495
Sconto artigiani: -		-
Riduzione L.147/2013: -		-
Addizionale amianto: +		+
Addiz.Art.181 T.U. (1%): +	17,80665	+ 16,30714
Premio sp. artig. (- sconti + addiz.): +		+
(Sconto premio spec.artigiani): ()		()
(Sconto autotrasporti): ()		()
(Riduzione L.147/2013): ()		()
TOTALE: =	1.798,47240	= 1.647,02209 RATA ANTICIPATA 2026
ANNO 2025 Rata anticipata: -	1.558,30000	
IMPORTO REGOLAZIONE PREMIO	240,17240	

TOTALI PER IDENTIFICATIVO POSIZIONE	Impon.Regolazione	Premio Regolazione	Impon.Rata	Premio rata
ID. 001 IMPIEGATI	374.877,00	240,17240 (al netto di 1.558,30000)	374.877,00	1.647,02209
TOTALI PER DITTA INAIL: 018600320/83	Imponibile	Premio		
Regolazione:	374.877,00	240,17240 (al netto di 1.558,30000)		
Rata:	374.877,00	1.647,02209		
Totale da versare:		1.887,19449		CTR associativi

Nel prospetto INAIL esaminato emergono i seguenti dati:

- retribuzioni imponibili: Euro 374.877,00;
- premio in regolazione 2025, comprensivo di addizionale: Euro 1.798,47;
- rata anticipata 2026: Euro 1.647,02;
- rata anticipata già versata per il 2025: Euro 1.558,30;
- importo regolazione premio: Euro 240,17;
- totale da versare: Euro 1.887,19.

La regolazione nasce dal confronto tra quanto effettivamente dovuto per il 2025 e quanto già anticipato. Nel caso in esame, Euro 1.798,47 meno Euro 1.558,30 determinano un conguaglio a debito di Euro 240,17.

RILEVAZIONE DELLA REGOLAZIONE

	31/12		
Contributi Inail (CE)	@	Debiti v/inail (SP)	240,17

La regolazione deve essere imputata all'esercizio cui si riferisce il costo, anche se il prospetto viene materialmente elaborato nell'anno successivo.

RILEVAZIONE RATA ANTICIPATA

	16/02		
Contributi Inail (CE)	@	Debiti v/inail (SP)	1.647,02

In alternativa, qualora lo studio preferisca una gestione per competenza infrannuale, la rata anticipata può essere transitata in un conto di acconto o risconto e imputata progressivamente al costo dell'esercizio di competenza.

PAGAMENTO DEL PREMIO

	16/02		
Debiti v/inail (SP)	@	Banca (SP)	1.887,19

NOTA BENE

L'errore più frequente consiste nel registrare tutto il pagamento come costo dell'anno in cui avviene il versamento. In realtà, nel pagamento convivono due componenti: il conguaglio dell'anno precedente e la rata anticipata dell'anno corrente.

CONCLUSIONI

Il ciclo del personale richiede un approccio operativo e non meramente scolastico. Le registrazioni contabili devono partire dai prospetti effettivamente prodotti dal consulente del lavoro, distinguendo le componenti che incidono sul conto economico da quelle che rappresentano debiti verso dipendenti, enti previdenziali, fondi pensione o Erario.

Le scritture mensili del cedolino sono normalmente ricorrenti, ma le vere criticità emergono in sede di chiusura: TFR, rivalutazione, imposta sostitutiva, ratei ferie e permessi, oneri differiti e autoliquidazione INAIL richiedono una lettura attenta dei prospetti e una ricostruzione coerente della competenza.

L'obiettivo dello studio non è solo registrare il dato, ma controllarlo. La quadratura tra conti, prospetti paghe e F24 rappresenta il passaggio decisivo per evitare duplicazioni di costo, omissioni di debiti o errate imputazioni temporali.

TABELLA RIEPILOGATIVA – COSTI PERSONALE

Fase / Operazione	Documento	Scrittura contabile principale	Effetto contabile	Note operative
Rilevazione cedolino	Riepilogo paghe	Salari e stipendi / Oneri sociali -> Debiti v/dipendenti, INPS, Erario	Rilevazione del costo lavoro e dei debiti	Da quadrare con cedolino e F24
Pagamento stipendi	Distinta bonifici	Debiti v/dipendenti -> Banca	Estinzione del debito verso dipendenti	Attenzione a pagamenti parziali o trattenute
Versamento contributi e ritenute	F24	INPS / Erario -> Banca	Estinzione dei debiti verso enti	Verificare compensazioni e crediti
Premi e voci particolari	Cedolino	Costo specifico -> Debiti / Erario imposta sostitutiva	Separazione delle componenti agevolate	Utile per controlli e novita 2026
Accantonamento TFR	Prospetto TFR	Accantonamento TFR -> Fondo TFR / Debiti v/fondi	Incremento del fondo o debito verso fondi	Distinguere quota azienda e previdenza complementare
Rivalutazione TFR	Prospetto TFR	Rivalutazione TFR -> Fondo TFR	Incremento del fondo TFR	Riguarda il fondo pregresso rimasto in azienda
Imposta sostitutiva TFR	Prospetto TFR / F24	Fondo TFR -> Erario imposta sostitutiva	Riduzione del fondo e debito fiscale	Da non dimenticare in chiusura
Ratei ferie e permessi	Prospetto oneri differiti	Costi e oneri -> Debiti per ferie/permessi	Rilevazione competenza maturata	Se disponibile, registrare solo la variazione rispetto all'anno precedente
INAIL regolazione	Autoliquidazione INAIL	Costo INAIL -> Debiti v/INAIL	Conguaglio dell'anno precedente	Non confondere con la rata anticipata
INAIL rata anticipata	Autoliquidazione INAIL	Costo/Acconto INAIL -> Debiti v/INAIL	Rilevazione rata anno corrente	Valutare gestione per competenza o per acconto

Le scritture contabili del contratto di leasing



A cura di **Stefano Rossetti**

Le operazioni di gestione derivanti da un contratto di leasing possono essere contabilizzate secondo il metodo patrimoniale ovvero secondo il metodo finanziario.

I due metodi, alternativi tra di loro, offrono una rappresentazione contabile da angolazioni diverse; infatti, il metodo patrimoniale (adottato dalla maggior parte delle imprese) descrive la realtà giuridica del contratto, mentre, il metodo finanziario offre una rappresentazione legata agli effetti economici che il contratto produce. Nell'ambito del presente contributo, dopo aver brevemente descritto la struttura del contratto di leasing, verranno descritte le due metodologie contabili.

PREMESSA

Il leasing è un contratto in base al quale un soggetto s'impegna concedere all'utilizzatore un bene mobile o immobile dietro il pagamento di canoni periodici. Al termine del contratto il soggetto utilizzatore può acquistare la proprietà del bene oggetto di locazione esercitando il diritto di riscatto ad un corrispettivo predeterminato.

Il contratto di leasing può essere:

- **trilaterale.** In questo caso intervengono tre soggetti:
 - il soggetto fornitore, ovvero il soggetto che vende il bene alla società di leasing;
 - la società di leasing, ovvero il soggetto che acquista il bene dal fornitore e che lo concede al conduttore;
 - il soggetto conduttore, ovvero il soggetto che utilizza il bene oggetto di leasing e che corrisponde i canoni alla società di leasing.

In questo caso si parla di leasing finanziario.

- **bilaterale,** quando il soggetto fornitore con il soggetto concedente. In questo caso si parla di leasing operativo.

Nel presente contributo ci concentreremo sugli aspetti contabili del leasing finanziario.

IL LEASING FINANZIARIO – GENERALITA' E ASPETTI CONTABILI

Il contratto di leasing per lungo tempo è stato qualificato come un contratto atipico, ovvero non specificatamente definito dal codice civile.

Solo recentemente, la L. n. 124/2017 ha disciplinato tale fattispecie contrattuale.

Nello specifico, l'articolo 1, comma 136 della L. 124/2017 prevede che *“per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico*

di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo".

Da quanto sopra si evince che:

- dal punto di vista soggettivo:
 - il concedente deve rivestire la qualifica di soggetto professionale che opera nel mondo creditizio o finanziario iscritto in un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia a cui accede a seguito di una procedura di autorizzazione;
 - l'utilizzatore non deve rivestire una specifica forma (impresa, lavoratore autonomo, soggetto privato).
- dal punto di vista oggettivo, possono essere oggetto del contratto di leasing:
 - beni mobili;
 - beni immobili;
 - beni mobili registrati.

Sul piano contabile, osserviamo, che il contratto di leasing può essere rappresentato dall'impresa conduttrice secondo due modalità, ovvero utilizzando:

- il metodo patrimoniale, il quale fornisce una rappresentazione dell'operazione sotto un'ottica giuridico formale. Infatti, tale metodo riflette in contabilità la realtà giuridica delle obbligazioni contenute nel contratto di leasing.
- il metodo finanziario, invece, fornisce una rappresentazione sotto una chiave sostanzialistica volta a riflettere in contabilità gli effetti economici del contratto di leasing.

IL METODO PATRIMONIALE

Il metodo patrimoniale, ovvero quello maggiormente adottato dalle imprese, descrive la realtà giuridica del contratto, secondo cui:

- la società di leasing è proprietaria del bene e, di conseguenza, il bene figura nel proprio attivo immobilizzato;
- il conduttore corrisponde dei canoni di locazione a fronte dell'utilizzo del bene e ne diverrà proprietario (con conseguente iscrizione nell'attivo patrimoniale) solo all'atto dell'esercizio del diritto di opzione.

Alla luce di quanto sopra, sotto il profilo contabile, l'utilizzatore imputa:

- i canoni di locazione finanziaria (compreso il maxicanone iniziale) al conto economico tra i "costi per il godimento dei beni di terzi";
- il risconto attivo legato al maxicanone iniziale, in considerazione del fatto che esso ha una competenza ultrannuale¹.

¹ Il Principio Contabile OIC 18 prevede che:

- qualora le prestazioni contrattuali rese o ricevute abbiano un contenuto economico costante nel tempo, la ripartizione del provento o del costo (e dunque l'attribuzione all'esercizio in corso della quota parte di competenza) è effettuata in proporzione al tempo (cd. criterio del tempo fisico). Ad esempio, se al 1° dicembre si è pagato anticipatamente un canone per il trimestre dicembre-febbraio, è iscritto un risconto attivo pari a due terzi dell'importo pagato (paragrafo 16);
- l'applicazione del criterio del tempo fisico ricorre tipicamente nei contratti di durata nei quali l'addebito dei relativi corrispettivi avviene per ricorrenti e uguali periodi di tempo (con rate trimestrali, semestrali, annuali, ecc.), uno dei quali è a cavallo di due o più esercizi consecutivi. Generalmente, il criterio è applicato per i canoni dei contratti di locazione, per i premi dei contratti assicurativi (paragrafo 17).

Solo se e quando l'utilizzatore acquisirà il diritto di proprietà, esercitando l'opzione di riscatto, dovrà avvenire la contabilizzazione dell'acquisto del bene oggetto di leasing e delle relative quote di ammortamento.

Si consideri il seguente esempio:

Una società stipula un contratto di leasing alle seguenti condizioni:

- data stipula contratto: 1° gennaio 2026;
- durata: 48 mesi;
- maxi canone iniziale: 4.000 euro oltre IVA;
- canoni periodici trimestrali anticipati: 3.000 euro oltre IVA con scadenza 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1° ottobre di ciascun anno;
- canoni totali del contratto: 52.000 euro oltre IVA;
- prezzo di riscatto: 5.000 euro oltre IVA.

