

Riforma del Terzo settore 2026: nuove regole fiscali, IVA e plusvalenze

SINTESI OPERATIVA

Dal 1° gennaio 2026 il Terzo settore entra davvero in una nuova fase. Il Consiglio dei ministri ha approvato in via definitiva un decreto legislativo attuativo della legge delega fiscale 111/2023 che interviene su quattro ambiti collegati ma delicati: Terzo settore, crisi d'impresa, sport e IVA. Le novità che toccano gli enti del Terzo settore (ETS) riguardano soprattutto l'imposizione diretta e l'imposta sul valore aggiunto, con l'obiettivo dichiarato di rendere finalmente applicabile in modo stabile e coerente l'impianto del D.Lgs. 117/2017 a partire dal 2026. Il provvedimento recepisce l'intesa raggiunta in Conferenza unificata e incorpora i pareri delle Commissioni parlamentari, oltre alle interlocuzioni con la Commissione europea. Non siamo quindi davanti a un semplice aggiustamento tecnico, ma a un tassello essenziale per completare la riforma del Terzo settore, che da anni vive in una sorta di cantiere normativo permanente. Uno dei passaggi più evidenti è la proroga fino al 2036 dell'entrata in vigore degli obblighi IVA e contabili per gli enti benefici che erogano prestazioni verso i propri associati. Senza questa proroga una parte significativa del mondo associativo avrebbe dovuto, nel giro di poco tempo, adeguarsi a obblighi di fatturazione, registrazioni IVA e tenuta di contabilità ben più onerosi di quelli finora conosciuti.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Dal 1° gennaio 2026 il Terzo settore entra davvero in una nuova fase. Il Consiglio dei ministri ha approvato in via definitiva un decreto legislativo attuativo della legge delega fiscale 111/2023 che interviene su quattro ambiti collegati ma delicati: Terzo settore, crisi d'impresa, sport e IVA. Le novità che toccano gli enti del Terzo settore (ETS) riguardano soprattutto l'imposizione diretta e l'imposta sul valore aggiunto, con l'obiettivo dichiarato di rendere finalmente applicabile in modo stabile e coerente l'impianto del D.Lgs. 117/2017 a partire dal 2026. Il provvedimento recepisce l'intesa raggiunta in Conferenza unificata e incorpora i pareri delle Commissioni parlamentari, oltre alle interlocuzioni con la Commissione europea. Non siamo quindi davanti a un semplice aggiustamento tecnico, ma a un tassello essenziale per completare la riforma del Terzo settore, che da anni vive in una sorta di cantiere normativo permanente. Uno dei passaggi più evidenti è la proroga fino al 2036 dell'entrata in vigore degli obblighi IVA e contabili per gli enti benefici che erogano prestazioni verso i propri associati. Senza questa proroga una parte significativa del mondo associativo avrebbe dovuto, nel giro di poco tempo, adeguarsi a obblighi di fatturazione, registrazioni IVA e tenuta di contabilità ben più onerosi di quelli finora conosciuti.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ Dal 1° gennaio 2026 si completa la riforma fiscale del Terzo settore con un nuovo test di prevalenza per qualificare le attività degli ETS.
- ◆ Viene superato il riferimento tradizionale all'impresa commerciale ex art. 55 TUIR e si rafforza il ruolo del D.Lgs. 117/2017.
- ◆ Il passaggio di beni dall'attività commerciale a quella non commerciale può generare plusvalenze tassabili ex art. 86 TUIR.
- ◆ Il nuovo art. 79 bis del D.Lgs. 117/2017 consente la sospensione della tassazione della plusvalenza, se il bene è usato per attività statutarie di utilità sociale.
- ◆ La plusvalenza sospesa diventa imponibile se il bene cambia destinazione o viene ceduto a titolo oneroso o risarcito (anche via assicurazione).
- ◆ Se il bene è posseduto da almeno tre anni, l'ente può rateizzare la plusvalenza fino a quattro esercizi tramite opzione nel modello Redditi.
- ◆ Per enti religiosi civilmente riconosciuti e fabbricerie le nuove regole si applicano solo ai beni inclusi nel patrimonio destinato regolamentato.
- ◆ Il regime forfetario per ODV e APS subisce un restringimento: la soglia di ricavi per l'accesso scende da 130.000 a 85.000 euro.

- ◆ Gli obblighi IVA e contabili per enti benefici che svolgono prestazioni verso gli associati sono prorogati al 2036.
- ◆ Gli ETS devono mappare beni e ricavi già nel 2025 per evitare sorprese su plusvalenze e perdita del regime agevolato dal 2026.

