

ISA

Indici sintetici di affidabilità fiscale

— 2026 —

Modello per la comunicazione dei dati rilevanti
ai fini dell'applicazione ed elaborazione
degli indici sintetici di affidabilità fiscale

EG69U

- Costruzioni

1. GENERALITÀ

Questo modello deve essere compilato dai soggetti che svolgono, con riferimento al periodo d'imposta 2025, come attività prevalente una o più tra le attività di seguito elencate:

- “Attività di rimozione di amianto, vernici a base di piombo e altri materiali tossici” - 39.00.01;
- “Costruzione di edifici residenziali e non residenziali” - 41.00.00;
- “Costruzione di strade e autostrade” - 42.11.00;
- “Costruzione di linee ferroviarie e metropolitane” - 42.12.00;
- “Costruzione di ponti e gallerie” - 42.13.00;
- “Costruzione di opere di pubblica utilità per il trasporto dei fluidi” - 42.21.00;
- “Costruzione di opere di pubblica utilità per l'energia elettrica e le telecomunicazioni” - 42.22.00;
- “Costruzione di opere idrauliche” - 42.91.00;
- “Costruzione di altre opere di ingegneria civile n.c.a.” - 42.99.00;
- “Demolizione” - 43.11.00;
- “Preparazione del sito per scavi archeologici” - 43.12.01;
- “Altre attività di preparazione del cantiere edile” - 43.12.09;
- “Trivellazioni e perforazioni” - 43.13.00;
- “Realizzazione di coperture” - 43.41.00;
- “Altri lavori di costruzione specializzati nella costruzione di edifici” - 43.42.00;
- “Lavori di costruzione specializzati nell'ingegneria civile” - 43.50.00;
- “Interventi su siti ed edifici storici e archeologici” - 43.99.02;
- “Altri lavori vari di costruzione specializzati n.c.a.” - 43.99.09.

Il modello è composto da:

- frontespizio;
- quadro A – Personale;
- quadro C – Elementi specifici dell'attività;
- quadro F – Dati contabili.

Le istruzioni di carattere generale, comuni a tutti gli indici sintetici di affidabilità fiscale, sono contenute nel documento “Istruzioni Parte generale ISA”.

ATTENZIONE

Per le **cause di esclusione** dall'applicazione degli ISA si rimanda a quanto esposto nel paragrafo “Chi non li applica” delle “Istruzioni Parte generale ISA”. In particolare, per questo ISA si precisa che, ai fini della verifica del limite di esclusione dall'applicazione, i ricavi delle imprese interessate devono essere aumentati delle rimanenze finali e diminuiti delle esistenze iniziali valutate ai sensi degli articoli 92 e 93 del TUIR.

2. FRONTESPIZIO

Nel frontespizio va indicato:

- in alto a destra, il codice fiscale;
- il codice attività relativo alla attività prevalente;
- negli appositi campi, il Comune e la Provincia del domicilio fiscale;
- se il periodo d'imposta è diverso da dodici mesi, mediante barratura della relativa casella;
- il numero complessivo dei mesi durante i quali si è svolta l'attività nel corso del periodo d'imposta (solo nel caso in cui il periodo d'imposta è diverso da dodici mesi).

Si precisa a tal fine che si considerano pari ad un mese le frazioni di esso uguali o superiori a 15 giorni.

Nel caso, ad esempio, di un'attività d'impresa esercitata nel periodo di tempo compreso tra il 1° gennaio 2025 ed il 14 novembre 2025, il numero di mesi da riportare nella casella in oggetto sarà pari a 10.

Imprese multiattività

Tale prospetto deve essere compilato esclusivamente dai soggetti che esercitano due o più attività d'impresa, non gestite dal medesimo indice sintetico di affidabilità fiscale.

Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale prospetto si rinvia al documento “Istruzioni Parte generale ISA”.

3. QUADRO A – PERSONALE

Nel quadro A sono richieste informazioni relative al personale addetto all'attività. Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale quadro si rinvia al documento “Istruzioni Quadro A, Personale”.

4. QUADRO C – ELEMENTI SPECIFICI DELL'ATTIVITÀ

Nel quadro C sono richieste informazioni che consentono di individuare le concrete modalità di svolgimento dell'attività e la natura dei servizi offerti alla clientela.