All'atto della sottoscrizione del contratto viene versato il maxicanone previsto nella misura di 4.000 euro oltre IVA, la cui imputazione avviene al conto economico.

#	1/1/2026	@	debito verso soc. leasing		
canoni di leasing				4.000	
IVA a credito				880	4.880

Durante l'esecuzione del contratto di leasing, la società utilizzatrice contabilizza i canoni trimestrali imputandoli al conto economico.

#	1/1/2026	@	debito verso soc. leasing		
canoni di leasing				3.000	
IVA a credito				660	3.660

#	1/4/2026	@	debito verso soc. leasing		
canoni di leasing				3.000	
IVA a credito				660	3.660

#	1/7/2026	@	debito verso soc. leasing		
canoni di leasing				3.000	
IVA a credito				660	3.660

#	1/10/2026	@	debito verso soc. leasing		
canoni di leasing				3.000	
IVA a credito				660	3.660

Al termine dell'esercizio, nell'ambito delle scritture di assestamento, occorre riscontare il maxicanone iniziale, considerando che:

- il contratto ha una durata di 4 anni e ha avuto decorrenza dal 1° gennaio 2026;
- gli anni rimanenti al termine del contratto sono 3;
- il maxicanone è pari a 4.000 euro

il risconto è pari a 3.000 euro ($4.000 \times 3/4$).

	31/12/2026			
risconto attivo	@	canoni di leasing		3.000

Al 1° gennaio 2027 occorre riaprire il risconto attivo con la seguente scrittura:

	1/1/2027			
canoni di leasing	@	risconto attivo		3.000

Nel corso del 2027 dovranno essere effettuate le scritture contabili relative alla rilevazione dei canoni trimestrali come visto in precedenza.

Al termine dell'esercizio occorre, sempre nell'ambito delle scritture di assestamento, rilevare il risconto attivo relativo al maxicanone iniziale, considerando che:

- il contratto ha una durata di 4 anni e ha avuto decorrenza dal 1° gennaio 2026;
- gli anni rimanenti al termine del contratto sono 2;
- il maxicanone è pari a 4.000 euro

il risconto è pari a 2.000 euro ($4.000 \times 2/4$).

	31/12/2027			
risconto attivo	@	canoni di leasing		3.000

Con la stessa logica devono essere effettuate le scritture contabili fino al 31 dicembre 2029, data in cui terminano gli effetti del contratto di leasing.

Se al termine della locazione finanziaria la società conduttrice dovesse riscattare il bene oggetto di contratto, la scrittura contabile sarebbe la seguente:

	31/12/2029			
#	@	debito verso soc. leasing		6.100
cespite			5.000	
IVA a credito			1.100	

A questo punto il bene viene iscritto nell'attivo patrimoniale in base al costo di acquisto ed ammortizzato in base alla vita utile residua.

Tale metodo, come sopra visto, non è aderente al principio di redazione del bilancio di esercizio che prevede la prevalenza della sostanza della forma nella rilevazione delle operazioni di gestione.

Nello specifico, l'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1-bis, del codice civile prevede che *"la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto"*.

A tal proposito il Principio Contabile OIC 11 afferma che:

- la prima e fondamentale attività che il redattore del bilancio deve effettuare è l'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni ricavabili dai termini contrattuali delle transazioni e il loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici. Si richiamano in proposito le definizioni di credito e di debito e, ove previsto, il requisito del trasferimento dei rischi e benefici (paragrafo 27);
- l'analisi contrattuale è rilevante anche per stabilire l'unità elementare da contabilizzare e, pertanto, ai fini della segmentazione o aggregazione degli effetti sostanziali derivanti da un contratto o da più contratti. Infatti, da un unico contratto possono scaturire più diritti o obbligazioni che richiedono una contabilizzazione separata. Viceversa, da più contratti possono discendere effetti sostanziali che richiedono una contabilizzazione unitaria (paragrafo 28).

Fatta questa premessa, il codice civile permette alle imprese di adottare il metodo patrimoniale a condizione che dalla nota integrativa (articolo 2427, comma 1, n. 22 del codice civile) del bilancio della società utilizzatrice risulti:

- il valore attuale delle rate di canone non scadute quale determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerenti i singoli contratti;
- l'onere finanziario effettivo attribuibile ad essi e riferibile all'esercizio;
- l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio.

In definitiva, l'impresa utilizzatrice applica il metodo patrimoniale a livello contabile, però fornisce nella nota integrativa le informazioni su quale sarebbe stato l'impatto del contratto di leasing se fosse stato utilizzato il metodo finanziario.

Da ultimo si sottolinea che l'informativa prevista dall'articolo 2427, comma 1, n. 22 del codice civile non deve comunque essere fornita dalle società che redigono il bilancio abbreviato (*ex* articolo 2435-*bis* comma 4 del codice civile) e dalle micro imprese (*ex* articolo 2435-*ter*, comma 2 del codice civile).

IL METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario, diversamente dal metodo patrimoniale, descrive la realtà economica del contratto di leasing, il quale rappresenta una forma di finanziamento; infatti, viene data preminenza alla sostanza degli effetti del contratto (trasferimento dei rischi in capo all'utilizzatore) rispetto alle conseguenze di tipo giuridico.

L'applicazione del metodo finanziario prevede, dunque, da parte del soggetto utilizzatore:

- l'iscrizione del bene oggetto di locazione finanziaria nell'attivo patrimoniale con contropartita un debito nei confronti della società di leasing;
- il pagamento del maxicanone riduce il debito acceso nei confronti della società di leasing;
- l'imputazione dei pagamenti dei canoni periodici:
 - a riduzione del debito acceso nei confronti della società di leasing per la quota capitale;
 - al conto economico per la quota interessi;
- l'ammortamento del bene oggetto di contratto.

Si consideri il seguente esempio:

Una società stipula un contratto di leasing alle seguenti condizioni:

- data stipula contratto: 1° gennaio 2026;
- durata: 48 mesi;

- maxi canone iniziale: 4.000 euro oltre IVA;
- canoni periodici trimestrali anticipati: 3.000 euro oltre IVA (quota interessi 500 euro) con scadenza 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1° ottobre di ciascun anno;
- canoni totali del contratto: 52.000 euro oltre IVA;
- prezzo di riscatto: 5.000 euro oltre IVA.
- valore del bene: 49.000 euro;
- vita utile del bene: 4 anni.

All'atto della sottoscrizione del contratto di leasing viene iscritto il bene tra le attività immobilizzate con contropartita il debito nei confronti della società di leasing. Il bene viene iscritto al valore di 44.000 euro pari alla somma del maxicanone iniziale e la quota capitale dei canoni periodici.

	1/1/2026			
cespite	@	debito verso soc. leasing		44.000

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto, l'impresa utilizzatrice deve corrispondere il maxicanone iniziale pari a 4.000 euro.

	1/1/2026			
#	@	debito verso soc. leasing		4.880
canoni di leasing (CE)			4.000	
IVA a credito			880	

Durante l'esecuzione del contratto di leasing, la società utilizzatrice contabilizza i canoni trimestrali imputandoli a riduzione del debito verso la società di leasing per la quota capitale, mentre la quota interessi impatta sul conto economico.

	1/1/2026			
#	@	banca c/c		3.660
debito verso soc. leasing			2.500	
interessi passivi			5.00	
IVA a credito			660	

	1/4/2026			
#	@	banca c/c		3.660
debito verso soc. leasing			2.500	
interessi passivi			5.00	
IVA a credito			660	

	1/7/2026			
#	@	banca c/c		3.660
debito verso soc. leasing			2.500	
interessi passivi			5.00	
IVA a credito			660	

#	1/10/2026	@	banca c/c		
debito verso soc. leasing				2.500	
interessi passivi				5.00	
IVA a credito				660	
					3.660

#	1/1/2026	@	banca c/c		
debito verso soc. leasing				2.500	
interessi passivi				5.00	
IVA a credito				660	
					3.660

Al termine dell'esercizio, dopo aver rilevato i canoni periodici come sopra visto, nell'ambito delle scritture di assestamento deve essere imputato al conto economico l'ammortamento del bene.

	31/12/2026	@	fondo amm. cespite		
amm. cespite					11.000

Le medesime scritture devono essere effettuate in relazione agli ulteriori anni di vigenza del contratto di leasing. Se al termine del contratto il soggetto utilizzatore esercita il diritto di riscatto, il bene deve essere iscritto nell'attivo immobilizzato.

#	31/12/2029	@	debito verso soc. leasing		
cespite				5.000	
IVA a credito				1.100	
					6.100



BOX DI SINTESI

Il leasing è un contratto in base al quale un soggetto s'impegna concedere all'utilizzatore un bene mobile o immobile dietro il pagamento di canoni periodici. Al termine del contratto il soggetto utilizzatore può acquistare la proprietà del bene oggetto di locazione esercitando il diritto di riscatto ad un corrispettivo predeterminato.

Sul piano contabile, il contratto di leasing può essere rappresentato dall'impresa conduttrice secondo due modalità, ovvero utilizzando:

- il metodo patrimoniale, il quale fornisce una rappresentazione dell'operazione sotto un'ottica giuridico formale. Infatti, tale metodo riflette in contabilità la realtà giuridica delle obbligazioni contenute nel contratto di leasing. Tale metodo prevede da parte dell'utilizzatore:
 - l'imputazione dei canoni di locazione finanziaria (compreso il maxicanone iniziale) al conto economico tra i "costi per il godimento dei beni di terzi";
 - l'imputazione del risconto attivo legato al maxicanone iniziale, in considerazione del fatto che esso ha una competenza ultrannuale.

Solo se e quando l'utilizzatore acquisirà il diritto di proprietà, esercitando l'opzione di riscatto, dovrà avvenire la contabilizzazione dell'acquisto del bene oggetto di leasing e delle relative quote di ammortamento.

Le imprese che adottano il metodo patrimoniale devono indicare nella nota integrativa:

- il valore attuale delle rate di canone non scadute quale determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerenti i singoli contratti;
- l'onere finanziario effettivo attribuibile ad essi e riferibile all'esercizio;
- l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio.
- il metodo finanziario fornisce una rappresentazione sotto una chiave sostanzialistica volta a riflettere in contabilità gli effetti economici del contratto di leasing. L'applicazione di tale metodo prevede, dunque, da parte del soggetto utilizzatore:
 - l'iscrizione del bene oggetto di locazione finanziaria nell'attivo patrimoniale con contropartita un debito nei confronti della società di leasing;
 - il pagamento del maxicanone riduce il debito acceso nei confronti della società di leasing;
 - l'imputazione dei pagamenti dei canoni periodici.
 1. a riduzione del debito acceso nei confronti della società di leasing per la quota capitale e l'imputazione
 2. al conto economico per la quota interessi;
 - l'ammortamento del bene oggetto di contratto.

Rottamazione *quater* e *quinquies*: uno sguardo particolare alle scadenze



A cura di **Luca Recchia**

L'articolo offre un quadro operativo delle principali scadenze legate alla rottamazione *quater*, alla riammissione alla rottamazione *quater* e alla nuova rottamazione *quinquies*. Particolare attenzione è dedicata alla sovrapposizione dei termini di pagamento nel 2026 e nel 2027, nonché al diverso regime di tolleranza previsto per le singole definizioni agevolate. Il contributo fornisce indicazioni pratiche utili allo Studio per monitorare correttamente i piani di versamento, prevenire errori nei pagamenti e ridurre il rischio di decadenza dai benefici.

