

# DL Fiscale 2025 convertito in legge: principali novità d'interesse per il settore

---

4 Agosto 2025



Costituzione di usufrutto su un immobile, insieme alla cessione di ogni altro diritto reale, tassata ai fini IRPEF come plusvalenza solo entro 5 anni dall'acquisto/costruzione dell'immobile, modalità di estinzione dei giudizi collegati alla "rottamazione-quater"; e poi ravvedimento speciale anche per il concordato preventivo biennale 2025-2026 ed obbligo di motivazione adeguata per i controlli fiscali presso le imprese.

Queste le novità d'interesse per il settore delle costruzioni, introdotte dalla **legge 30 luglio 2025, n.108 di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge n.84 del 17 giugno 2025**.

Confermati, invece, gli obblighi di tracciabilità dei rimborsi spese limitati alle sole trasferte in Italia, con esclusione di quelle all'estero, la revisione del sistema di calcolo della maxi-deduzione Irpef/Ires per nuove assunzioni e l'esclusione dallo *split payment* per le società quotate.

Di seguito, il dettaglio delle misure fiscali d'interesse dopo la conversione del D.L. 84/2025.

## **Tracciabilità rimborsi spese dei dipendenti in trasferta (art.1, co.1, lett.b e h, co.3 e co.8)**

Il D.L. 84/2025, anche nel testo risultante dopo la conversione in legge, ritorna sulla disciplina dei rimborsi spese per i dipendenti in trasferta, come modificata dalla legge di Bilancio 2025 (art.1, co.81-83, legge 204/2024), che ha previsto un **obbligo di tracciabilità delle spese di vitto, alloggio, viaggio e trasporto effettuato con autoservizi pubblici non di linea** (taxi e noleggio con conducente) **rimborsate ai lavoratori dipendenti in trasferta**.

In particolare, a decorrere dal periodo d'imposta 2025, queste spese non concorrono a formare il reddito dei dipendenti medesimi, e risultano costi deducibili per il datore di lavoro, **solo se pagate con versamento bancario o postale o con altri sistemi di pagamento tracciabili** (es. carta di credito, carta di debito).

Il **D.L. 84/2025 precisa** ora che **l'obbligo di pagamento con strumenti tracciabili si applica solo alle spese di trasferta sostenute nel territorio dello Stato** (con esclusione, quindi, delle spese per le missioni all'estero, che non entrano nel reddito da lavoro dipendente e sono deducibili per il datore di lavoro anche senza pagamento con sistemi tracciabili).

In questo senso, si è già espressa anche l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.188 dell'11 luglio 2025**, confermando che per le spese relative a trasferte fuori dal territorio dello stato non è più richiesta la tracciabilità dei pagamenti.

La novità si applica sempre alle spese di trasferta sostenute a partire dal periodo d'imposta 2025 con

la precisazione che, per il datore di lavoro ai fini della deducibilità dei costi, l'esclusione dalla tracciabilità per le spese di trasferta all'estero si applica dal 18 giugno 2025, data di entrata in vigore del D.L. Fiscale (*cf.* art.1, co.8).

### **Concessione di usufrutto e redditi diversi - Norma interpretativa (art.1, co.1-bis)**

In fase di conversione in legge del D.L. 84/2025 è stata introdotta una disposizione volta a specificare l'ambito applicativo della disposizione che, dal 1° gennaio 2024, include, ai fini IRPEF, fra i redditi diversi, la costituzione di altri diritti reali di godimento su beni immobili, che si aggiunge alla concessione di usufrutto, già prevista dalla medesima disposizione (*cf.* art.67, co.1, lett.h, del D.P.R. 917/1986 - TUIR).

Questo nuovo intervento normativo si inserisce nell'ambito della riforma della **tassazione delle plusvalenze immobiliari**, operante dal 1° gennaio 2024, in base alla quale il regime di imponibilità ai fini IRPEF dei "redditi diversi" viene differenziato a seconda che l'atto abbia ad oggetto la "costituzione" del diritto di usufrutto e degli altri diritti reali di godimento su beni immobili, ovvero il "trasferimento" di immobili e dei diritti reali immobiliari (*cf.* art.1, co.92, della legge 213/2023 - legge di Bilancio 2024).