I DAL RIFERIMENTO ALL'IMPRESA COMMERCIALE AL NUOVO TEST DI PREVALENZA

Sul piano fiscale, il decreto segna il superamento del tradizionale ancoraggio all'impresa commerciale di cui all'articolo 55 del TUIR per qualificare le attività svolte dagli ETS. Al suo posto, il D.Lgs. 117/2017 viene "riorganizzato" attorno a un test di prevalenza rinnovato, che diventa il cuore del sistema.

In sostanza, non si guarda più solo alla forma giuridica o alla definizione astratta di attività commerciale, ma si valuta in modo complessivo e quantitativo il peso delle attività diverse rispetto a quelle statutarie di interesse generale. Se, in base a questo nuovo test, l'ente risulta "sbilanciato" verso attività economicamente orientate, il rischio concreto è la riqualificazione fiscale, con il passaggio da un trattamento tipico per ETS a un regime più vicino a quello delle imprese.

Nella prassi questo significa, ad esempio, che un ente che affianca all'attività istituzionale un'intensa attività di vendita di servizi o beni verso non soci, con margini rilevanti e ricavi ripetuti, dovrà domandarsi se, alla luce del nuovo test di prevalenza, la propria qualifica fiscale potrà ancora reggere. E, di conseguenza, dovrà mettere in conto possibili effetti su IRES, IVA e IRAP.

I LA RIFORMA DEL TERZO SETTORE E IL TEMA DELLE PLUSVALENZE SUI BENI

La riforma del Terzo settore tocca un punto finora spesso sottovalutato: il trattamento delle plusvalenze quando un bene passa dall'attività commerciale a quella non commerciale, cioè dalla sfera imprenditoriale a quella istituzionale dell'ente.

Si consideri, ad esempio, un immobile utilizzato per l'attività commerciale di somministrazione gestita dall'ente, che viene progressivamente destinato a sede istituzionale, uffici o a spazi per la sola attività sociale. Dal punto di vista fiscale questo passaggio può generare una plusvalenza ai sensi dell'articolo 86 TUIR, come se vi fosse una sorta di "realizzo interno" del bene.

Il decreto introduce il nuovo articolo 79 bis nel D.Lgs. 117/2017, con una soluzione di compromesso: la plusvalenza non viene cancellata, ma la sua tassazione può essere sospesa su opzione dell'ente, da esercitare in dichiarazione dei redditi.

Questa sospensione non è incondizionata. Il beneficio si applica solo se i beni interessati sono destinati alle attività statutarie con finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, cioè a quelle attività che giustificano, in dottrina e secondo la prassi amministrativa, il regime fiscale "agevolato" degli ETS.

I QUANDO LA PLUSVALENZA SOSPESA DIVENTA IMPONIBILE

La plusvalenza sospesa non è un tema puramente teorico. Il decreto stabilisce in modo piuttosto preciso le ipotesi in cui torna a essere imponibile, con effetti anche improvvisi in bilancio.

Le situazioni sono essenzialmente due. La prima riguarda il cambio di destinazione: se, dopo aver beneficiato della sospensione, l'ente decide di impiegare il bene per attività diverse da quelle statutarie di interesse generale, la plusvalenza sospesa "si risveglia" e diventa tassabile.

La seconda ipotesi è la cessione a titolo oneroso o la perdita del bene con risarcimento, anche assicurativo, per danneggiamento o perimento. In pratica, se il bene viene venduto o comunque genera un corrispettivo sostitutivo, la plusvalenza già sospesa confluisce nel reddito imponibile.

È opportuno notare che questo meccanismo impone una gestione attenta nel tempo: l'ente dovrà tracciare con cura la storia dei beni che hanno generato plusvalenze sospese, verificando di anno in anno se permangono le condizioni per mantenerle tali o se, invece, scatta una delle cause di imponibilità.

COME SI CALCOLA E COME SI IMPUTA LA PLUSVALENZA

Il decreto interviene anche sulle modalità di computo e imputazione della plusvalenza, distinguendo due situazioni. In via generale la plusvalenza è tassata in un'unica soluzione nell'esercizio in cui si realizza, secondo il tradizionale schema del TUIR.

Quando però il bene è stato posseduto dall'ente per almeno tre anni, si apre una seconda strada: l'ETS può scegliere, tramite apposita opzione nel modello Redditi, di rateizzare la plusvalenza in quote costanti, imputandola nell'esercizio in cui si manifesta e nei successivi, fino a un massimo di quattro esercizi complessivi.

