

Concordato preventivo biennale, le nuove regole e i chiarimenti per le imprese edili

13 Ottobre 2026



L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la **Circolare n. 8/E del 6 ottobre 2026**, una guida organica al Concordato preventivo biennale (CPB) che raccoglie norme, chiarimenti e casi applicativi. Il documento illustra le modalità di accesso e rinnovo, i vantaggi dell'adesione, le cause di esclusione e le principali novità per il biennio 2026-2027, introdotte dal **D.L. n. 38/2026** e dal **D.Lgs. n. 148/2026** (decreto Omnibus). L'obiettivo è aiutare i contribuenti a conoscere il funzionamento del concordato e a valutare vantaggi e svantaggi dell'adesione.

Adesione entro il 2 novembre 2026

Per il biennio 2026-2027, il termine per aderire alla proposta è fissato al 31 ottobre 2026. Poiché la scadenza cade di sabato, slitta a **lunedì 2 novembre 2026**. Per i contribuenti con un periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, il termine è invece fissato all'ultimo giorno del decimo mese successivo alla chiusura del periodo d'imposta.

L'adesione può essere comunicata con l'invio congiunto del modello ISA allegato al modello REDDITI 2026 oppure trasmettendo autonomamente il frontespizio del modello REDDITI, indicando nella casella «Comunicazione CPB» il codice 1. Quest'ultima modalità non sostituisce l'obbligo di presentare la dichiarazione dei redditi.

Anche la revoca deve essere comunicata entro gli stessi termini. Rispetto allo scorso anno, può essere effettuata sia con la dichiarazione dei redditi, utilizzando il codice 3, sia con una comunicazione autonoma, indicando il codice 2.

Le principali novità per il 2026-2027

La circolare riepiloga le modifiche che riguardano le proposte di concordato e le condizioni per aderire e rimanere nel regime.

- **Limiti alle proposte in base al punteggio ISA.** La proposta non può superare il reddito dichiarato nel periodo d'imposta precedente, opportunamente rettificato, oltre determinate percentuali: 10% per un punteggio ISA pari a 10; 15% per un punteggio da 9 a meno di 10; 25% da 8 a meno di 9; 30% da 6 a meno di 8; 35% per un punteggio inferiore a 6. Gli stessi limiti si applicano al valore della produzione netta ai fini IRAP. Le soglie non operano se la proposta è inferiore ai valori di riferimento del settore.
- **Iper-ammortamento.** La maggiorazione delle quote di ammortamento e dei canoni di leasing per gli investimenti effettuati dal 1° gennaio 2026 al 30 settembre 2028 resta esclusa dal reddito concordato. Può essere dedotta in dichiarazione, riducendo il reddito concordato.
- **Adesione senza i requisiti previsti.** Se il contribuente aderisce pur non avendo i requisiti di accesso o in presenza di cause di esclusione, l'adesione è priva di effetti ed è considerata come mai avvenuta. Non determina più, quindi, la decadenza dal concordato.

- **Cause di decadenza.** Gli errori e le omissioni nei dati dichiarati o comunicati per formulare la proposta non comportano più automaticamente la decadenza. Questa scatta soltanto quando, in seguito a un accertamento, il reddito o il valore della produzione netta corretti risultano superiori di almeno il 30% rispetto a quelli concordati.
- **Ravvedimento operoso.** Gli errori e le omissioni possono essere regolarizzati attraverso una dichiarazione integrativa e il ravvedimento operoso, rideterminando il reddito e il valore della produzione netta concordati sulla base dei dati corretti. Sono escluse le violazioni di carattere penale e quelle relative ai dati ISA. La regolarizzazione non è possibile dopo la notifica di atti di liquidazione o di accertamento.
- **Modifiche alla compagine sociale.** In caso di rinnovo, l'ingresso di soci o associati che nell'anno precedente hanno percepito redditi di lavoro dipendente o assimilati, oppure redditi d'impresa o di lavoro autonomo non superiori a 35.000 euro, non costituisce causa di esclusione o cessazione del concordato. La stessa regola vale per le associazioni e le società tra professionisti che svolgono attività non riconducibili al medesimo ISA applicato dal socio.

Più vantaggi per chi rinnova l'adesione

Per i contribuenti che hanno aderito al CPB per il biennio 2024-2025 e rinnovano l'adesione per il 2026-2027, il decreto Omnibus rafforza i benefici premiali.

