

ISA imprese edili: quando i ricavi sono zero resta valido il CPB

SINTESI OPERATIVA

Un'impresa edile può presentare ricavi pari a zero mentre costruisce immobili destinati alla vendita senza averli ancora ceduti: l'assenza di fatturato può essere fisiologica e non rende automaticamente anomalo il risultato ISA. Se sono rispettati gli altri presupposti, ciò non impedisce l'accesso al concordato preventivo biennale. L'impresa e l'intermediario devono verificare coerenza dei dati, compilazione del modello, cause di esclusione e condizioni di adesione, distinguendo la mancata vendita temporanea dall'assenza strutturale di attività.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

L' Agenzia delle Entrate hanno sciolto un nodo interpretativo che riguarda parecchie realtà del settore costruzioni. Quando un'impresa edile attraversa fasi operative in cui produce ma non vende – diciamo, sta edificando palazzi destinati al mercato ma non li ha ancora ceduti – può trovarsi con il bilancio che mostra fatturato pari a zero. E questo genera perplessità tecniche non da poco.

La vicenda nasce da una società classificata con codice ATECO 2025 41.00.00, quella della costruzione di edifici abitativi e non abitativi. Nel corso del 2024 questa impresa ha portato avanti normalmente i propri progetti immobiliari ma, trattandosi di opere ancora non ultimate, non ha potuto chiudere vendite. Risultato: ricavi di vendita azzerati, mentre le rimanenze immobiliari hanno mostrato crescite consistenti.

IL DUBBIO SULL'APPLICAZIONE DELL'ISA IMPRESE EDILI

Qui nasce il problema tecnico. Le istruzioni ministeriali per gli indici sintetici di affidabilità fiscale collegano l'identificazione dell'attività prevalente al volume maggiore di ricavi registrati durante l'anno. Ma se i ricavi non ci sono proprio, quale modello ISA va utilizzato? E soprattutto – questione cruciale – un'impresa in questa situazione può comunque esercitare l'opzione per il concordato preventivo biennale?

La società ha chiesto lumi all'Amministrazione finanziaria tramite interpello. La risposta fornita il 12 febbraio scorso parte da una premessa normativa specifica. Il decreto ministeriale del 18 marzo 2024 che ha dato via libera all'ISA DG69U prevede, all'articolo 3 secondo comma, una modalità particolare di calcolo.

Per alcuni indici – tra cui appunto il DG69U destinato alle imprese di costruzione – quando si verifica se si rientra o meno nei limiti di esclusione dall'applicazione dello strumento, i ricavi vanno corretti. Come? Aumentandoli dell'importo delle rimanenze finali e riducendoli per le esistenze iniziali, usando le regole degli articoli 92 e 93 del testo unico delle imposte sui redditi.

LA FASE FISIOLÓGICA DI REALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel caso sottoposto all'attenzione del fisco, mancano gli incassi perché i fabbricati sono ancora in costruzione. Una situazione che l'Agenzia definisce senza mezzi termini "imputabile esclusivamente alla fase fisiologica di realizzazione degli immobili ancora in corso". Nello stesso periodo fiscale, però, l'impresa ha iscritto in contabilità, alla voce A) del conto economico, le variazioni delle rimanenze relative agli immobili in costruzione destinati alla rivendita.

Si tratta di cifre riferite a progetti di proprietà che la società sta portando avanti e che verranno successivamente immessi sul mercato. Questa dinamica — rilevano le Entrate — non fa scattare l'ipotesi di "non normale svolgimento delle attività" prevista dal decreto legge n.50 del 2017 (convertito nella legge n.96/2017) all'articolo 9-bis, comma 6, lettera a). Tale fattispecie escluderebbe l'applicazione degli ISA.

ELEMENTO	VALORE 2024	RILEVANZA FISCALE
Ricavi di vendita	€ 0	Fase realizzativa in corso
Rimanenze immobiliari	Incremento significativo	Progetti destinati a futura vendita
Applicazione ISA DG69U	Confermata	Con correzione per rimanenze
Accesso CPB 2025-2026	Possibile	Rispettando le altre condizioni

■ QUANDO L'ASSENZA DI FATTURATO NON CREA ANOMALIE

L'impresa continua a svolgere l'attività prevista dall'oggetto sociale, sta costruendo edifici come da statuto. Non si trova nel periodo d'imposta di avvio operativo. Semplicemente, nel 2024 non ha completato vendite perché gli immobili erano in corso di realizzazione.