INTRODUZIONE

Dal 30 giugno 2026 l'Agenzia delle entrate-Riscossione ha messo a disposizione dei contribuenti che hanno presentato domanda di adesione alla rottamazione *quinquies* la comunicazione delle somme dovute. Il documento contiene l'indicazione dei carichi ammessi alla definizione agevolata, degli importi da versare e delle relative scadenze, oltre ai moduli di pagamento PagoPA.

NOTA BENE

I contribuenti che hanno presentato la domanda in modalità "online" dovranno scaricare nella propria area riservata il fascicolo relativo. Agenzia Entrate Riscossione non provvede a effettuare alcun invio per mail/pec nei confronti di tali contribuenti.

Parallelamente, non va dimenticato che alcuni contribuenti possono essere chiamati a gestire, nello stesso periodo, più piani di definizione agevolata: la rottamazione *quater*, la riammissione alla rottamazione *quater* per i soggetti decaduti e la nuova rottamazione *quinquies*, introdotta dalla Legge di Bilancio 2026, Legge n. 199/2025. Ogni piano ha le proprie scadenze. È anche previsto un diverso regime di tolleranza per i pagamenti, che varia a seconda del tipo di definizione agevolata.

Per questo motivo è opportuno riepilogare le principali scadenze e richiamare le attenzioni operative più rilevanti per lo Studio.

SCADENZE DELLA ROTTAMAZIONE *QUATER* E RIAMMISSIONE ALLA ROTTAMAZIONE *QUATER* NEGLI ESERCIZI 2026 E 2027

Per i contribuenti che hanno aderito alla rottamazione *quater* e hanno optato per il numero massimo di rate, il **calendario 2026** prevede ancora due appuntamenti:

- **13^a rata** entro il giorno 31 luglio 2026 per la rottamazione *quater*, ovvero la 5a rata entro il giorno 31 luglio 2026 per la riammissione alla rottamazione *quater*;

- **14^a rata** entro il giorno 30 novembre 2026 per la rottamazione *quater*, ovvero la 6^a rata entro il giorno 30 novembre 2026 per la riammissione alla rottamazione *quater*.

Nell'esercizio **2027** la procedura si chiude con le ultime quattro rate:

- **15^a rata** entro il giorno 28 febbraio 2027, ovvero la 7^a rata entro il giorno 28 febbraio 2027 per la riammissione alla rottamazione *quater*;
- **16^a rata** entro il giorno 31 maggio 2027, ovvero la 8^a rata entro il giorno 31 maggio 2027 per la riammissione alla rottamazione *quater*;
- **17^a rata** entro il giorno 31 luglio 2027, ovvero la 9^a rata entro il giorno 31 luglio 2027 per la riammissione alla rottamazione *quater*;
- **18^a e ultima rata** entro il giorno 30 novembre 2027, ovvero la 10^a rata entro il giorno 30 novembre 2027 per la riammissione alla rottamazione *quater*.

NOTA BENE

Per questi versamenti continua ad applicarsi la tolleranza di cinque giorni; il versamento, pertanto, si intende tempestivo se effettuato entro 5 giorni di tolleranza dalle scadenze sopra indicate. Il versamento anche di una sola rata oltre la soglia prevista comporta la decadenza integrale del beneficio; le somme già versate restano acquisite a titolo di acconto sul debito residuo.

ROTTAMAZIONE *QUINQUIES*: LE PRIME SCADENZE 2026

La rottamazione *quinquies*, introdotta dalla **Legge n. 199/2025**, consentiva di estinguere i debiti affidati alla riscossione senza il pagamento di **sanzioni, interessi di mora e aggio**. Il termine ultimo per la presentazione della domanda di adesione era fissato al **30 aprile 2026**.

Per chi ha optato per il pagamento rateale, le prime tre rate scadono nel 2026:

- **1^a rata** entro il giorno 31 luglio 2026;
- **2^a rata** entro il giorno 30 settembre 2026;
- **3^a rata** entro il giorno 30 novembre 2026.

NOTA BENE

La rateazione prosegue poi sino a un massimo di 54 rate con cadenza bimestrale sino alla data del 31 maggio 2035.

SOVRAPPOSIZIONE TRA DEFINIZIONI AGEVOLATE: COME ORIENTARSI

Chi ha in corso sia la rottamazione *quater*, sia la rottamazione *quinquies* dovrà prestare particolare attenzione alla **sovrapposizione di scadenze**.

Ad esempio, la data del **31 luglio 2026** coincide con:

- la scadenza della 13^a rata della rottamazione *quater* oppure della 5^a rata per i riammessi alla rottamazione *quater*;
- la scadenza della 1^a rata della rottamazione *quinquies*.

Analoga sovrapposizione si verifica in data **30 novembre 2026**, data in cui scadono simultaneamente:

la 14^a rata della rottamazione *quater*, oppure la 6^a rata per i riammessi alla rottamazione *quater*;
la 3^a rata della rottamazione *quinquies*.

La 2^a rata della rottamazione *quinquies* scade in forma "isolata" in data 30 settembre 2026.

TOLLERANZA DEI CINQUE GIORNI E RISCHIO DECADENZA

Un aspetto di fondamentale importanza riguarda la **tolleranza di cinque giorni** sul pagamento. Non tutte le scadenze prevedono questo margine aggiuntivo e il mancato rispetto dei termini comporta la **decadenza dal beneficio della definizione agevolata**, con il ripristino integrale del debito originario comprensivo di sanzioni e interessi.

Per la rottamazione *quater* e per la riammissione alla rottamazione *quater*, il pagamento si considera tempestivo se effettuato entro i cinque giorni successivi alla scadenza ordinaria.

Per la rottamazione *quinquies*, invece, la tolleranza di cinque giorni rileva solo per il pagamento in unica soluzione e per l'ultima rata del piano. Non riguarda le rate intermedie, come la prima rata del 31 luglio 2026. La definizione diventa inefficace, in caso di pagamento rateale, in presenza di mancato o insufficiente versamento di due rate, anche non consecutive, oppure dell'ultima rata.

Ad esempio, con riferimento alla prossima scadenza di fine luglio, è necessario:

- pagare entro la data tassativa del 31 luglio 2026 la scadenza della 1^a rata della rottamazione *quinquies* con bollettino PagoPA;
- pagare entro e non oltre la data del 5 agosto 2026 (considerando i giorni di tolleranza) la scadenza della 13^a rata della rottamazione *quater*, oppure la 5^a rata per i contribuenti riammessi, con bollettino PagoPA (anche tramite carta di credito).

TABELLA RIASSUNTIVA

OGGETTO	SCADENZE
Normativa <i>quater</i>	Legge di Bilancio 2023
Normativa <i>quinquies</i>	Legge di Bilancio 2026
Rate <i>quater</i> 2026	(31.07) 13 ^a rata / 5 ^a rata riammessi (30.11) 14 ^a rata / 6 ^a rata riammessi
Rate <i>quater</i> 2027	(28.02) 15 ^a rata / 7 ^a rata riammessi (31.05) 16 ^a rata / 8 ^a rata riammessi (31.07) 17 ^a rata / 9 ^a rata riammessi (30.11) 18 ^a rata / 10 ^a rata riammessi Con questo esercizio, termina la rottamazione <i>quater</i>
Prime rate <i>quinquies</i> 2026	(31.07) 1 ^a rata (30.09) 2 ^a rata (30.11) 3 ^a rata
Rate <i>quinquies</i> 2027 ed esercizi seguenti	(31.01) 4 ^a rata (31.03) 5 ^a rata (31.05) 6 ^a rata (31.07) 7 ^a rata (30.09) 8 ^a rata (30.11) 9 ^a rata Scadenze analoghe per gli esercizi 2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035 (sino al 31 maggio)
Beneficio <i>quinquies</i>	No sanzioni, interessi di mora e aggio
Tolleranza	Cinque giorni per le rate della rottamazione <i>quater</i> e della riammissione alla <i>quater</i> . Per la rottamazione <i>quinquies</i> , tolleranza solo per il pagamento in unica soluzione e per l'ultima rata del piano.
Decadenza	Perdita beneficio per mancato pagamento anche di una sola rata, salvo la normativa in materia riguardante la rottamazione <i>quinquies</i> .

CONCLUSIONI

La gestione contemporanea di più definizioni agevolate richiede un controllo puntuale dello scadenziario e delle regole applicabili a ciascun piano. Per lo Studio è opportuno verificare con attenzione la comunicazione delle somme dovute, distinguere i moduli di pagamento riferiti alle diverse procedure e monitorare le scadenze, soprattutto nei mesi in cui le rate si sovrappongono.

Una corretta organizzazione preventiva consente di ridurre il rischio di errori nei versamenti e di evitare la perdita dei benefici collegati alla definizione agevolata.

La gestione della registrazione, del rinnovo e della risoluzione dei contratti di locazione



A cura di **Federico Dal Bosco**

Nell'ambito della quotidianità di uno studio di consulenza, la registrazione dei contratti di locazione e la gestione dei relativi adempimenti successivi rappresentano una delle pratiche più ricorrenti nella pratica quotidiana.

Non si parla appunto solo di nuovi contratti, ma anche di comunicazioni relative a proroghe, risoluzioni anticipate, cessioni, subentri e modifiche del canone di locazione.

Nel testo che segue focalizziamo l'attenzione sulle modalità operative di tre operazioni legate ai contratti, ossia quella iniziale di registrazione, quella di rinnovo ed infine la risoluzione, approfondendo il documento principale dal punto di vista fiscale, ossia il modello RLI ed evidenziando alcune buone pratiche utili alla gestione di tali adempimenti.

IL MODELLO RLI

FUNZIONI E AMBITO DI UTILIZZO DEL MODELLO RLI

Lo strumento con il quale si gestiscono in modo uniforme gli adempimenti relativi ai contratti di locazione di beni immobili, è il **Modello RLI (Registrazione Locazioni Immobili)**, che consente di poter render conto tempestivamente all'Agenzia delle Entrate di tutte le fasi del suo ciclo di vita, dalla registrazione iniziale fino alla sua cessazione.

Si tratta infatti del modello ufficiale, l'unico utilizzabile per questo tipo di comunicazioni, predisposto dall'Agenzia delle Entrate, per la registrazione dei contratti di locazione e di affitto di immobili e per la gestione di tutti gli adempimenti successivi.

Il fondamento normativo degli adempimenti fiscali legati a un contratto di locazione si trova nel **D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131**, il quale disciplina l'imposta di registro e stabilisce quando gli atti devono essere registrati, i termini entro i quali effettuare l'adempimento e le relative modalità.

Inizialmente il modello RLI viene utilizzato per registrare il contratto. Successivamente, come detto, è necessario anche per comunicare ogni evento che si verifica una modifica il rapporto contrattuale rilevante fiscalmente.

Attraverso il modello RLI è possibile:

- registrare un nuovo contratto di locazione;
- registrare un contratto di affitto di fondo rustico;

- comunicare il pagamento delle annualità successive, quando dovuto;
- comunicare la proroga del contratto;
- registrare la cessione del contratto;
- comunicare la risoluzione anticipata;
- comunicare il subentro di uno o più soggetti nel rapporto contrattuale;
- comunicare la rinegoziazione del canone di locazione;
- esercitare o revocare l'opzione per la cedolare secca;
- comunicare i dati catastali degli immobili.

