Isa e e Concordato: oltre ai ricavi contano anche le rimanenze

16 Febbraio 2026

Nel settore delle costruzioni l'assenza di ricavi in un determinato periodo d'imposta non implica automaticamente l'esclusione dall'Isa (Indice sintetico di affidabilità fiscale) né preclude l'accesso al Concordato Preventivo Biennale. Ai fini dell'individuazione dell'attività prevalente, infatti, occorre considerare non solo l'ammontare dei ricavi, ma anche la variazione delle rimanenze risultante dal bilancio.

Il principio è stato chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 39 dell'11 febbraio 2026**, che fornisce indicazioni di particolare interesse per le imprese edili.

Pertanto, è assoggettata all'Isa per le costruzioni (DG69U 2025 per il periodod'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) 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.

Il chiarimento dell'Amministrazione finanziaria 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 produzione" 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