In sostanza, il nuovo regime ha determinato l'applicazione di un diverso regime impositivo tra:

- - gli atti di "**concessione in usufrutto**" e "**costituzione**" degli altri diritti reali di godimento, i quali rientrano nell'art.67, co.1, lett.h del TUIR e, quindi, generano **redditi diversi** tassati a prescindere dal periodo di possesso precedente e dalla natura dell'immobile ceduto;
- - gli **atti di cessione** a titolo oneroso di beni immobili e di **diritti reali immobiliari**, i quali continuano a ricadere nell'art.67, co.1, lett.b, del TUIR, generando **plusvalenze** immobiliari imponibili alle condizioni previste dalla norma (ossia se relativi a immobili diversi dalle aree edificabili, o qualora effettuati entro i 5 anni successivi all'acquisto, salvo quelli acquisiti per successione e quelli relativi ad unità adibite ad abitazione principale la cui cessione non genera mai plusvalenza tassata).

A tal riguardo, il D.L. 84/2025 stabilisce che la "**costituzione**" dell'**usufrutto sull'immobile** viene **tassata come "reddito diverso"** (ai sensi della lett.h, co.1, dell'art.67) nell'ipotesi in cui il **soggetto concedente mantiene un altro diritto reale sullo stesso** (ad es. la nuda proprietà).

**Invece**, la **medesima operazione** si identifica come "**plusvalenza**" se il **soggetto** che **costituisce l'usufrutto cede** contestualmente e per intero **anche ogni altro diritto reale sul bene** (ad es. cede anche la nuda proprietà ad un terzo, diverso da chi acquista l'usufrutto).

In quest'ultimo caso, quindi, **tutta l'operazione è tassata ai fini IRPEF** come "plusvalenza", solo se avviene **entro 5 anni dall'acquisto o costruzione dell'immobile**, ovvero se sull'immobile sono stati eseguiti interventi agevolabili con il *Superbonus* da meno di 10 anni (*cf.* art.67, co.1, lett.b e b-bis, del TUIR).

La **norma di interpretazione autentica** ora approvata (con efficacia retroattiva) **supera il precedente orientamento dell'Agenzia delle Entrate** (*cf.* la R. 133/2025). Con tale pronuncia, infatti, era stato chiarito che, nel caso in cui il proprietario originario avesse ceduto sia l'usufrutto che la nuda proprietà dell'immobile a 2 soggetti diversi, il corrispettivo derivante dalla costituzione del diritto di usufrutto dovesse essere considerato come "reddito diverso" (tassato senza limiti temporali), mentre quello relativo alla cessione della nuda proprietà fosse una "plusvalenza" (imponibile ad IRPEF solo se effettuata entro 5 anni dall'acquisto/costruzione dell'immobile).

In questo senso, la modifica contenuta nel D.L. 84/2025 semplifica e rende più favorevole il regime fiscale ai fini IRPEF collegato a questa particolare fattispecie, nella quale il proprietario originario trasferisce a terzi la titolarità sull'immobile anche se questa viene differenziata fra usufrutto e nuda proprietà (cfr. sul tema anche Studio n. 14-2024/T del Consiglio Nazionale del Notariato).

### **“Maxi-deduzione” per le nuove assunzioni (art.3)**

La legge 108/2025, di conversione del D.L. Fiscale conferma, altresì, la modifica in tema di “maxi-deduzione Irpef/lres” del 120% o 130% (per i lavoratori fragili) per le imprese che assumono nuovi lavoratori dipendenti a tempo indeterminato, introdotta nel 2024 (D.Lgs. 216/2023) e prorogata dalla legge di Bilancio 2025 per il triennio 2025-2027.

Al riguardo, infatti, il D.L. 84/2025 rivede un aspetto dell'applicabilità del beneficio fiscale, che, come noto, viene riconosciuto all'impresa se il numero dei dipendenti a tempo indeterminato al termine del periodo d'imposta considerato (ad es. 2025) è superiore al numero dei dipendenti a tempo indeterminato mediamente occupato del periodo d'imposta precedente (ad es. 2024).

In particolare, il D.L. Fiscale modifica il meccanismo di calcolo di questo incremento occupazionale in caso di nuove assunzioni in presenza di gruppi d'impresa (cd. “gruppo interno”, da considerarsi come un unico soggetto economico), per quel che riguarda le “società collegate” al gruppo (cfr. anche il D.M. 25 giugno 2024, attuativo della misura).

