

ISA e Concordato Preventivo Biennale: per le costruzioni contano ricavi e variazione delle rimanenze

16 Febbraio 2026



Per il settore delle costruzioni, l'individuazione dell'attività prevalente, sia ai fini dell'applicazione dell'Indice sintetico di affidabilità fiscale - ISA, sia per l'adesione al Concordato Preventivo Biennale, deve avvenire tenendo conto, oltre che dell'ammontare dei ricavi, anche della variazione delle rimanenze risultante dal bilancio.

Pertanto, è assoggettata all'ISA per le costruzioni (DG69U 2025 per il periodo d'imposta 2024 e EG69U 2026 relativo al 2025), potendo aderire al Concordato Preventivo Biennale, anche l'impresa che, in linea generale, svolge attività con codice ATECO 41.00.00 - *Costruzioni edifici residenziali e non residenziali* e che, nel periodo di riferimento, abbia indicato in bilancio ricavi pari a zero (dovuti all'assenza di vendite nella medesima annualità) e, al contempo, una variazione positiva delle *"rimanenze relative a immobili in corso di costruzione destinate alla rivendita"*, riferita a progetti immobiliari in corso di sviluppo.

Questo il chiarimento contenuto nella **Risposta n. 39 dell'11 febbraio 2026**, con la quale l'Agenzia delle Entrate fornisce precisazioni di rilevanza specifica per il settore delle costruzioni, confermando che l'attività edile può comportare, fisiologicamente, l'assenza di ricavi da indicare al n.1 della Voce A) *"Valore delle produzioni"* del Conto Economico e, di contro, un incremento delle rimanenze relative a immobili in corso di costruzione, iscritte sempre nella voce A) del Conto Economico, tenuto conto che, in un medesimo periodo d'imposta, l'impresa potrebbe non conseguire ricavi da vendite immobiliari, ma possedere fabbricati in corso di costruzione destinati alla successiva vendita.

Proprio in quanto caratteristica tipica dell'attività edile, l'assenza di ricavi e l'incremento del valore delle rimanenze non sono elementi indicativi di un *"non normale svolgimento dell'attività"* che costituirebbe una causa di disapplicazione degli ISA (ai sensi dell'art. 9-bis, co.6, lett.a, del DL 50/2017 - legge 96/2017), cosicché, anche nel periodo d'imposta in cui si rilevano tali elementi contabili, l'impresa è comunque soggetta all'ISA per le costruzioni e, conseguentemente, può eventualmente decidere di aderire al Concordato Preventivo Biennale (che sarebbe invece escluso in caso di non applicabilità dell'ISA).

Allo stesso modo, la variazione delle rimanenze, insieme ai ricavi, rileva anche per la determinazione del limite dei 5.164.569 euro, superato il quale opera l'esclusione dall'applicazione degli Indici stessi. Infatti, con preciso riferimento, tra l'altro, all'ISA per le costruzioni DG69U relativo al periodo d'imposta 2024, l'art.3, co.2, del DM 18 marzo 2024 specifica che, per il calcolo del suddetto limite, *"i ricavi devono essere aumentati delle rimanenze finali e diminuiti delle esistenze iniziali valutate ai sensi degli articoli 92 e 93 del testo unico"* (DPR 917/1986).

Per completezza, si ricorda infine che, dal periodo d'imposta 2025 (quindi con effetto dalle dichiarazioni da presentare nel 2026), si applica il nuovo Indice per le costruzioni ISA EG69U, che costituisce l'evoluzione del precedente DG69U.

Allegati

[Risposta_n_39_dell'11_febbraio_2026](#)

[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

**Direzione
Politiche Fiscali**

Tel. 06

84567.291/256

E-Mail:

politichefiscali@ance.it