L'utilizzo obbligatorio del modello RLI non è pertanto confinato a quella che è l'ipotesi più frequente e scontrata, ossia la prima registrazione, ma ad esempio deve essere effettuata una comunicazione all'Agenzia delle Entrate relativa a un contratto di nei seguenti casi:

- il contratto giunge a scadenza e viene prorogato;
- il conduttore recede anticipatamente;
- il proprietario vende l'immobile;
- il canone viene ridotto;
- uno dei locatori decide di optare per la cedolare secca;
- cambia uno dei conduttori.

TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Dal punto di vista delle tempistiche da rispettare, come vedremo meglio in seguito, la regola generale prevede che la registrazione del contratto debba essere effettuata entro 30 giorni dalla data della stipula oppure, se anteriore, dalla data di decorrenza, e lo stesso termine si applica anche alla maggior parte degli adempimenti successivi (proroga, cessione, subentro, risoluzione anticipata ecc.).

Le modalità operative di presentazione del modello RLI sono disciplinate dai provvedimenti e dalle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate, periodicamente aggiornati per adeguarsi all'evoluzione della normativa e dei servizi telematici, e consultabili al seguente link: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/registrazione-di-un-nuovo-contratto/modello_istruzioni-regime-ordinario

LA STRUTTURA DEL MODELLO RLI

In sintesi, il modello RLI si compone di 5 quadri:

Quadro A – DATI GENERALI

Quadro B – SOGGETTI

Quadro C – DATI DEGLI IMMOBILI

Quadro D – REGIME DI TASSAZIONE

Quadro E – LOCAZIONE CON CANONI DIFFERENTI PER UNA O PIÙ ANNUALITÀ

Nel quadro A, in particolare nella sua prima parte, troviamo numerose informazioni legate al contratto ed all'adempimento in essere che si sta comunicando: tipologia di contratto, durata, importo del canone, eventuali esenzioni o agevolazioni.

QUADRO A - DATI GENERALI

Tipologia di contratto		Durata						Importo del canone	
		dal			al				
		giorno	mezzo	anno	giorno	mezzo	anno		
Pagamento intera durata	Eventi eccezionali	Casi particolari	Esenzioni	Agevolazioni	Contratto a tempo indeterminato	Clausola penale volontaria	Tipo di garanzie e/o PAC	Garanzia soggetta a IVA	
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
Codice fiscale del garante					Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC				
Codice fiscale del secondo garante									

LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La registrazione del contratto di locazione rappresenta uno degli adempimenti più importanti nella gestione dei rapporti di locazione.

Non si tratta di un semplice obbligo fiscale, ma di una procedura che produce effetti sia nei confronti dell'Amministrazione finanziaria sia nei rapporti tra locatore e conduttore.

Dal punto di vista operativo, la registrazione:

- attribuisce **certezza** ai dati del contratto,
- consente il corretto assolvimento delle **imposte** sottostanti
- e permette di gestire tutti gli **eventi successivi** che possono interessare il rapporto di locazione, quali proroghe, cessioni, subentri, rinegoziazioni del canone e risoluzioni anticipate.

Per le locazioni abitative occorre inoltre fare riferimento alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, che disciplina le principali tipologie contrattuali (contratti a canone libero, a canone concordato, transitori e per studenti universitari); nell'ambito invece delle locazioni non abitative, il testo normativo di riferimento è rappresentato dalla Legge n. 392 del 27 luglio 1978.

OBBLIGO E TERMINE DI REGISTRAZIONE

L'effettivo **obbligo di registrazione** scatta, in linea generale, per tutti i contratti di locazione e di affitto di beni immobili con **durata complessiva superiore a 30 giorni nell'anno**, anche se tale durata deriva dalla somma di più periodi intercorsi tra le stesse parti.

Il termine di trenta giorni non va quindi interpretato con riferimento al singolo contratto, ma alla durata complessiva del rapporto nell'arco dell'anno.

ESEMPIO

Un proprietario concede in locazione un appartamento per:

- 20 giorni nel mese di giugno;
- 20 giorni nel mese di settembre.

Sebbene ciascun periodo sia inferiore a trenta giorni, la durata complessiva della locazione è pari a quaranta giorni.

In questo caso il contratto deve essere registrato.

La registrazione deve essere eseguita **entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto oppure, se anteriore, dalla data di decorrenza.**

Il mancato rispetto può comportare l'applicazione di sanzioni e interessi, ferma restando la possibilità di ricorrere agli istituti di regolarizzazione previsti dall'ordinamento tributario.

Attenzione:

Dal punto di vista operativo delle scadenze di studio, risulta essere sicuramente una buona prassi inserire la scadenza della registrazione già al momento della ricezione dell'incarico, evitando così il rischio di superare il termine previsto dalla legge.

L'obbligo di registrazione grava sulle parti contraenti; questo significa che tanto il locatore quanto il conduttore sono responsabili dell'adempimento e del pagamento dell'imposta di registro, salvo i casi in cui trovi applicazione la cedolare secca (in tal caso non è dovuta imposta di registro).

DOCUMENTAZIONE DA ACQUISIRE

Per la corretta gestione dell'adempimento risulta fondamentale **verificare** puntualmente di avere a disposizione la documentazione necessaria.

Lo studio dovrebbe acquisire:

- ✓ contratto firmato da tutte le parti;
- ✓ dati anagrafici e codici fiscali di locatori e conduttori;
- ✓ dati catastali aggiornati dell'immobile;
- ✓ eventuali dati catastali delle pertinenze;
- ✓ importo del canone annuo;
- ✓ durata del contratto;
- ✓ eventuale attestazione per il canone concordato, se prevista;
- ✓ coordinate IBAN per l'addebito delle imposte;
- ✓ scelta del regime fiscale (ordinario o cedolare secca).

Attenzione:

Potrebbe risultare di aiuto predisporre una **check-list riepilogativa della documentazione** occorrente, da condividere con il cliente, in modo da poter ridurre sensibilmente successive richieste di integrazione e per mettendo una maggiore celerità nei tempi di lavorazione.

I CONTROLLI PRELIMINARI

Una volta ottenuta la documentazione, occorre effettuare alcuni **controlli preliminari**, volti ad accertare che:

il contratto sia firmato da tutte le parti;

- ✓ le date siano coerenti;
- ✓ il canone indicato nel contratto coincida con quello che sarà riportato nel modello;
- ✓ la durata del contratto sia corretta;
- ✓ i dati catastali corrispondano alla visura più aggiornata;
- ✓ eventuali pertinenze siano indicate nel contratto;
- ✓ sia stata definita la scelta relativa alla cedolare secca.

MODALITÀ DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

In merito alla registrazione, le principali **modalità operative** sono queste:

- 1) registrazione **a cura del contribuente**, tramite i servizi telematici utilizzando i servizi online messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, oppure tramite presentazione presso un ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate
- 2) registrazione **tramite intermediario**: è la modalità che coinvolge il professionista (commercialisti, esperti contabili, CAF e altri intermediari abilitati ecc.), che opera sulla base dell'incarico ricevuto dal cliente; in tal caso ne viene data informazione nel quadro A:

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA	
Impegno alla presentazione telematica	Codice fiscale dell'intermediario
	Impegno alla presentazione in via telematica
	Data dell'impegno giorno mese anno
	FIRMA DELL'INTERMEDIARIO

COMPILAZIONE E TRASMISSIONE DEL MODELLO RLI

Dal punto di vista operativo, il modello RLI costituisce lo strumento attraverso il quale viene comunicata la registrazione del contratto.

Nel modello vengono inseriti:

- dati del contratto (quadro A);
- dati dei locatori (quadro B);
- dati dei conduttori (quadro B);
- dati catastali degli immobili concessi in locazione (quadro C);
- eventuale opzione per la cedolare secca (quadro D);
- ulteriori informazioni richieste dall'Agenzia delle Entrate (quadro A).

Una volta completata la compilazione, il modello viene trasmesso telematicamente (oppure consegnato all'Ufficio Territoriale) insieme agli eventuali allegati richiesti.

IMPOSTA DI REGISTRO E IMPOSTA DI BOLLO

La registrazione può comportare, in linea generale, il **pagamento di due principali tributi**:

- **imposta di registro**;
- **imposta di bollo**.

L'importo dipende dalla tipologia del contratto e dal regime fiscale applicato e viene esplicitato nel modello RLI in un'apposita sezione del Quadro A:

Imposte	IMPOSTA DI REGISTRO	SANZIONI	INTERESSI
	IMPOSTA DI BOLLO	SANZIONI	INTERESSI

Nel regime ordinario, l'**imposta di registro** è generalmente calcolata applicando l'aliquota prevista dalla normativa al canone di locazione, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dalla legge.

Per gli immobili abitativi, in regime ordinario, l'imposta è generalmente pari al **2% del canone annuo**, con un importo minimo di 67 euro per ogni annualità.

Il contribuente può scegliere di versare l'imposta, in sede di registrazione, dandone informazione nel modello RLI:

- a) annualmente, ossia sul singolo canone annuo di locazione;
- b) in un'unica soluzione per l'intera durata del contratto, beneficiando della riduzione prevista dalla normativa.
- L'**imposta di bollo** è invece dovuta, salvo casi di esenzione, nella misura prevista dalla legge, ed è determinata in base al numero di copie del contratto, da quante pagine è formato e dal numero di allegati (planimetrie, mappe, inventari ecc) presentati per la registrazione.

L'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

Nell'ambito della registrazione di un contratto di locazione abitativo, risulta fondamentale **l'eventuale opzione, da parte del proprietario, per il regime fiscale della "cedolare secca"**, che trova spazio nel quadro D:

QUADRO D - REGIME DI TASSAZIONE									
	N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare		N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
1				SI NO	6				SI NO
2				SI NO	7				SI NO
3				SI NO	8				SI NO
4				SI NO	9				SI NO
5				SI NO	10				SI NO

Prima della registrazione il professionista dovrebbe **verificare con il cliente se intenda optare per la cedolare secca**, regime che prevede in via ordinaria la tassazione fissa con imposta sostitutiva (di Irpef, Addizionale Regionale e Addizionale Comunale) pari al 21% sull'intero canone annuale; è pari al 10% nei contratti di locazione a canone concordato.

La scelta non produce effetti soltanto sulla tassazione dei redditi derivanti dalla locazione, ma incide anche sugli adempimenti connessi alla registrazione.

In presenza dei requisiti previsti dalla normativa, l'opzione comporta infatti, di regola:

- l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro
- l'esenzione dal pagamento dell'imposta di bollo.

È quindi opportuno affrontare questo tema prima dell'invio del modello RLI, illustrando al cliente vantaggi, limiti e conseguenze della scelta.

RICEVUTE E CONTROLLO DELL'ESITO

Una volta trasmessa la pratica, il procedimento non può considerarsi ancora concluso, in quanto comincia l'inizio di quella che è l'ultima fase, ossia la **gestione delle ricevute** che si originano a seguito della corretta presentazione del modello RLI.

Il sistema rilascia infatti una serie di ricevute che attestano le diverse fasi dell'elaborazione, e che all'interno dello studio è necessario verificare:

- a) la presa in carico della trasmissione;
- b) l'esito della registrazione con il rilascio della ricevuta definitiva da parte dell'Agenzia Entrate;
- c) l'eventuale corretto addebito delle imposte.