In sostanza, nel caso di gruppi d'impresa, la **verifica dell'incremento occupazionale complessivo rispetto all'anno precedente va effettuata senza tenere conto del numero dei dipendenti delle “società collegate”** (cfr. anche la Relazione illustrativa al D.L. Fiscale).

Di conseguenza, il gruppo “interno” da considerare per il calcolo di questo dato è quello costituito dalle società residenti controllanti, controllate (anche indirettamente) o facenti capo, anche per interposta persona allo stesso soggetto.

Questa novità si applica dal periodo d'imposta 2024.

### **Esclusione dallo *split payment* per le società quotate (art.10)**

Il D.L. Fiscale, anche dopo la conversione in legge, conferma le **disposizioni specifiche in materia di *split payment***, meccanismo in base al quale, dal 1° gennaio 2015, le Pubbliche Amministrazioni versano direttamente all'Erario l'IVA relativa alle cessioni di beni e prestazioni di servizi effettuate nei loro confronti (cfr. art.17-ter del D.P.R. 633/1972).

In particolare, viene previsto che, dal **1° luglio 2025**, le **operazioni effettuate nei confronti delle società quotate**, inserite nell'indice FTSE MIB della borsa italiana **non sono più soggette** al meccanismo dello ***split payment***.

La nuova disposizione rende conforme la disciplina nazionale con quella UE (Decisione di esecuzione del Consiglio 2023/1552) che, nell'autorizzare la proroga dello *split payment* fino al 30 giugno 2026, conteneva anche **l'impegno dell'Italia ad escludere dall'ambito applicativo del meccanismo le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate a favore delle società quotate in borsa** incluse nell'indice FTSE MIB, nell'ottica di eliminare gradualmente lo ***split payment***.

Dal 1° luglio, quindi, le predette società quotate, in qualità di committenti devono includere anche l'IVA nel pagamento dei corrispettivi a fronte delle cessioni di beni e prestazioni di servizi effettuate nei loro confronti dalle imprese, che verrà poi da queste versata all'Erario secondo le regole IVA ordinarie.

Sul tema è di recente intervenuta anche l'**Agenzia delle Entrate**, con una **FAQ del 27 giugno 2025**, nella quale è stato precisato che l'esclusione dallo *split payment* delle società quotate opera per le operazioni poste in essere nei loro confronti, e per le quali è **emessa fattura a partire dal 1° luglio 2025**.

In particolare, si tratta delle operazioni per le quali la **fattura risulta trasmessa al Sistema di interscambio dal 1° luglio 2025, mentre non rileva la data di effettuazione dell'operazione**.

Lo **split resta, invece, in vigore** per le operazioni effettuate nei confronti di:

- - tutte le **pubbliche amministrazioni**;
- - tutte le **società controllate**, in via diretta, dalla **Presidenza del Consiglio dei Ministri** e dai **Ministeri** (e le società da queste stesse controllate);
- - tutte le **società controllate**, in via diretta, dalle **regioni, province, città metropolitane, comuni** ed **unioni di comuni** (e le società da queste stesse controllate).

In ogni caso, in fase di conversione in legge del Provvedimento, è stato precisato che sono fatti salvi i comportamenti già adottati prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 84/2025 (2 agosto 2025).

### **Estinzione dei giudizi e definizione agevolata - Norma interpretativa (art.12-bis)**

Durante l'*iter* di conversione in legge del Provvedimento, è stata introdotta una disposizione volta a chiarire l'efficacia della definizione agevolata dei carichi affidati agli agenti della riscossione dal 1° gennaio 2000 al 30 giugno 2022 (cd. "*rottamazione-quater*"), nella particolare ipotesi in cui vi siano, altresì, giudizi pendenti aventi ad oggetto le medesime somme (cfr. art.1, co.231, e segg. della legge 197/2022 - - legge di Bilancio 2023).

In particolare, la **norma di interpretazione autentica interviene sulla disposizione che subordina l'estinzione del giudizio al perfezionamento della definizione e all'esibizione della documentazione** attestante i **pagamenti effettuati** (cfr. art.1, co.236, secondo periodo, della legge 197/2022).