In particolare, indicare:

Ambito di attività

- nel **rigo Co1**, la percentuale dell'attività svolta nell'ambito dell'edilizia abitativa pubblica di nuova costruzione o della riqualificazione e recupero (manutenzione, restauro e ristrutturazione), in rapporto all'intera produzione che, nel corso del periodo d'imposta, ha generato ricavi ovvero incrementi di rimanenze;
- nel **rigo Co2**, la percentuale dell'attività svolta nell'ambito dell'edilizia abitativa privata di nuova costruzione, in rapporto all'intera produzione che, nel corso del periodo d'imposta, ha generato ricavi ovvero incrementi di rimanenze;
- nel **rigo Co3**, la percentuale di attività svolta nell'ambito dell'edilizia non abitativa privata di nuova costruzione (ad esempio capannoni industriali, uffici, negozi, garage, parcheggi), in rapporto all'intera produzione che, nel corso del periodo d'imposta, ha generato ricavi ovvero incrementi di rimanenze;
- nel **rigo Co4**, la percentuale di attività svolta nell'ambito dei lavori pubblici, in rapporto all'intera produzione che, nel corso del periodo d'imposta, ha generato ricavi ovvero incrementi di rimanenze. Al riguardo, si precisa che per lavori pubblici si intendono quelli relativi all'edilizia non abitativa pubblica e alle opere infrastrutturali (ad esempio, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, autostrade, ferrovie, opere marittime, portuali e aeroportuali, edifici assimilati). In tale rigo devono essere ricompresi anche i lavori di manutenzione, riqualificazione e recupero di tali edifici ed opere. Non devono essere indicati, invece, i lavori relativi ad edifici di edilizia abitativa pubblica, che devono essere riportati nel rigo Co1;
- nel **rigo Co5**, la percentuale di attività svolta nell'ambito della riqualificazione e del recupero di edifici privati di qualsiasi tipo (interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di cui all'articolo 3, primo comma, lettere a), b), c), d) ed f), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), in rapporto all'intera produzione che, nel corso del periodo d'imposta, ha generato ricavi ovvero incrementi di rimanenze. Si precisa che in tale rigo non devono essere indicati i lavori di recupero di edifici pubblici, da riportare nel rigo Co1 (edilizia abitativa pubblica) o Co4 (lavori pubblici);
- nel **rigo Co6**, la percentuale di attività svolta nell'ambito dei lavori complementari, in rapporto all'intera produzione che, nel corso del periodo d'imposta, ha generato ricavi ovvero incrementi di rimanenze. Si precisa che devono essere considerati complementari, ad esempio, i seguenti lavori: impermeabilizzazioni, stuccature e verniciature civili e industriali, isolamento termico, acustico e antiumido, produzione e fornitura con posa in opera di strutture in ferro per cemento armato, manutenzione di ciminiera, di forni e di impianti industriali, rivestimenti refrattari e antiacidi, posatura di pavimenti;
- nel **rigo Co7**, la percentuale di attività svolta relativa alla produzione e distribuzione di calcestruzzo preconfezionato, prodotto in stabilimenti a tal fine attrezzati, in rapporto all'intera produzione che, nel corso del periodo d'imposta, ha generato ricavi ovvero incrementi di rimanenze. Si precisa che il totale delle percentuali indicate nei rigi da Co1 a Co7 deve risultare pari a 100.

Specializzazione

- nei **rigi da Co8 a C28**, per ciascuna tipologia di specializzazione di lavori individuata, la percentuale di attività realizzata, in rapporto al valore complessivo dell'intera produzione che, nel corso del periodo d'imposta, ha generato ricavi ovvero incrementi di rimanenze. Si precisa che il totale delle percentuali indicate nei rigi da Co8 a C28 deve risultare pari a 100.

Produzione e/o lavorazione conto terzi

- nel **rigo C29**, la percentuale della produzione effettuata per conto del committente principale, in rapporto all'intera produzione che, nel corso del periodo d'imposta, ha generato ricavi ovvero incrementi di rimanenze. Qualora tale percentuale non superi il 50% del totale della produzione, il rigo non deve essere compilato.