ARCHIVIAZIONE DELLA PRATICA

La registrazione andata a buon fine non conclude l'attività dello studio, in quanto tutta la documentazione dovrebbe essere **archiviata in modo ordinato**.

Un'archiviazione accurata facilita la gestione degli inevitabili adempimenti successivi, come proroghe, rinegoziazioni o risoluzioni.

È quindi consigliabile conservare:

- ✓ contratto firmato;
- ✓ modello RLI trasmesso;
- ✓ ricevute telematiche;
- ✓ quietanze di pagamento delle imposte;
- ✓ eventuali allegati al contratto.



BOX DI SINTESI

Registrazione del contratto: i punti essenziali

- Termine ordinario: entro 30 giorni dalla stipula o dalla decorrenza, se anteriore.
- Verifiche: contratto firmato, dati anagrafici, dati catastali, canone, durata e regime fiscale.
- Adempimento: compilazione e trasmissione del modello RLI.
- Imposte: registro e bollo, salvo applicazione della cedolare secca.
- Controllo finale: verifica delle ricevute e corretta archiviazione della pratica.

IL RINNOVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Vediamo ora invece, dal punto di vista di disciplina, adempimenti operativi e obblighi fiscali, la delicata fase del rinnovo di un contratto di locazione.

Se la registrazione costituisce il momento iniziale della vita del contratto, il rinnovo ne garantisce la prosecuzione nel tempo e comporta una serie di verifiche sia sotto il profilo civilistico, sia sotto quello fiscale.

DIFFERENZA TRA RINNOVO E PROROGA

In primo luogo, è importante analizzare i termini sottostanti a questo adempimento: nella pratica professionale è frequente che i termini rinnovo, proroga, rinnovo automatico e proroga fiscale vengano utilizzati come sinonimi, sebbene siano concetti diversi, che producono effetti differenti e richiedono specifici adempimenti.

Il **“rinnovo del contratto”** non è infatti da confondere con la **“proroga del contratto”** comunicata tramite il modello RLI.

Dal punto di vista civilistico, il rinnovo riguarda la prosecuzione del rapporto di locazione oltre la scadenza originariamente prevista dal contratto.

Dal punto di vista fiscale, invece, la proroga è l'adempimento che deve essere comunicato all'Agenzia delle Entrate quando il contratto continua a produrre effetti oltre la scadenza iniziale.

In altre parole, **il rinnovo rappresenta l'evento giuridico, mentre la comunicazione tramite modello RLI costituisce il relativo adempimento fiscale.**

LE PRINCIPALI TIPOLOGIE DI RINNOVO

Fatta questa doverosa premessa, esaminiamo le principali tipologie di rinnovo, la cui disciplina varia in funzione della tipologia contrattuale.

→ **Contratti a canone libero (4 anni + 4 anni)**

Nei contratti disciplinati dalla Legge n. 431/1998, la durata ordinaria è di quattro anni.

Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per ulteriori quattro anni, salvo che il locatore eserciti la facoltà di diniego nei casi tassativamente previsti dalla legge oppure intervenga una diversa volontà delle parti. Per il collaboratore di studio è importante ricordare che il rinnovo automatico del contratto comporta comunque specifici adempimenti fiscali.

→ **Contratti a canone concordato (3 anni + 2 anni)**

I contratti a canone concordato prevedono una durata iniziale di tre anni.

Alla scadenza, in assenza di disdetta, il rapporto prosegue generalmente per ulteriori due anni.

Anche in questo caso occorre distinguere il rinnovo del rapporto contrattuale dalla comunicazione fiscale della proroga.

→ **Contratti transitori**

I contratti transitori hanno una durata limitata e sono destinati a soddisfare esigenze temporanee delle parti.

Alla scadenza cessano normalmente di produrre effetti.

Qualora le parti intendano proseguire il rapporto, occorre verificare attentamente la disciplina applicabile, evitando di considerare automaticamente rinnovabile un contratto nato per esigenze temporanee.

→ **Contratti per studenti universitari**

Anche i contratti destinati agli studenti universitari seguono regole specifiche in materia di durata e rinnovo. Lo studio professionale dovrà quindi verificare la tipologia contrattuale prima di procedere agli adempimenti fiscali. Dal punto di vista **fiscale**, ogni volta che il contratto prosegue oltre la durata originariamente registrata, occorre verificare se debba essere comunicata la proroga mediante il modello RLI.

TERMINE E VERIFICHE PRELIMINARI

La comunicazione deve essere effettuata entro il termine previsto dalla normativa fiscale, e quindi entro 30 giorni dalla data di decorrenza del rinnovo, affinché la posizione del contratto risulti aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate.

- ✓ Prima di procedere alla compilazione del modello RLI di proroga, è opportuno effettuare una serie di verifiche preliminari, riguardanti:
 - ✓ la data di scadenza del contratto e la nuova data di scadenza in considerazione del rinnovo;
 - ✓ l'effettiva prosecuzione del rapporto;
 - ✓ l'assenza di una comunicazione di disdetta;
 - ✓ eventuali modifiche concordate tra le parti;
 - ✓ la permanenza, o l'eventuale cambio, della scelta relativa alla cedolare secca;

COMPILAZIONE DEL MODELLO RLI PER LA PROROGA

Una volta verificata la prosecuzione del contratto, lo studio provvede alla predisposizione del modello RLI.

Nel modello vengono indicati:

- ✓ gli estremi del contratto originario;
- ✓ la tipologia di adempimento (proroga);
- ✓ la nuova data di scadenza;
- ✓ l'eventuale conferma o revoca della cedolare secca;
- ✓ gli altri dati richiesti dalle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, nel quadro A è necessario compilare la casella Adempimenti successivi, nella quale è previsto un codice identificativo per ciascun adempimento:

- codice 1, annualità successiva;
- codice 2, proroga;
- codice 3, cessione;
- codice 4, risoluzione;
- codice 5, conguaglio d'imposta
- codice 6, subentro;
- codice 7, risoluzione con pagamento contestuale del corrispettivo;
- codice 8, rinegoziazione del canone.

Nel caso di proroga, sarà necessario indicare il **codice 2**.

REGIME FISCALE E IMPOSTE DOVUTE

Posto che è possibile optare o revocare il regime della **cedolare secca** per ogni singola annualità, il rinnovo del contratto rappresenta magari anche l'occasione per verificare il regime fiscale applicato, e soprattutto l'effettiva convenienza in capo al cliente locatore, alla luce di eventuali cambiamenti nella sua situazione personale o fiscale.

A livello di imposte dovute, abbiamo che:

- a) il rinnovo del contratto può comportare il versamento dell'imposta di registro nei casi in cui trovi applicazione il regime ordinario;
- b) qualora, invece, sia stata validamente esercitata la cedolare secca, l'imposta di registro non è dovuta per il periodo coperto dall'opzione.

Si precisa che, per i contratti assoggettati al regime della cedolare secca, l'omessa o tardiva comunicazione della proroga o della risoluzione mediante modello RLI non è più soggetta alla sanzione specifica originariamente prevista dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. n. 23/2011.

La sanzione è stata soppressa dall'art. 3-bis del D.L. n. 34/2019.

Resta comunque opportuno effettuare tempestivamente la comunicazione, al fine di mantenere aggiornati i dati del contratto presso l'Agenzia delle Entrate e prevenire possibili disallineamenti amministrativi.

Una volta trasmesso il modello RLI di proroga, si origineranno le relative ricevute, da conservare insieme alla documentazione originaria del contratto.

ESEMPIO

Il signor Verdi stipula un contratto di locazione abitativa con decorrenza 1° ottobre 2022 e durata di quattro anni (4 anni + 4 anni).

Nel corso del 2026 nessuna delle parti comunica la disdetta.

Il contratto prosegue automaticamente.

Lo studio incaricato, una volta verificata la data di scadenza, l'assenza di comunicazioni di recesso, l'opzione o meno alla cedolare secca da parte del locatore, provvede alla trasmissione del modello RLI per comunicare la proroga del contratto entro il termine previsto, ossia entro i 30 giorni successivi alla data del 30 settembre 2026.

Gestione delle scadenze di studio

Come si può notare, gestire i contratti di locazione per conto della clientela di studio, significa riuscire a **coordinare con precisione le relative scadenze**.

Una buona procedura interna potrebbe prevedere:

- ✓ avviso automatico sessanta giorni prima della scadenza;
- ✓ contatto con il cliente per verificare le intenzioni delle parti;
- ✓ raccolta delle eventuali modifiche;
- ✓ predisposizione dell'adempimento e archiviazione della ricevuta.

**BOX DI SINTESI****Proroga del contratto: i punti essenziali**

- Verificare la prosecuzione del rapporto e l'assenza di disdetta.
- Comunicare la proroga entro 30 giorni dalla relativa decorrenza.
- Utilizzare il codice 2 nel modello RLI.
- Verificare la conferma o la revoca della cedolare secca.
- Conservare la ricevuta insieme alla documentazione originaria.

LA CESSAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ogni contratto di locazione, prima o poi, giunge al termine, e la cessazione del rapporto può avvenire per naturale scadenza, per volontà delle parti o a seguito di eventi che impediscono la prosecuzione della locazione. Indipendentemente da quale sia la causa, la conclusione del contratto comporta, analogamente ad altre vicende legate alla locazione, una serie di adempimenti da porre in essere.

LE CAUSE DI CESSAZIONE DEL RAPPORTO

Le **principali ipotesi di cessazione del rapporto di locazione** sono:

→ **scadenza naturale del contratto;**

Si tratta della forma più semplice di conclusione del rapporto, e si verifica quando il contratto giunge alla propria scadenza senza che le parti intendano proseguirlo.

In questi casi il collaboratore di studio dovrebbe innanzitutto verificare:

- la data di scadenza;
- l'eventuale presenza di una comunicazione di disdetta;
- l'effettiva riconsegna dell'immobile.

→ **risoluzione anticipata, consensuale, o da parte del conduttore o da parte del locatore nei casi consentiti dalla legge**

La cessazione del contratto può avvenire anche prima della scadenza originariamente prevista.

Si parla, in questo caso, di risoluzione anticipata.

Dal punto di vista operativo è importante distinguere le diverse situazioni che possono determinare la risoluzione anticipata:

a) Risoluzione consensuale:

Locatore e conduttore decidono, di comune accordo, di interrompere il rapporto prima della scadenza.

Lo studio dovrà acquisire la documentazione che attesta la volontà delle parti e provvedere agli adempimenti fiscali previsti.

b) Risoluzione da parte del conduttore:

La normativa consente al conduttore, nei casi previsti dalla legge o dal contratto, di recedere anticipatamente.

Nella pratica professionale le cause più frequenti sono:

- trasferimento per motivi di lavoro;
- esigenze familiari;
- gravi motivi sopravvenuti;
- altre ipotesi previste dal contratto.

Il collaboratore dovrà verificare:

- il rispetto del termine di preavviso;
- la documentazione eventualmente prodotta;
- la data effettiva di rilascio dell'immobile.

c) Risoluzione da parte del locatore (nei soli casi di legge):

Il locatore non può interrompere liberamente il contratto.

Nei contratti abitativi il recesso è ammesso soltanto nei casi espressamente previsti dalla normativa, come ad esempio esigenze abitative proprie o dei familiari, vendita dell'immobile in presenza dei presupposti di legge o altri motivi tassativamente indicati.