In particolare, sono previste le seguenti misure:

- **Compensazioni e rimborsi:** l'esonero dal visto di conformità per le compensazioni sale a 100.000 euro annui per l'IVA e a 70.000 euro per le imposte dirette e l'IRAP, rispetto ai precedenti limiti di 70.000 e 50.000 euro. Per i rimborsi IVA, l'esonero dal visto di conformità o dalla garanzia arriva a 100.000 euro annui, contro i precedenti 70.000 euro.
- **Termini di accertamento:** la riduzione dei termini di decadenza per l'attività di accertamento ai fini delle imposte sui redditi e dell'IVA passa da almeno un anno a due anni.
- **Versamenti:** è possibile rateizzare senza interessi le somme dovute a saldo e in acconto. Gli acconti possono inoltre essere calcolati con il metodo storico senza le maggiorazioni del 10% per le imposte sui redditi e del 3% per l'IRAP.
- **Regolarizzazione delle annualità precedenti:** è possibile regolarizzare i periodi d'imposta dal 2020 al 2023 attraverso un'imposta sostitutiva con aliquote agevolate, determinate in base al punteggio ISA. Per il 2020 e il 2021 è prevista una riduzione del 30%. Il pagamento deve avvenire in un'unica soluzione tra il 1° gennaio e il 15 marzo 2027 oppure in un massimo di dieci rate mensili.

Imposta sostitutiva sul maggior reddito concordato

La circolare ricorda che i contribuenti aderenti possono scegliere di applicare un'imposta sostitutiva sulla parte di reddito concordato che supera il reddito effettivo dell'anno precedente, opportunamente rettificato. L'opzione può riguardare anche una sola delle due annualità.

Le aliquote sono differenziate in base al punteggio ISA: 10% per chi raggiunge un punteggio pari o superiore a 8, 12% per punteggi da 6 a meno di 8 e 15% per punteggi inferiori a 6.

Sulla parte di eccedenza che supera gli 85.000 euro si applicano invece le aliquote del 43% per i soggetti IRPEF e del 24% per i soggetti IRES.

Controlli più intensi per chi non aderisce

Per i contribuenti che non aderiscono al concordato o che ne decadono è confermato il rafforzamento dei controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate e della Guardia di finanza, anche attraverso l'utilizzo

di tutte le banche dati disponibili.

Inoltre, per le violazioni relative ai periodi d'imposta e ai tributi interessati dalla proposta, le soglie previste per l'applicazione delle sanzioni accessorie sono ridotte della metà.

Concordato preventivo biennale: le regole specifiche per le imprese di costruzioni

Per il settore edile, la circolare richiama l'attenzione su un aspetto importante: **per determinare l'accesso al concordato e verificare le condizioni che ne comportano la cessazione, occorre considerare sia i ricavi sia la variazione delle rimanenze.**

Possono aderire al CPB i contribuenti che esercitano attività d'impresa, arti o professioni e applicano gli Indici sintetici di affidabilità fiscale (ISA), previsti dall'articolo 9-bis del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50.

Per le imprese di costruzioni, l'individuazione dell'attività prevalente, sia ai fini dell'applicazione dell'ISA sia per l'adesione al concordato, deve tenere conto non soltanto dei ricavi, ma anche della variazione delle rimanenze risultante dal bilancio.

Il principio è stato chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 39/E/2026**, che ha riconosciuto la possibilità di applicare l'ISA e, di conseguenza, di accedere al concordato anche a un'impresa che, in un determinato periodo d'imposta, non ha conseguito ricavi ma ha registrato un aumento delle rimanenze per effetto dello sviluppo di un progetto immobiliare.

L'assenza di ricavi accompagnata dall'incremento delle rimanenze è infatti una situazione tipica dell'attività edilizia. Non rappresenta, di per sé, un caso di «non normale svolgimento dell'attività» tale da giustificare la disapplicazione degli ISA. L'impresa resta quindi soggetta all'indice previsto per le costruzioni e può valutare l'adesione al concordato, che sarebbe invece esclusa in caso di non applicabilità dell'ISA.

La variazione delle rimanenze rileva anche per verificare il superamento del limite massimo di ricavi che determina la cessazione del concordato. Il tetto è pari a **7.746.853,50 euro**, corrispondente alla soglia prevista per gli ISA maggiorata del 50%.

Come precisato dalla Direzione regionale delle Entrate della Lombardia con l'interpello n. 904-627/2026, anche in questo caso il calcolo deve comprendere sia i ricavi conseguiti nel periodo di riferimento sia la variazione delle rimanenze registrata nello stesso anno, in aumento o in diminuzione.

In conclusione, per le imprese di costruzioni la variazione delle rimanenze, insieme ai ricavi, è un elemento essenziale per valutare l'andamento economico dell'attività e verificare le condizioni di accesso e permanenza nel CPB. In particolare, occorre considerarla sia ai fini della soglia di 5.164.569 euro prevista per l'applicazione degli ISA, sia per verificare il superamento del limite di 7.746.853,50 euro che determina la fuoriuscita dal concordato.

I riferimenti normativi sono gli articoli 10 e 21, comma 1, lettera b-quater, del decreto legislativo n. 13/2024.

Allegati

[Circolare_n_8_E_del_6_ottobre_2026](#)

[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche

Fiscali

Tel. 06 84567.291/256

E-Mail:

politichefiscali@ance.it