Modalità di acquisizione dei lavori

- nei **rigi da C30 a C32**, per ciascuna modalità di acquisizione dei lavori individuata, la percentuale di attività effettivamente svolta, in rapporto all'intera produzione che, nel corso del periodo d'imposta, ha generato ricavi ovvero incrementi di rimanenze. Non devono essere indicati i lavori che, pur acquisiti nel corso del periodo d'imposta, non sono ancora iniziati alla data di chiusura dello stesso, mentre devono essere computati i lavori acquisiti nel corso dei periodi d'imposta precedenti, ma eseguiti nel corso del periodo d'imposta a cui si riferisce il presente modello. Si precisa, inoltre, che:
 - nel **rigo C30**, devono essere indicati i lavori acquisiti in appalto da committenti sia pubblici che privati;
 - nel **rigo C31**, devono essere indicati i lavori acquisiti in subappalto da committenti/appaltatori;
 - nel **rigo C32**, devono essere indicati i lavori eseguiti di propria promozione, con esclusione dei lavori acquisiti in appalto e in subappalto, da committenti o su commessa, che devono, invece, essere ricompresi nei rigi C30 o C31.Si precisa che il totale delle percentuali indicate nei rigi da C30 a C32 deve risultare pari a 100.

Luogo di svolgimento dell'attività

Nei **rigi da C33 a C35** sono richieste informazioni relative al luogo di svolgimento dell'attività, intesa come produzione che ha generato nel periodo d'imposta ricavi ovvero incrementi di rimanenze.

In particolare, indicare:

- nel **rigo C33**, la Regione nella quale viene effettuata la maggior parte dell'attività;
- nel **rigo C34**, il Comune, nell'ambito della Regione indicata nel rigo precedente, nel quale viene effettuata la maggior parte dell'attività;
- nel **rigo C35**, la Provincia del Comune indicato al rigo precedente.

Localizzazione dell'attività

Nei **righi** da **C36** a **C41**, per ciascuna localizzazione geografica individuata, deve essere indicata la percentuale di attività effettivamente svolta in rapporto all'intera produzione che ha generato, nel corso del periodo d'imposta, ricavi ovvero incrementi di rimanenze.

In particolare, indicare:

- nel **rigo C36**, la percentuale di attività svolta nell'ambito del Comune indicato nel rigo C34, rispetto all'intera produzione che ha generato, nel corso del periodo d'imposta, ricavi ovvero incrementi di rimanenze;
- nel **rigo C37**, la percentuale di attività svolta nell'ambito della Provincia del Comune indicato nel rigo C34, rispetto all'intera produzione che ha generato, nel corso del periodo d'imposta, ricavi ovvero incrementi di rimanenze, al netto della percentuale già indicata nel rigo C36;
- nel **rigo C38**, la percentuale di attività svolta nell'ambito della Regione del Comune indicato nel rigo C34, rispetto all'intera produzione che ha generato, nel corso del periodo d'imposta, ricavi ovvero incrementi di rimanenze, al netto delle percentuali già indicate nei rigi C36 e C37;
- nei **rigi** da **C39** a **C41**, la percentuale di attività svolta nell'ambito delle aree territoriali indicate, rispetto all'intera produzione che ha generato, nel corso del periodo d'imposta, ricavi ovvero incrementi di rimanenze. Le percentuali sono da indicare al netto di quelle già indicate nei rigi C36, C37 e C38.

Si precisa che il totale delle percentuali indicate nei rigi da C36 a C41 deve risultare pari a 100.

Altri elementi specifici

- nel **rigo C42**, l'ammontare delle operazioni effettuate nei confronti delle pubbliche amministrazioni e degli altri soggetti di cui al comma 1-bis dell'art. 17-ter del DPR 633/1972 per le quali l'IVA deve essere versata dai cessionari o committenti in applicazione delle disposizioni contenute nel citato articolo 17-ter ("split payment");
- nel **rigo C43**, l'ammontare complessivo delle operazioni effettuate con applicazione del reverse charge relative a prestazioni di servizi rese dai subappaltatori senza addebito d'imposta ai sensi dell'art. 17, comma 6, lettera a) e a prestazioni di servizi di pulizia, di demolizione, di installazione di impianti e di completamento relative a edifici per le quali l'imposta è dovuta dal cessionario, ai sensi dell'articolo 17, comma 6, lettera a-ter) DPR 633/72;
- nel **rigo C44**, l'ammontare delle ritenute operate dalle banche e dalle Poste italiane spa ai sensi dell'art. 25 del D. L. n. 78/2010 all'atto dell'accredito dei pagamenti per i bonifici relativi ad interventi sul patrimonio edilizio;
- nel **rigo C45**, l'ammontare complessivo dei costi sostenuti dall'impresa che ha assunto il ruolo di General Contractor per lavori realizzati da altre imprese.