Prima di procedere agli adempimenti fiscali è quindi opportuno verificare che la cessazione trovi fondamento in una delle ipotesi consentite.

→ **risoluzione per inadempimento**

Quando una delle parti non rispetta gli obblighi contrattuali, il rapporto può concludersi per inadempimento.

L'ipotesi più nota è rappresentata dalla morosità del conduttore.

In tali situazioni la cessazione del contratto può derivare da:

- accordo tra le parti;
- provvedimento dell'autorità giudiziaria;
- altri strumenti previsti dall'ordinamento
- sfratto per morosità.

Dal punto di vista fiscale sarà comunque necessario individuare la data di effettiva cessazione del rapporto per adempiere correttamente agli obblighi verso l'Agenzia delle Entrate.

→ **vendita dell'immobile**

La vendita dell'immobile locato non determina automaticamente la cessazione del contratto.

Nella maggior parte dei casi il rapporto prosegue con il nuovo proprietario, che subentra nella posizione del precedente locatore.

Pertanto occorre distinguere:

- a) vendita con prosecuzione della locazione;
- b) vendita accompagnata dalla cessazione del contratto.

Le due situazioni producono effetti differenti anche sotto il profilo degli adempimenti.

→ **decesso di una delle parti**

Anche il decesso di una delle parti può incidere sul rapporto di locazione.

Gli effetti dipendono dalla disciplina civilistica applicabile e dalla concreta situazione.

Lo studio professionale dovrà verificare se il contratto prosegue con gli eredi oppure se intervenga la cessazione del rapporto.

→ **successione e subentro**

In presenza di successione ereditaria o di altri eventi che comportano il trasferimento della posizione contrattuale, non sempre si verifica una risoluzione.

Molto spesso si assiste semplicemente al subentro di un nuovo soggetto nel contratto.

È quindi fondamentale distinguere:

- la cessazione del rapporto, che segna quindi il termine del rapporto contrattuale;
- la prosecuzione del rapporto con un diverso contraente.

Questa distinzione determina differenti adempimenti nei confronti dell'Agenzia delle Entrate.

COMUNICAZIONE DELLA RISOLUZIONE CON IL MODELLO RLI

Dal punto di vista fiscale, quando il contratto termina definitivamente, la cessazione deve essere comunicata mediante il consueto modello RLI entro il termine previsto dalla normativa, e quindi **entro 30 giorni dalla data di cessazione**.

Lo studio dovrà verificare:

- ✓ la data effettiva di cessazione;
- ✓ la tipologia dell'evento;

- ✓ il regime fiscale applicato;
- ✓ l'eventuale imposta dovuta.

Nel modello RLI dovranno essere indicati:

- gli estremi del contratto originario;
- la tipologia di adempimento (per la risoluzione si utilizza il codice 4 nella casella Adempimenti successivi);
- la data di risoluzione;
- gli ulteriori dati richiesti dalle istruzioni ministeriali.

Come per la registrazione e la proroga, anche la comunicazione della risoluzione si conclude con il rilascio delle ricevute telematiche, da conservare ed archiviare.

IMPOSTA DI REGISTRO SULLA RISOLUZIONE

Da ultimo, affrontiamo ora il tema delle **imposte** dovute.

Nel regime ordinario la comunicazione della risoluzione può comportare il pagamento dell'imposta di registro nella misura prevista dalla normativa.

La comunicazione della risoluzione anticipata comporta infatti, in linea generale, il versamento di un'imposta di registro in **misura fissa pari a 67 euro**; tale imposte è dovuta indipendentemente dalla durata residua del contratto, dall'importo del canone o dal motivo della risoluzione (accordo tra le parti, recesso del conduttore, ecc.)

Qualora il contratto sia assoggettato alla cedolare secca e l'opzione è efficace al momento della risoluzione, non è dovuta l'imposta di registro per la comunicazione della risoluzione.

Rimane comunque l'obbligo di comunicare la cessazione del contratto mediante il modello RLI entro il termine previsto.

ESEMPIO Vendita dell'immobile

OPERATIVO Il proprietario Rossi vende un appartamento già locato a Bianchi.
Il contratto di locazione sottostante prosegue con il nuovo proprietario Bianchi,
Lo studio verifica che non si sia verificata una cessazione del rapporto, ma un semplice subentro.
Di conseguenza gestisce l'adempimento corretto senza comunicare una risoluzione inesistente.

ESEMPIO Recesso del conduttore

OPERATIVO Contratto di locazione, in regime ordinario di tassazione, scadente il 31 dicembre 2028.
Il conduttore comunica il recesso il 15 gennaio 2026, rispettando il termine di preavviso previsto dal contratto pari a 6 mesi.
Alla data concordata del 15 luglio 2026 cessa ufficialmente il contratto e il conduttore riconsegna l'immobile.
Il collaboratore verifica:

- il rispetto del preavviso;
- la data effettiva del rilascio;
- il regime fiscale del contratto;
- la documentazione disponibile.

Successivamente provvede alla comunicazione della risoluzione tramite modello RLI, nei 30 giorni successivi alla data del 15 luglio, e provvede a mandare in addebito 67 Euro a titolo di imposta di registro per la risoluzione anticipata del contratto.

**BOX DI SINTESI****Risoluzione del contratto: i punti essenziali**

- Individuare la data effettiva di cessazione.
- Distinguere la risoluzione dal subentro o dalla prosecuzione con un nuovo soggetto.
- Comunicare la risoluzione entro 30 giorni.
- Utilizzare il codice 4 nel modello RLI.
- In regime ordinario, verificare il versamento dell'imposta fissa di 67 euro.
- Archiviare ricevute e documentazione relativa alla cessazione.

Il contratto di agenzia



A cura di **Laura Gaburro**

Il contratto di agenzia senza rappresentanza rappresenta la forma ordinaria e più diffusa del rapporto di agenzia previsto dall'articolo 1742 del Codice Civile. In questa specifica tipologia contrattuale, l'agente commerciale (comunemente chiamato agente di commercio) assume stabilmente l'incarico di promuovere la conclusione di contratti per conto del preponente in una zona determinata, ma non ha il potere giuridico di firmarli o concluderli direttamente per conto dell'azienda.

Con il contratto di agenzia, infatti, una parte (agente) assume stabilmente l'incarico di promuovere per conto dell'altra (preponente) la conclusione di contratti in una determinata zona, previa retribuzione. L'agente svolge quindi un'attività promozionale in virtù della quale matura il diritto alla provvigione, ovvero di un compenso sugli affari conclusi per effetto del suo intervento.

L'attività dell'agente è dunque limitata ad un'attività di promozione materiale e commerciale, senza alcuna spendita del nome del preponente per la stipula formale; tale attività dovrà essere svolta con carattere di stabilità e in totale autonomia, assumendo i rischi d'impresa.

Elemento caratterizzante di questa tipologia di contratto, infatti, è l'assenza del vincolo di subordinazione tra agente e azienda.

Per il contratto di agenzia è prevista la forma scritta "*ad probationem*"; questo significa che il contratto è valido anche se concluso verbalmente o per fatti concludenti, ma la scrittura è l'unico mezzo legale per provarne l'esistenza e il contenuto in caso di contestazioni.

Altro elemento essenziale del contratto è l'individuazione della zona, ovvero dell'area geografica o della categoria di clienti assegnata all'agente, nonché la pattuizione circa la provvigione.

È infine importante ricordare la distinzione tra il contratto di agenzia e altre due fattispecie contrattuali note. Il contratto di agenzia, infatti, si distingue sia dal contratto di mandato che da quello di mediazione: in questo senso mentre l'agente, come detto, assume l'obbligo di promuovere la conclusione di contratti, il mandatario assume invece l'obbligo di compiere uno o più atti; l'agente poi, a differenza del mediatore, agisce nell'esclusivo interesse del preponente ed in virtù di un rapporto stabile con lo stesso.

Dopo questa necessaria premessa, si riporta di seguito un *fac-simile* di tale tipologia di contratto.

FAC-SIMILE
CONTRATTI DI AGENZIA
SENZA RAPPRESENTANZA
Agente plurimandatario

Tra

La soc. ____ con sede in ____, P.I. ____ in persona del legale rappresentante pro tempore

E

Il sig. ____, nato il ____ a ____, residente in ____, C.F. ____, P.I. ____

Premesso che

- _____, indicata nel contratto, più brevemente, come “Preponente”, è specializzata nella commercializzazione di prodotti e servizi per _____, di seguito denominati “prodotti/servizi” e ha intenzione di promuoverne la vendita nella zona di _____;
- _____ (descrizione attività svolta dalla Preponente);
- il sig. _____, indicato nel contratto, più brevemente, come “Agente”, contestualmente al presente incarico, assume quello di promuovere per conto di _____ sempre come agente plurimandatario senza rappresentanza e senza esclusiva, la conclusione delle vendite dei suoi prodotti e servizi.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue

Articolo 1

(Oggetto del contratto)

Le premesse che precedono costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto.

La ditta “Preponente” conferisce all’“Agente”, che accetta, l’incarico di promuovere, senza rappresentanza e senza esclusiva, nella zona indicata all’art. 4, la vendita dei beni commercializzati dalla Preponente stessa, di seguito indicati come “prodotti”; ciò in piena autonomia ed indipendenza, senza obblighi di orario di lavoro e di itinerari predeterminati.

I prodotti commercializzati dalla Preponente, oggetto del presente contratto, sono quelli indicati nel listino di cui l’Agente è fornito, sottoscrivendolo per accettazione, al momento dell’incarico.

Tale listino, allegato “A”, diventa parte integrante del presente contratto.

L’elenco dei prodotti potrà essere ridotto od ampliato dalla Preponente in qualsiasi momento in relazione alle esigenze della sua organizzazione ed alle condizioni di mercato.

Articolo 2

(Obblighi delle parti per l’esecuzione del contratto)

2.1 L’Agente si impegna a promuovere, al meglio delle sue possibilità, e secondo le ragionevoli direttive impartitegli dalla Preponente, la vendita dei Prodotti nel Territorio, nonché a tutelare gli interessi della Preponente con la diligenza del buon padre di famiglia; nel negoziare con i clienti, l’Agente offrirà dunque i Prodotti attenendosi strettamente alle condizioni di vendita comunicategli dalla Preponente.

2.2 La Preponente, oltre al pagamento dei compensi e delle provvigioni pattuite, si impegna a fornire all’A-

gente la necessaria documentazione scritta relativa ai Prodotti (quali listini prezzi, depliant, ecc.) nonché le informazioni necessarie all'Agente per poter adempiere agli obiettivi derivanti dal presente contratto.

Articolo 3

(Esclusione del potere di rappresentanza)

3.1 Essendo l'accettazione delle proposte d'ordine riservata esclusivamente alla Preponente, l'Agente non potrà in alcun modo sottoscrivere per accettazione ordini da lui raccolti o, comunque, a lui pervenuti dai clienti, né firmare contratti per conto della Preponente e, comunque, rappresentare o dichiarare di rappresentare la stessa.

3.2 Le offerte dei prodotti trattati dalla Preponente, per essere vincolanti nei suoi confronti, devono provenire ed essere sottoscritte dalla Preponente.

Articolo 4

(Prova – Durata del contratto - Preavviso)

4.1 L'incarico è conferito per un periodo di prova di 6 mesi, periodo entro il quale è facoltà di ciascuna delle parti recedere dal contratto senza alcun obbligo di preavviso o di pagamento di indennità di qualsivoglia natura.

