

Risposta n. 39/2026

OGGETTO: Indici sintetici di affidabilità fiscale – applicazione – attività prevalente – individuazione– concordato preventivo biennale – d.lgs. n. 13 del 2024

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

ALFA s.r.l. (di seguito, "Istante") presenta un'istanza di interpello cd. ordinario ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera *a*), della legge 27 luglio 2000, n. 212, volta ad avere chiarimenti sulle modalità per individuare l'attività prevalente ai fini dell'applicazione degli indici sintetici di affidabilità fiscale (di seguito, "ISA") per la successiva opzione per il concordato preventivo biennale di cui al decreto legislativo 12 febbraio 202[4], n. 13 (di seguito, "CPB").

L'Istante riferisce di esercitare quale attività prevalente la costruzione e lo sviluppo di edifici residenziali e non residenziali (riconducibile al codice ATECO

2025 41.00.00) e che, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 risultano iscritti, esclusivamente, i seguenti componenti positivi nella voce A del conto economico:

- ricavi di vendita, pari a zero euro;
- incremento delle rimanenze immobiliari per euro [...], riferito a progetti immobiliari di proprietà dell'Istante, in corso di realizzazione destinati alla successiva rivendita.

Evidenzia poi che le istruzioni al modello per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione ed elaborazione degli ISA relativi al periodo d'imposta 2024 (di seguito, "Istruzioni ISA 2025") dispongono che la scelta del modello ISA applicabile debba essere effettuata con riferimento all'attività prevalente dell'impresa, individuata come "*l'attività dalla quale deriva, nel corso del periodo d'imposta, il maggior ammontare di ricavi [...]*" (così, le Istruzioni ISA 2025, parte generale, par. 2.2).

Inoltre, nelle Istruzioni ISA 2025, al paragrafo 2.3.1 in tema di multiattività, si precisa che l'importo da indicare nel campo ricavi corrisponde alla somma algebrica dei righi F01 + F02 (campo 1) - F02 (campo 2) + F07 - F06 del quadro F.

Le istruzioni relative al quadro F chiariscono altresì che nel rigo F01 devono essere indicati i ricavi di cui alle lettere *a*) e *b*) del comma 1 dell'articolo 85 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito, "TUIR"), vale a dire i corrispettivi delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi inerenti all'attività tipica, nonché i corrispettivi delle cessioni di materie prime, sussidiarie, semilavorati e altri beni mobili non strumentali.

Nel caso in esame, pur non avendo conseguito "*ricavi di vendita*" (*i.e.*, derivanti dalla cessione di immobili), l'Istante rappresenta che ha rilevato un significativo

incremento delle rimanenze relative agli immobili in corso di costruzione destinati alla successiva rivendita. Tale componente, in conformità ai principi contabili nazionali (OIC 13), è stata iscritta nella voce A.2 "*variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti*" del conto economico.

Questa componente costituisce, a detta dell'Istante, la manifestazione effettiva della produzione caratteristica dell'impresa e concorre alla determinazione del reddito imponibile, ancorché non trovi formale collocazione nei righi "ricavi" del quadro F, previsti dalle Istruzioni ISA 2025.

Pertanto, l'Istante solleva un dubbio interpretativo in merito all'applicazione delle Istruzioni ISA 2025 e, in particolare, al criterio per individuare l'attività prevalente ai fini degli ISA, dal momento che, da un lato, l'applicazione meramente letterale delle Istruzioni ISA 2025 parrebbe condurre all'impossibilità di individuare un'attività prevalente in assenza di ricavi e, dall'altro lato, un'interpretazione logico-sistematica, coerente con i principi contabili e con la concreta operatività delle imprese edili, indurrebbe a qualificare la costruzione quale attività prevalente, posto che le variazioni delle rimanenze rappresentano il vero indicatore dell'attività tipica del settore.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di dover individuare come attività prevalente la costruzione e lo sviluppo di progetti immobiliari di proprietà, atteso che l'assenza di ricavi di vendita nell'esercizio 2024 è imputabile esclusivamente alla fase fisiologica di realizzazione degli immobili ancora in corso. Aggiunge, inoltre, che in tali circostanze non possa essere invocata la causa di esclusione dagli ISA per "*non normale svolgimento dell'attività*",

posto che la costruzione costituisce fase tipica e fisiologica del ciclo produttivo proprio delle imprese edili.