A tal riguardo, **viene chiarito che il giudizio si estingue con il pagamento della sola prima rata, o dell'unica rata del debito fiscale**, e non con il versamento di tutte le rate nelle quali il debito è stato suddiviso (massimo 18 rate), al fine di velocizzare la conclusione dei processi in corso.

**Inoltre, l'estinzione del giudizio viene dichiarata d'ufficio** dal giudice, dietro presentazione congiunta della seguente documentazione:

- - dichiarazione del contribuente di volersi avvalere della "*rottamazione-quater*" (o della riammissione alla stessa, da cui sia decaduto per mancato, insufficiente o tardivo versamento, alle relative scadenze, del debito fiscale);
- - comunicazione dell'agente della riscossione circa l'ammontare complessivo delle somme dovute ai fini della definizione, nonché quello delle singole rate, con il giorno e il mese di scadenza di ciascuna di esse;

- - attestazione del versamento della prima o unica rata.

L'estinzione del giudizio che segue alla definizione agevolata comporta l'inefficacia delle sentenze di merito e degli altri provvedimenti non passati in giudicato, fermo restando che le somme già versate a qualsiasi titolo riferite alla procedura giudiziale restano acquisite e non sono rimborsabili.

Si precisa che queste disposizioni valgono ai soli fini processuali, mentre la "rottamazione-quater" si perfeziona con il versamento di tutte le rate della cartella di pagamento.

### **Ravvedimento speciale e CPB per il 2025/2026 (art.12-ter)**

Durante la conversione in legge del D.L. 84/2025 è stato introdotto il "**ravvedimento speciale**", in via opzionale, **anche per i soggetti ISA che aderiscono al concordato preventivo biennale - cd. CPB per il biennio 2025-2026**, possibilità già riconosciuta per coloro che hanno aderito al CPB per le annualità 2024-2025.

In particolare, con la nuova disposizione, è possibile sanare quanto dovuto ai fini delle imposte sui redditi (IRPEF/IRES) ed IRAP, per uno o più periodi d'imposta ancora accertabili, relativi alle **annualità comprese tra il 2019 ed il 2023**, mediante il **pagamento di un'imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi (IRPEF/IRES) e relative addizionali, nonché di un'imposta sostitutiva dell'IRAP.

Il D.L. 84/2025 **definisce**, quindi, sia le **modalità di calcolo della base imponibile** per l'applicazione delle imposte sostitutive, sia le **aliquote** delle stesse.

A tal fine, viene previsto che la **base imponibile dell'imposta sostitutiva** è costituita, **sia ai fini dell'IRPEF/IRES, sia dell'IRAP**, dalla **differenza fra il reddito d'impresa (o del valore della produzione netta)** già dichiarato alla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. Fiscale (2 agosto 2025) **e il medesimo valore aumentato del:**

1. a) **5%** per i soggetti con punteggio ISA pari a 10;
2. b) **10%** per i soggetti con **punteggio ISA pari o superiore a 8 e inferiore a 10**;
3. c) **20%** per i soggetti con **punteggio ISA pari o superiore a 6 e inferiore a 8**;
4. d) **30%** per i soggetti con **punteggio ISA pari o superiore a 4 e inferiore a 6**;
5. e) **40%** per i soggetti con **punteggio ISA pari o superiore a 3 e inferiore a 4**;
6. f) **50%** per i soggetti con **punteggio ISA inferiore a 3**.

Per le **annualità 2019, 2022 e 2023**, l'**aliquota dell'imposta sostitutiva** è:

- **Ø per l'IRPEF/IRES e relative addizionali pari al:**
  - - **10%**, se nel singolo periodo d'imposta l'ISA è pari o superiore a 8;
  - - **12%**, se nel singolo periodo d'imposta l'ISA è pari o superiore a 6 ma inferiore a 8;
  - - **15%**, se nel singolo periodo d'imposta l'ISA è inferiore a 6.

- **Ø per l'IRAP pari al:**
  - - **3,9%**.