Qualora al termine del periodo di prova il presente contratto non sia stato fatto cessare da una delle parti a mezzo lettera raccomandata A.R., lo stesso si intenderà a tempo indeterminato *(o per la durata di mesi _____)*.

4.2 Ciascuna delle Parti potrà recedere dal presente contratto previa disdetta da comunicarsi all'altra Parte a mezzo lettera raccomandata A.R./pec nel rispetto dei termini di preavviso previsti dall'art. _____ dell'Accordo Economico Collettivo del _____ per l'industria/commercio *(va indicato l'AEC di riferimento a seconda dell'attività svolta. Al riguardo si precisa che il codice civile all'art. 1750 c.c. prevede solo un termine di preavviso minimo – che peraltro varia a seconda della durata del contratto – ed è quindi rimessa agli accordi collettivi di settore la previsione di termini maggiori)*.

4.3 Ove ciascuna delle parti, in qualsiasi momento, intenda porre fine con effetto immediato al rapporto, dovrà corrispondere all'altra parte, in sostituzione del preavviso, un'indennità calcolata ai sensi dell'art. _____ dell'Accordo Economico Collettivo per l'industria/commercio.

4.4 La parte che ha ricevuto la comunicazione di recesso, può rinunciare in tutto o in parte al preavviso, senza obbligo di corrispondere l'indennità sostitutiva, entro trenta giorni dal ricevimento della predetta comunicazione.

Articolo 5

(Zona)

5.1 Il presente mandato viene conferito per la zona: _____, *(eventuale: con esclusione dei clienti specificati nell'allegato "B" - da considerarsi parte integrante del presente contratto- con i quali il Preponente si riserva di operare direttamente. Pertanto, gli affari conclusi con i clienti ivi indicati non daranno diritto alla provvigione, salvo differente accordo scritto di volta in volta pattuito per singolo affare)*.

5.2 Nel caso di clienti con pluralità di sedi si avrà riguardo alla località dove si trova l'ufficio acquisti del cliente che ha dato l'ordine (indipendentemente dal luogo di destinazione della merce).

5.3 I limiti di detta zona potranno essere variati dalla Preponente in qualunque momento secondo le modalità previste dagli A.E.C. Commercio/industria.

5.4 Il Preponente conserva il diritto di concludere direttamente affari nella zona sopra delimitata, fatto salvo il diritto dell'Agente alla provvigione per i contratti conclusi nella zona stessa e con i clienti di sua competenza.

Articolo 6

(Provvigioni – estratto conto e sua approvazione)

6.1 L'Agente ha diritto alla provvigione, secondo le misure percentuali precisate al successivo art. 7, solo per gli affari conclusi, eseguiti e che siano andati a buon fine nella zona assegnatagli, una volta, cioè, che il cliente abbia provveduto al pagamento del prezzo.

6.2 La provvigione si intende comprensiva di ogni onere e spesa sostenuta dall'Agente nell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto.

6.3 La Preponente quantificherà le provvigioni dovute all'Agente per ogni trimestre di calendario, trasmettendogli l'estratto conto provvigioni indicante gli affari in relazione ai quali la provvigione è maturata.

6.4 L'estratto conto provvigioni si intende definitivamente approvato dall'Agente se non contestato per iscritto entro 60 giorni dal suo ricevimento.

(6.5 eventuale: quantitativo minimo delle vendite "Premesso che le parti riconoscono che condizione essenziale del presente contratto è il raggiungimento ed il mantenimento di un fatturato minimo nella zona assegnata, per ciascun anno solare (o stagione) esse concorderanno un quantitativo minimo di vendite. Per l'anno ____ (o la stagione ____) l'Agente ed il Preponente individuano il fatturato minimo in un importo netto non inferiore a € _____. Il mancato rispetto del quantitativo minimo di vendite concordato costituirà per il Preponente causa di risoluzione del contratto con effetto immediato, ai sensi dell'art. 16 del presente contratto.")

Articolo 7

(Compensi provvigionali)

7.1 Sulle vendite, fatturate con criterio della competenza, effettuate ai clienti nella zona specificata all'art. 4, vengono stabilite le provvigioni lorde, calcolate sui prezzi di listino come da allegato "C":

I - Vendite a prezzo inferiore a quello di listino

Per le vendite effettuate, previa autorizzazione della Preponente, ad un prezzo inferiore a quello di listino a seguito di uno sconto o di altra forma di riduzione del prezzo, le provvigioni vengono determinate prendendo per base le percentuali indicate nel paragrafo che precede ed applicando loro una riduzione dello ____% per ogni ____%, di sconto o riduzione praticata al prezzo di listino.

II - Vendite a prezzo superiore a quello di listino

Per le vendite effettuate ad un prezzo superiore a quello di listino, le provvigioni vengono determinate prendendo per base le percentuali indicate nel paragrafo sub.I e all'importo ottenuto verrà aggiunto il ____% dell'incremento di prezzo rispetto al listino.

Articolo 8

(Obbligo di non concorrenza – clausola penale)

8.1 L'Agente si impegna a non assumere né mantenere incarichi della stessa natura nella zona al mede-

simo assegnata e per lo stesso ramo di attività di quello del Preponente ed a non svolgere altra attività in concorrenza con lo stesso.

8.2 L'Agente si impegna a far osservare lo stesso divieto ai suoi eventuali sub- agenti e/o collaboratori, della cui inosservanza egli sarà tenuto a risponderne.

8.3 L'Agente s'impegna a non produrre, commercializzare e neppure proporre in visione od in vendita, per sé o per conto terzi, prodotti eguali, simili o comunque in concorrenza, anche indiretta, con quelli oggetto del presente contratto.

8.4 La violazione anche di un solo degli impegni di cui agli articoli che precedono sub 8.1, 8.2 e 8.3, oltre a legittimare la Preponente a risolvere con effetto immediato il contratto, determinerà a carico dell'Agente ed a favore della Preponente una penale di € _____ (____/00) per ogni violazione accertata (ancorché, nel caso di semplice promozione di un prodotto concorrente, non segua la conclusione del relativo affare), fatta sempre salva la facoltà della Preponente di richiedere il maggior danno.

Articolo 9

(Agente senza esclusiva – esclusione delle c.d. provvigioni indirette)

9.1 L'Agente non ha, nella zona affidatagli, l'esclusiva dei prodotti della Preponente la quale potrà, così, promuovere, sia direttamente sia attraverso propri ausiliari, la vendita dei prodotti nella stessa sua zona, senza che ne possa derivare all'Agente alcun diritto alla provvigione (esclusione delle c.d. provvigioni indirette).

9.2 L'Agente avrà diritto esclusivamente alla provvigione sugli affari che egli abbia personalmente promosso nella zona affidatagli.

9.3 All'Agente non verrà riconosciuta alcuna provvigione per le vendite a consumatori finali dei prodotti contrattuali effettuate dal Preponente attraverso reti Internet o comunque reti cibernetiche o telematiche (c.d. vendite E-Commerce).

Articolo 10

(Proposte ed ordini)

10.1 L'Agente dovrà trasmettere al Preponente le proposte d'ordine (o le copie commissioni) raccolte dalla clientela nel più breve tempo possibile, e soltanto a quest'ultimo spetterà decidere in merito alla loro accettazione. Le vendite promosse dall'Agente devono quindi intendersi con la clausola "salvo approvazione della Casa"; la Preponente si riserva, infatti, la facoltà di non accettarle, senza che, in tal caso, l'Agente possa reclamare indennizzi o provvigioni di sorta. Le proposte d'ordine (o le copie commissioni) devono contenere tutte le indicazioni relative al tipo di merce, al prezzo, alle condizioni di consegna e di pagamento.

10.2 Ai soli fini del diritto alle provvigioni, le proposte d'ordine trasmesse dall'Agente che non vengano, per iscritto, rigettate dalla Preponente entro sessanta giorni dalla data del loro ricevimento, faranno ugualmente maturare il diritto alla relativa provvigione a favore dell'Agente. *(oppure: Si conviene inoltre espressamente che ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 1749 comma 1 c.c., devono intendersi totalmente o parzialmente rifiutate dal Preponente le proposte d'ordine non eseguite, in tutto o in parte, entro ____ giorni dal loro invio)*

10.3 Il termine, di cui al capo che precede, viene prorogato di un ugual periodo ove la Preponente avesse a verificare, anche successivamente alla scadenza dei primi 60 giorni, eventi e/o informazioni commerciali

negative, quali protesti, pignoramenti, ipoteche, sequestri, etc., che facciano ragionevolmente dubitare della solvibilità del cliente.

Articolo 11

(Prezzi dei prodotti – condizioni di vendita – documentazione contrattuale)

11.1 Salvo autorizzazione della Preponente, l'Agente non potrà indicare o trattare la promozione degli affari a condizioni contrattuali diverse da quelle stabilite, rispettivamente, nel listino prezzi e nelle condizioni generali di vendita predisposte dalla Preponente.

11.2 La Preponente si riserva di variare, a suo insindacabile giudizio, i prezzi e le condizioni contrattuali in qualunque momento.

11.3 L'Agente s'impegna a previamente verificare la capacità della persona che sottoscrive la proposta d'ordine di obbligare la parte acquirente per suo conto. Egli si impegna, inoltre, a utilizzare per la raccolta degli ordini esclusivamente la documentazione contrattuale predisposta dalla Preponente ed a raccogliere la doppia sottoscrizione del cliente in calce, rispettivamente, alle condizioni generali di vendita ed a quelle clausole che sono ivi espressamente richiamate per essere approvate specificatamente.

Articolo 12

(Fatturazione – divieto di incasso)

12.1 La fatturazione dei prodotti venduti sarà effettuata esclusivamente dalla Preponente.

12.2 L'Agente dovrà collaborare con il Preponente nell'eventuale recupero dei crediti, provvedendo, solo in casi speciali e previa richiesta ad incassare l'importo che dovrà essere prontamente rimesso (e senza in ogni caso maturare in tal caso alcun diritto ad un compenso), non potendo l'Agente trattenerlo per nessun motivo, neppure in conto compensazione di eventuali crediti verso il Preponente.

(Si precisa che è facoltà delle parti prevedere che l'Agente svolga anche attività continuativa d'incasso, con conseguente responsabilità dello stesso per errore contabile, ma in tal caso occorrerà prevedere una provvigione separata sempre in percentuale rispetto agli affari per i quali sussista l'obbligo della riscossione. Si potrà in tal caso precisare che l'attività di incasso va distinta da quella di recupero delle somme per le quali dai clienti non siano state rispettate le scadenze di pagamento; attività quest'ultima per la quale è possibile escludere il diritto alla provvigione separata).

Articolo 13

(Obblighi di informazione)

13.1 L'Agente dovrà fornire alla Preponente informazioni sull'andamento della sua attività, sulla situazione del mercato, sulla solvibilità dei clienti, sulle iniziative della concorrenza, sulle osservazioni dei clienti e su quant'altro possa interessare direttamente o indirettamente la Preponente, attraverso una relazione scritta mensile corredata con i rapporti visite ai clienti.

13.2 L'Agente dovrà assumere le opportune informazioni sulla solvibilità della clientela al fine di assicurare il buon fine delle operazioni di vendita.

13.3 L'Agente è tenuto ad informare tempestivamente la Preponente di ogni causa d'impedimento nell'espletamento del mandato affidatogli.