Conseguentemente, in assenza di ricavi, l'individuazione del modello ISA da applicare debba essere effettuata sulla base del codice attività prevalente comunicato al Registro delle Imprese, ossia quello delle imprese di costruzione (ATECO 41.00.00), con applicazione dell'apposito modello ISA 2025 DG69U.

In tal modo, l'Istante ritiene di poter aderire al CPB per il biennio 2025-2026, applicando l'ISA relativo alle imprese di costruzione, quale strumento maggiormente idoneo a rappresentare in maniera fedele e coerente la reale operatività aziendale.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere è limitato esclusivamente al quesito prospettato dall'Istante e non implica alcuna valutazione sull'attività in concreto svolta dall'Istante né sulla sussistenza degli ulteriori requisiti necessari per l'applicazione degli ISA e/o per l'adesione al CPB. Inoltre, il presente parere prescinde da ogni valutazione sulla riconduzione dell'attività (in concreto) svolta dall'Istante a quelle indicate nell'ambito del codice ATECO 2025 indicato nell'istanza, riguardando tale analisi profili di fatto che esulano dall'ambito dell'interpello tributario.

La risposta qui di seguito riportata è resa sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità, correttezza e concreta attuazione del contenuto. Resta impregiudicato, pertanto, qualsiasi potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria in merito a tali profili.

Nel caso in esame, occorre evidenziare che l'Istante dichiara che, per l'esercizio 2024, la propria attività rientra tra quelle di cui al codice ATECO 2025 41.00.00 (costruzione di edifici residenziali e non residenziali), per la quale trova applicazione, in linea generale, l'ISA DG69U (*cfr.* l' "Elenco degli indici sintetici di affidabilità fiscale in vigore per il periodo d'imposta 2024 e delle relative attività economiche (classificazione ATECO 2025)", riportato come tabella 1 delle Istruzioni ISA 2025).

Al riguardo, giova sottolineare che il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 18 marzo 2024, di approvazione - tra l'altro - dell'ISA DG69U, all'articolo 3, comma 2, prevede che "[p]er gli indici DG40U, DG50U, DG69U e DK23U, ai fini della determinazione del limite di esclusione dall'applicazione degli indici stessi, di cui alla lettera a) del comma 1, i ricavi devono essere aumentati delle rimanenze finali e diminuiti delle esistenze iniziali valutate ai sensi degli articoli 92 e 93 del testo unico delle imposte sui redditi".

Pertanto, la circostanza - evidenziata dall'Istante alla base del quesito formulato - che i ricavi dell'attività caratteristica indicati al n. 1 "*ricavi delle vendite e delle produzioni*", della voce A) "*Valore della produzione*" del conto economico dell'Istante dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, siano pari a zero non è di per sé idonea a escludere la possibilità di applicare il modello ISA DG69U. Nel caso rappresentato in istanza, l'assenza di ricavi - come sottolineato dallo stesso Instante - è "*imputabile esclusivamente alla fase fisiologica di realizzazione degli immobili ancora in corso*", considerato che, nello stesso esercizio, l'Istante ha indicato, come variazioni delle "*rimanenze relative a immobili in corso di costruzione destinate alla rivendita*" iscritte nella voce A) del medesimo conto economico, l'importo di circa [...] di euro "*riferito*

a progetti immobiliari di proprietà della società in corso di realizzazione destinati alla successiva rivendita".

Inoltre, va rilevato che l'assenza di ricavi e la presenza di variazioni di rimanenze (nei termini sopra detti) non concorrono a configurare nel caso in esame un'ipotesi di *non normale svolgimento* dell'attività ai sensi dell'articolo 9-bis, comma 6, lettera *a*), del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 a fini della non applicazione degli ISA. Infatti, pur svolgendo l'attività prevista dall'oggetto sociale (ossia, la costruzione di edifici) e non trovandosi nel periodo d'imposta di inizio attività, nel 2024 l'Istante non ha conseguito ricavi essendo ancora nella fase di realizzazione degli immobili per la futura vendita (*i.e.*, "*progetti immobiliari di proprietà della società in corso di realizzazione destinati alla successiva rivendita"*).

Pertanto, in base al quadro delineato dall'Istante e trovando applicazione il modello ISA DG69U nei termini sopra indicati, si ritiene che l'Istante possa optare per l'adesione al CPB per il biennio 2025-2026, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni di legge (non oggetto del presente parere).

**IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)**