Prodotti in corso di lavorazione e finiti

- nel **rigo C46**, il valore delle esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione e servizi di durata non ultrannuale, valutate in base alle spese sostenute ai sensi dell'art. 92, comma 6, primo periodo, del TUIR. In particolare, devono essere indicati i costi per i lavori in corso valorizzati all'inizio del periodo d'imposta e sostenuti nel periodo d'imposta precedente. Si precisa che l'ammontare da indicare in tale rigo deve essere comprensivo anche delle esistenze iniziale di cui all'art. 93 comma 6 del TUIR (art. 9 del D. Lgs. n. 192/2024). Tali costi afferiscono a lavori in corso promossi direttamente dall'impresa e/o eseguiti su commessa di durata inferiore a 12 mesi (a cavallo tra due esercizi). Si precisa, infine, che l'ammontare da indicare in tale rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo Fo8 del Quadro F – Dati contabili;
- nel **rigo C47**, il valore delle rimanenze finali di prodotti in corso di lavorazione e servizi di durata non ultrannuale, valutate in base alle spese sostenute ai sensi dell'art. 92, comma 6, primo periodo, del TUIR. In particolare, devono essere indicati i costi sostenuti per i lavori in corso al termine del periodo d'imposta, promossi direttamente dall'impresa e/o eseguiti su commessa di durata inferiore a 12 mesi (a cavallo tra due esercizi). Si precisa che l'ammontare da indicare in tale rigo deve essere comprensivo anche delle rimanenze finali di cui all'art. 93 comma 6 del TUIR (art. 9 del D. Lgs. n. 192/2024). Si precisa, infine, che l'ammontare da indicare in tale rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo Fog del Quadro F – Dati contabili;
- nel **rigo C48**, il valore delle esistenze iniziali relative solamente a prodotti finiti. Si precisa che l'ammontare indicato in questo rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo Fo8 del Quadro F – Dati contabili. In particolare, devono essere indicati i costi sostenuti per i lavori ultimati, direttamente promossi dall'impresa, cioè non eseguiti su commessa (ad esempio, edifici e opere ultimate presenti all'inizio del periodo di imposta e, quindi, realizzati con costi sostenuti in periodi d'imposta precedenti);
- nel **rigo C49**, il valore delle rimanenze finali relative solamente a prodotti finiti. Si precisa che l'ammontare indicato in questo rigo è anche compreso nel valore da riportare nel rigo Fog del Quadro F – Dati contabili. In particolare, devono essere indicati i costi sostenuti per lavori ultimati, direttamente promossi dall'impresa, cioè, non eseguiti su commessa (ad esempio, edifici o opere ultimate indicati tra le rimanenze alla fine del periodo di imposta).

Opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR

- nel **rigo C50** deve essere indicato il valore delle esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale valutate ai sensi dell'art. 93, comma 5, del TUIR, nel testo vigente anteriormente all'abrogazione della norma operata dall'art.1, comma 70 della legge 27 dicembre 2006, n. 296. Si precisa che l'ammontare indicato in questo rigo è compreso nel valore da riportare nel rigo Fo6 del Quadro F - Dati contabili;

– nel **rigo C51** deve essere indicato il valore delle rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale in corso di esecuzione valutate ai sensi dell’art. 93, comma 5, del TUIR, nel testo vigente anteriormente all’abrogazione della norma operata dall’art. 1, comma 70 della legge 27 dicembre 2006, n. 296. Tale valutazione delle esistenze iniziali e delle rimanenze finali, ai sensi della citata norma abrogativa, può operarsi con esclusivo riferimento alle opere, forniture e servizi ultrannuali con inizio di esecuzione non successivo al periodo d’imposta in corso alla data del 31 dicembre 2006. Si precisa che l’ammontare indicato in questo rigo è compreso nel valore da riportare nel rigo Fo7 del Quadro F – Dati contabili.

Cambio di destinazione dei beni immobili

In questa sezione devono essere fornite informazioni relative ad eventuali operazioni di riclassificazione contabile di beni immobili operate, nel periodo d’imposta, a seguito di cambi di destinazione degli stessi.

- nel **rigo C52**, il valore complessivo dei beni immobili passati, nel corso del periodo d’imposta, da rimanenze a immobilizzazioni;
- nel **rigo C53**, il valore complessivo dei beni immobili passati, nel corso del periodo d’imposta, da immobilizzazioni a rimanenze.

5. QUADRO F – DATI CONTABILI

Nel quadro F devono essere indicati gli elementi contabili necessari per l’applicazione dell’indice sintetico di affidabilità fiscale. Per quanto riguarda le istruzioni relative alla compilazione di tale quadro si rinvia al documento **“Istruzioni Quadro F, Dati contabili”**.