È una dinamica tipica del settore. Si pensi a un'impresa che nel 2023 ha acquistato terreni e nel 2024 ha dato il via ai lavori di costruzione di una palazzina residenziale di dieci appartamenti. I cantieri procedono, le spese si accumulano, le rimanenze crescono in bilancio. Ma fino a quando non si arriva al rogito con gli acquirenti, magari previsto per il 2025 o 2026, non matureranno ricavi di vendita.

Secondo il fisco questa situazione non configura irregolarità. L'attività c'è, si svolge regolarmente, solo che il ciclo produttivo del settore immobiliare ha tempi lunghi. La contabilizzazione nella voce A.2 del conto economico delle variazioni di rimanenze rappresenta proprio il riflesso contabile di questa fase operativa.

■ IL VIA LIBERA AL CONCORDATO PREVENTIVO BIENNALE

Venendo al secondo quesito, quello relativo al concordato preventivo biennale, l'Agenzia fornisce una risposta positiva. L'impresa può accedere all'opzione CPB per il biennio 2025-2026, naturalmente rispettando tutti gli altri requisiti previsti dalla normativa.

Il meccanismo del concordato richiede infatti una serie di condizioni – regolarità contributiva, assenza di debiti fiscali significativi, corretto adempimento degli obblighi dichiarativi – che vanno verificate caso per caso. Ma l'assenza temporanea di ricavi dovuta alla fase di cantiere non rappresenta di per sé un ostacolo all'adesione.

Va considerato che il modello ISA DG69U, specifico per le costruzioni, tiene già conto nella sua formulazione delle peculiarità del comparto. Gli algoritmi sono tarati proprio per gestire la variabilità dei flussi reddituali tipica di chi opera nell'edilizia, dove si alternano anni con fatturati concentrati ad annualità con soli costi capitalizzati.

■ LE IMPLICAZIONI PRATICHE PER IL SETTORE COSTRUZIONI

Questo chiarimento ha una portata applicativa notevole. Diverse imprese edili, specie quelle di dimensioni medio-piccole che lavorano su commesse lunghe, si trovano periodicamente in situazioni analoghe. Magari hanno in corso due o tre progetti importanti ma non chiudono vendite per uno o due esercizi consecutivi.

La conferma che questa condizione non preclude l'accesso al concordato preventivo è rilevante. Il CPB offre vantaggi in termini di certezza fiscale e può consentire di pianificare con maggiore serenità gli investimenti futuri, sapendo già quale sarà il carico impositivo per il biennio successivo.

Facciamo un esempio concreto. Un'impresa di costruzioni con codice ATECO 41.00.00 ha avviato nel 2023 la realizzazione di un complesso residenziale di quindici unità abitative. Nel 2024 i lavori proseguono ma le unità non sono ancora ultimate né vendute. Il bilancio 2024 mostra rimanenze per 850.000 euro (costi sostenuti e capitalizzati) ma ricavi pari a zero. Nel 2025 prevede di completare gli appartamenti e iniziare le vendite.

Secondo quanto precisato dall'Agenzia, questa società può presentare domanda di accesso al concordato per il biennio 2025-2026, utilizzando il modello ISA DG69U e applicando la correzione per rimanenze prevista dal decreto ministeriale. La situazione del 2024 con fatturato azzerato non rappresenta anomalia né causa di esclusione.

GLI ASPETTI TECNICI DEL CALCOLO ISA NEL SETTORE EDILIZIO

Sul piano operativo, quando si compila il modello ISA per imprese edili che hanno questa configurazione di bilancio, occorre prestare attenzione ad alcuni passaggi. Il decreto del 18 marzo 2024 stabilisce che per verificare il rispetto del limite di esclusione dagli indici – fissato in 5.164.569 euro di ricavi – questi ultimi vanno integrati.