13.4 L'Agente dovrà segnalare immediatamente al Preponente qualsiasi violazione dei marchi, dei segni distintivi, del nome dei prodotti contrattuali, nonché la loro imitazione servile o contraffazione e più in generale qualsiasi atto che si concreti in concorrenza sleale.

13.5 L'Agente, prima di sottoscrivere altri contratti d'agenzia da parte delle case non concorrenti con la Preponente, deve dargliene comunicazione per darle modo di valutare se vi siano ragioni o motivi concorrenziali.

Articolo 14

(Obbligo alla riservatezza)

14.1 L'Agente non dovrà divulgare notizie attinenti all'organizzazione commerciale, alla clientela, ai metodi di fabbricazione e a quant'altro si riferisca alla Preponente e non dovrà farne uso diverso da quello strettamente necessario alla sua attività promozionale a favore della Preponente.

Articolo 15

(Organizzazione dell'agente ed eventuali spese)

15.1 L'Agente opera in autonomia, libero di organizzare la propria attività nei modi che riterrà più opportuni e sopporta tutte le spese inerenti alla promozione delle vendite o comunque sostenute in relazione al presente contratto, comprese quelle di viaggio, soggiorno, corrispondenza e telefono e forme pubblicitarie.

15.2 La Preponente resta estranea ai rapporti di qualunque natura posti in essere dall'Agente con terzi.

15.3 L'Agente potrà avvalersi dell'opera di subagenti, di sostituti e ausiliari solo previa espressa autorizzazione scritta della Preponente, restando comunque inteso che essi dipenderanno esclusivamente dall'Agente e che saranno a carico di quest'ultimo compensi da corrispondere a detti subagenti, sostituti ed ausiliari e le eventuali responsabilità derivanti dal loro operato.

15.4 La Preponente dovrà essere informata sui nominativi degli attuali subagenti dell'Agente.

Articolo 16

(Cessazione del rapporto - Indennità per lo scioglimento del contratto)

16.1 Al momento dello scioglimento del contratto, l'Agente è tenuto a restituire al Preponente il campionario, il materiale pubblicitario ed ogni altro documento in suo possesso che sia stato messo a sua disposizione dal Preponente e non svolgerà alcuna attività che possa far presumere ai terzi la prosecuzione della collaborazione con il Preponente.

Nel caso di mancata o parziale restituzione o di danneggiamento del campionario, potrà essere addebitato all'Agente il valore dello stesso.

15.2 L'indennità per lo scioglimento del contratto verrà regolata secondo quanto previsto dall'A.E.C. Commercio/industria.

Articolo 17

(Clausola risolutiva espressa)

17.1 Le parti convengono espressamente, ai sensi dell'art. 1456 c.c., che il contratto si risolva nel caso in cui si verifichi una delle condizioni di seguito indicate o non sia adempiuta una delle seguenti obbligazioni:

- l'obbligazione a carico della Preponente di pagare le provvigioni già maturate per i contratti andati a buon

fine, decorsi venti giorni dalla legittima intimazione di pagamento scritta da parte dell'Agente;

- l'obbligazione dell'Agente di non assumere alcun incarico per imprese concorrenti con la Preponente e di non produrre, commercializzare e neppure proporre in visione od in vendita, per sé o per altri, prodotti uguali od anche simili a quelli trattati dalla Preponente
- l'obbligazione dell'Agente di non incassare somme dovute alla Preponente, previsto dall'art.12.2;
- l'obbligazione dell'immediata rimessa alla Preponente delle somme di sua pertinenza, comunque incassate dall'Agente, come previsto dall'art.12.2;
- l'obbligo dell'Agente di informare la Preponente prima di assumere altri mandati d'agenzia da parte di case non concorrenti con la Preponente, previsto dall'art. 13.3;
- l'obbligo alla riservatezza, prevista dall'art.14.1.
- *(eventuale: mancato rispetto del quantitativo minimo concordato tra le parti)*
- apertura di una procedura concorsuale a carico dell'Agente (per attività di Agenzia svolte in forma societaria)
- assoggettamento dell'Agente a condanne penali per reati patrimoniali direttamente connessi all'attività svolta.

Articolo 18

(Patto di non concorrenza post contrattuale – clausola penale)

18.1 Ai sensi dell'art. 1751-bis c.c. si conviene che per un periodo di __ (__) mesi successivi alla cessazione del rapporto l'Agente non dovrà assumere incarichi per ditte e/o per prodotti concorrenti nella zona assegnatagli nel presente contratto.

18.2 A corresponsione del patto di non concorrenza, la Preponente liquiderà all'Agente l'indennità prevista dagli accordi economici collettivi.

18.3 Al termine del rapporto, la Preponente avrà la facoltà di rinunciare ad avvalersi della clausola di non concorrenza, o per l'intero periodo suddetto o per solo una parte di esso, dandogli comunicazione a mezzo raccomandata A.R./pec, a pena di decadenza, entro e non oltre il termine di _____ (_____) giorni a far data dalla comunicazione di recesso dal rapporto di agenzia.

18.4 In caso di rinuncia da parte della Preponente al patto di non concorrenza per l'intero periodo non si farà luogo, naturalmente, al pagamento della relativa indennità, mentre ove la rinuncia fosse parziale con conseguente riduzione della durata del patto di non concorrenza, l'ammontare della indennità sarà pari a quello indicato nella tabella nell'Accordo Economico Collettivo di riferimento.

18.5 In caso di violazione del patto di non concorrenza l'Agente non ha diritto ad alcuna indennità e pertanto dovrà restituire alla Preponente gli importi eventualmente già percepiti a tale titolo.

18.6 In caso di violazione del patto di non concorrenza post-contrattuale l'Agente dovrà, inoltre, corrispondere una penale di un ammontare pari al 5% dell'indennità prevista per il patto di non concorrenza nell'accordo economico collettivo di riferimento.

Articolo 19

(Disposizioni finali)

19.1 Nell'adempiere agli obblighi di cui al presente contratto, le parti sono tenute ad osservare i principi di buona fede e correttezza commerciale

19.2 Il presente contratto e le obbligazioni da esso derivanti sono di natura strettamente personale: è

posto, così, il divieto assoluto di cederlo a terzi o aventi causa per alcun titolo o ragione. In particolare l'incarico di cui al presente contratto non è trasferibile né per atto *"inter vivos"* né *"mortis causa"*, non può essere oggetto di cessione e non può essere conferito in società, salvo diverso specifico accordo scritto.

19.3 Ogni patto aggiunto o contrario al contenuto del presente contratto dovrà essere fatto solo per iscritto e firmato da entrambe le parti.

19.4 Il presente contratto annulla e sostituisce tutte le precedenti pattuizioni in merito intervenute tra le Parti.

19.5 Le parti si danno atto di aver discusso e trattato ognuna delle clausole che precedono e di approvarle interamente.

Articolo 10

(Norme di riferimento e Foro competente)

20.1 Al presente mandato si applicano, per quanto sopra non previsto, le disposizioni del codice civile italiano e degli Accordi Collettivi in vigore pro-tempore per il settore commercio, senza riguardo ad alcun conflitto di leggi.

20.2 In caso di controversia derivante dall'applicazione e/o interpretazione del presente contratto sarà competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria di _____

Articolo 21

(Adempimenti normativa privacy)

21.1 La Preponente, quale titolare del trattamento di dati personali operanti nell'ambito delle proprie attività, con la sottoscrizione del presente contratto nomina l'Agente responsabile del Trattamento dei dati, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30.06.2003 n.196 e al Regolamento UE 2016/679. Pertanto l'Agente, sottoscrivendo, accetta l'incarico, assumendosi ogni responsabilità in merito, avendo nella qualità di responsabile il potere ed il dovere di compiere tutto quanto si renderà necessario ai fini del rispetto e della corretta applicazione della normativa in materia di privacy.

21.2 L'Agente dichiara inoltre di essere reso edotto che la raccolta ed il trattamento dei dati personali avvengono per gli adempimenti richiesti dalle vigenti norme sull'agenzia nonché per l'assolvimento degli obblighi contrattuali, previdenziali, fiscali e tributari derivanti da questo contratto. L'Agente, con la sottoscrizione del contratto dà suo esplicito assenso alla Preponente al trattamento dei suoi dati personali per gli scopi sopra esposti.

Letto, approvato e sottoscritto

_____ li _____

Il Proponente _____ L'Agente _____

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 4 (*Prova – Durata del contratto – Preavviso*) 6 (*Provvisori – Estratto conto ed Approvazioni*), 7 (*Compensi provvisori*), 8 (*Obbligo di non concorrenza – clausola penale*), 9 (*Agente senza esclusiva –*

esclusione delle c.d. provvigioni indirette), 10 (Proposte e ordini), 11 (Prezzo dei prodotti – condizioni di vendita – documentazione contrattuale), 12 (fatturazione – divieto di incasso) 13 (obblighi di informazione), 14 (Obbligo alla riservatezza), 16 (Cessazione del rapporto – indennità per lo scioglimento del contratto), 17 (Clausola risolutiva espressa) 18 (patto di non concorrenza post contrattuale – clausola penale), 19 (disposizioni finali), 20 (norme di riferimento e foro competente) del presente contratto.

_____ lì _____

Il Proponente _____

L'Agente _____

Clicca qui per scaricare in formato word

PERIODICITÀ E DISTRIBUZIONE

“Il Collaboratore di Studio” è una rivista on line a cadenza mensile

È prevista la vendita esclusivamente in abbonamento

Eventuali numeri non pervenuti devono essere reclamati via mail al servizio clienti non appena ricevuto il numero successivo

PREZZO DELL'ABBONAMENTO

Prezzo dell'abbonamento annuale per l'anno 2026: Euro 130 + IVA

DIRETTORE RESPONSABILE

Andrea Meneghello

COMITATO SCIENTIFICO

Federico Dal Bosco – Dottore Commercialista

Francesca Iula – Dottore Commercialista

Luca Malaman – Dottore, Ragioniere Commercialista

Emanuele Pisati – Dottore, Ragioniere Commercialista

Pierfranco Santini – Dottore Commercialista

Luca Recchia – Dottore Commercialista

Luca Signorini – Ragioniere Commercialista

HANNO COLLABORATO A QUESTO NUMERO

Laura Antonino, Federico Dal Bosco, Lorenzo Gallasin, Massimo Gamberoni, Luca Malaman, Luca Recchia, Stefano Rossetti

Chiuso in redazione il 15 luglio 2026

SERVIZIO CLIENTI

Per la redazione/distribuzione/abbonamento/rinnovi:

tel. 02 92872701

e-mail riviste@professionecommercialista.com

PROGETTO GRAFICA E IMPAGINAZIONE

A Comunicazione Srl – www.acomunicazione.com

La rivista è registrata presso il Tribunale di Verona - n. 2.086 R.S.

Tutti i contenuti della rivista sono soggetti a copyright.

Qualsiasi riproduzione, divulgazione e/o utilizzo anche parziale, non autorizzati espressamente da Namirial S.p.A. sono vietati. Ogni violazione sarà perseguita a norma di legge. Si declina ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relative all'elaborazione dei contenuti presenti nella rivista. Pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, Namirial S.p.A. non risponde di danni derivanti dall'uso dei dati e delle informazioni ivi contenute.

© 2026 Namirial S.p.A. - Via Caduti sul Lavoro n. 4, 60019 Senigallia (An) - Italia –

Local Business Unit di Trezzano sul Naviglio (MI) - Via Politi 10, Milano, 20090 Trezzano sul Naviglio