Invece, per le **annualità 2020 e 2021**, tenuto conto della pandemia da Covid-19, l'**importo** delle

**imposte sostitutive** dovute, calcolate con le modalità sopra illustrate, è **diminuito del 30%**, per cui le aliquote sono:

- **Ø per l'IRPEF/IRES e relative addizionali pari al:**
  - - **7%**, se nel singolo periodo d'imposta l'ISA è pari o superiore a 8;
  - - **8,4%**, se nel singolo periodo d'imposta l'ISA è pari o superiore a 6 ma inferiore a 8;
  - - **10,5%**, se nel singolo periodo d'imposta l'ISA è inferiore a 6.
- 
- **Ø per l'IRAP pari al:**
  - **Ø 2,73%**.

Inoltre, come già stabilito per coloro che hanno aderito al CPB nel 2024-2025, la **possibilità di usufruire del "ravvedimento speciale" viene ora concessa anche ai soggetti ISA che, anche per una sola delle annualità comprese tra il 2019 e il 2023** hanno dichiarato specifiche cause eccezionali correlate all'esercizio dell'attività d'impresa (ad es. esistenza di una **causa di esclusione dagli ISA** a seguito della pandemia da COVID-19, o di **condizioni di non normale svolgimento dell'attività**).

Per il resto, il nuovo "ravvedimento speciale" ricalca, nelle sue linee generali, la disciplina già introdotta in relazione alle adesioni al CPB per il biennio 2024-2025.

Il **versamento** delle imposte sostitutive (ai fini IRPEF/IRES ed IRAP) riferite a ciascuna annualità oggetto dell'opzione è effettuato, a scelta del contribuente, in un'unica soluzione tra il 1° gennaio 2026 ed il 15 marzo 2026, ovvero in un massimo di **10 rate** mensili di pari importo (aumentare degli interessi legali), **a decorrere dal 15 marzo 2026**.

In caso di pagamento rateale, **l'opzione**, per ciascuna annualità, **si perfeziona mediante il pagamento di tutte le rate**.

Il pagamento di una delle rate, diverse dalla prima, entro il termine di pagamento della rata successiva, non comporta la decadenza dal beneficio della rateazione.

Infine, viene previsto che i **termini e le modalità di comunicazione delle opzioni** per il **"ravvedimento speciale"** verranno **stabiliti** da un **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate**.

### **Proroga del termine dei versamenti risultanti dalle dichiarazioni fiscali (art.13)**

Anche dopo la conversione in legge, l'art.13 del D.L. Fiscale prevede, sia in favore dei soggetti ISA sia per quelli che vantano cause di esclusione dagli ISA, lo **spostamento, dal 30 giugno 2025 al 21 luglio 2025**, del termine di versamento delle imposte sui redditi, IRAP e dell'IVA senza alcuna maggiorazione (o con la maggiorazione dello 0,4% per i versamenti effettuati nei 30 giorni successivi).

## **Controlli presso le imprese - Motivazione degli atti (art.13-bis)**

In fase di conversione in legge del D.L. 84/2025 è stata inserita una disposizione in tema di controlli dell'Amministrazione finanziaria presso le sedi delle imprese.

Al riguardo, viene previsto che gli **atti (autorizzazioni o processi verbali) devono indicare e motivare espressamente ed in modo adeguato le circostanze e le condizioni che hanno giustificato l'accesso presso l'impresa** (cfr. il nuovo secondo periodo dell'art.12, co.1, della legge 212/2000 - cd. *Statuto del contribuente*).

Questa disposizione è efficace per gli atti di autorizzazione e per i processi verbali redatti successivamente al 2 agosto 2025, data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. Fiscale.

## **Delibere IMU 2025**

Infine, in tema di IMU, viene confermato che, per il solo 2025, i Comuni che non abbiano proceduto entro lo scorso 28 febbraio all'elaborazione delle delibere dei prospetti o delle aliquote IMU, possono effettuare tale adempimento entro il 15 settembre 2025.

In ogni caso, restano valide le delibere approvate tra il 1° marzo 2025 ed il 18 giugno 2025 (data di entrata in vigore del D.L. Fiscale - cfr. art.6).

## **Allegati**

[testo\\_coordinato\\_DL\\_n\\_84\\_2025](#)

[Apri](#)

[risposta\\_n\\_188\\_11\\_luglio\\_2025](#)

[Apri](#)

**Per informazioni rivolgersi a:**

**Direzione Politiche**

**Fiscali**

Tel. 06 84567.291/256

E-Mail:

[politichefiscali@ance.it](mailto:politichefiscali@ance.it)