La formula prevede di sommare le rimanenze finali e sottrarre le esistenze iniziali, entrambe valutate secondo i criteri degli articoli 92 e 93 del TUIR. In pratica si considera il contributo alla capacità produttiva dato dalle opere in corso di realizzazione, anche se non hanno ancora generato fatturato.

Questo meccanismo di correzione ha senso proprio perché riflette la realtà economica dell'attività edilizia. Un'impresa che ha rimanenze in forte crescita sta comunque sviluppando ricchezza, anche se questa non si è ancora tramutata in ricavi contabilizzati. Gli indici di affidabilità devono quindi tenerne conto per non penalizzare ingiustamente chi opera secondo i normali cicli del settore.

I RIFERIMENTI NORMATIVI DA CONSIDERARE

Chi si trova a gestire situazioni simili deve tenere presente l'intero quadro normativo richiamato nell'interpello. Oltre al già citato decreto MEF 18 marzo 2024, risulta centrale l'articolo 9-bis del decreto legge 50/2017, convertito con modificazioni dalla legge 96/2017. Questa disposizione disciplina i casi di esclusione dagli ISA per non normale svolgimento dell'attività.

Rientrano in tale fattispecie, tra l'altro, i periodi d'imposta di inizio o cessazione attività, le fasi di liquidazione ordinaria o fallimentare, le situazioni di concordato preventivo già in corso. Ma anche – ed è qui il punto rilevante – le circostanze in cui l'attività “non è stata esercitata in via continuativa”.

L'Agenzia chiarisce che un'impresa edile che costruisce regolarmente immobili, pur non vendendo temporaneamente, non ricade in questa ipotesi. L'attività viene esercitata in via continuativa, solo che i tempi tecnici del ciclo produttivo posticipano il momento di emersione dei ricavi.

LE PROSPETTIVE PER IL CONCORDATO PREVENTIVO

L'accesso al CPB per il biennio 2025-2026 richiede comunque il rispetto di molteplici condizioni previste dalla disciplina specifica. Tra queste: non avere debiti tributari o contributivi sopra determinate soglie, aver presentato regolarmente le dichiarazioni fiscali degli ultimi anni, non essere oggetto di accertamenti fiscali definitivi con recuperi significativi.

L'impresa del caso esaminato, una volta verificato che l'assenza di ricavi 2024 non costituisce ostacolo, dovrà quindi passare in rassegna tutti gli altri requisiti prima di formalizzare l'adesione. Ma almeno su questo aspetto specifico – il fatturato temporaneamente azzerato a causa della fase di cantiere – la strada è stata chiarita.

Il concordato preventivo biennale rappresenta uno strumento di compliance fiscale che può offrire vantaggi interessanti alle imprese strutturate, specie in settori come quello edilizio dove la programmazione pluriennale è essenziale. Sapere con anticipo quale sarà il carico fiscale per due anni consente di pianificare investimenti, assunzioni, approvvigionamenti con maggiore certezza.

CONSIDERAZIONI FINALI SULL'INTERPELLO 39/2026

La risposta fornita dall'Amministrazione finanziaria il 12 febbraio offre certezze operative a un comparto che vive fisiologicamente fasi alterne di fatturato. Il settore delle costruzioni ha caratteristiche peculiari che la normativa fiscale deve saper interpretare correttamente.

La precisazione che l'ISA DG69U si applica regolarmente anche in presenza di ricavi nulli, purché vi sia incremento delle rimanenze riferite a progetti in corso, elimina dubbi interpretativi che avrebbero potuto generare contenziosi. Così come la conferma della possibilità di aderire al concordato preventivo biennale rimuove incertezze che avrebbero potuto frenare l'utilizzo di questo strumento.



Vale la pena sottolineare che il chiarimento ha valenza generale, pur originando da un caso specifico. Tutte le imprese edili che si trovano in situazioni analoghe – ricavi temporaneamente assenti per fasi di cantiere in corso – possono fare riferimento ai principi espressi in questo interpello per orientare le proprie scelte dichiarative e di adesione al CPB.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (13/02/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Ventican

STUDIO PIZZANO