Un esempio può chiarire la logica. Se un ente detiene da oltre tre anni un immobile utilizzato in attività commerciale e decide di trasferirlo alla sfera istituzionale, generando una plusvalenza di 100.000 euro, potrà scegliere se:

- ♦ tassare l'intero importo nel periodo d'imposta del passaggio, con impatto immediato;
- ♦ oppure ripartire i 100.000 euro in quattro quote da 25.000 euro, da assoggettare a imposizione nell'anno del passaggio e nei tre anni successivi.

La possibilità di rateizzare, unita alla sospensione condizionata dell'articolo 79 bis, diventa quindi uno strumento di pianificazione fiscale che, se usato con attenzione, consente una gestione meno traumatica delle ricadute economiche legate alla riforma del Terzo settore.

ENTI RELIGIOSI CIVILMENTE RICONOSCIUTI E FABBRICERIE

Un capitolo particolare è riservato agli enti religiosi civilmente riconosciuti e alle fabbricerie, ossia quegli enti che amministrano patrimoni destinati alla conservazione di edifici sacri, opere d'arte e altri beni materiali necessari al culto.

Per questi soggetti le disposizioni su plusvalenze e passaggi di beni si applicano solo ai beni inclusi nel patrimonio destinato e iscritti nel regolamento interno. Ciò significa che non tutti i beni rientrano automaticamente nel nuovo meccanismo, ma solo quelli espressamente ricompresi nella sfera patrimoniale destinata alle finalità religiose e di culto.

Nella prassi questo costringerà molti enti religiosi a rivedere i propri regolamenti, verificando se i beni destinati al culto e alla conservazione del patrimonio artistico sono correttamente identificati e, soprattutto, se vi sono beni "di confine" che rischiano di sfuggire alla disciplina se non adeguatamente ricompresi nel patrimonio destinato.

REGIME FORFETARIO ODV E APS: LIMITE RICAVI RIDOTTO A 85.000 EURO

Accanto alle regole su prevalenza e plusvalenze, il decreto tocca un tema molto concreto per organizzazioni di volontariato (ODV) e associazioni di promozione sociale (APS): la soglia di accesso al regime forfetario per le attività commerciali.

Il limite dei ricavi, finora fissato a 130.000 euro, viene abbassato a 85.000 euro. Al di sopra di questo valore l'ente non potrà più avvalersi del regime forfetario specifico, con tutte le conseguenze del caso sugli adempimenti contabili e sulla quantificazione del reddito imponibile.

La riduzione della soglia impone agli enti una proiezione attenta dei ricavi derivanti dalle attività commerciali accessorie. Un'associazione di promozione sociale che organizza eventi, corsi e attività a pagamento verso non soci, ad esempio, dovrà controllare con continuità il volume dei corrispettivi, perché lo sfioramento anche di poco oltre 85.000 euro può determinare l'uscita dal regime e, di fatto, un cambio di scenario fiscale.

RIFORMA DEL TERZO SETTORE 2026: QUALCHE ESEMPIO OPERATIVO

Per capire meglio cosa cambia con la riforma del Terzo settore dal 2026 si possono considerare alcune situazioni tipiche. Un ETS che gestisce un centro ricreativo con bar e ristorazione, oltre alle attività istituzionali gratuite, dovrà verificare se le attività commerciali restano "prevalentemente strumentali" alle finalità statutarie o se, numeri alla mano, finiscono per superare il test di prevalenza e trascinare l'ente verso una riqualificazione fiscale.

Oppure si pensi a una fondazione che possiede un immobile originariamente affittato a canone di mercato e che decide di destinarlo a sede di servizi gratuiti per categorie svantaggiate. Il passaggio dalla locazione commerciale alla destinazione istituzionale può generare una plusvalenza da gestire con l'articolo 79 bis, scegliendo tra sospensione, rateizzazione e tassazione immediata, sulla base delle esigenze finanziarie e delle strategie dell'ente.

In tutti questi casi la riforma del Terzo settore 2026 costringe gli enti a rileggere il proprio modello operativo con una lente fiscale nuova, meno "tollerante" rispetto al passato e più legata a criteri oggettivi di prevalenza e alle dinamiche del patrimonio.

SCHEMA SINTETICO DELLE PRINCIPALI NOVITÀ

Ecco una tabella che aiuta a visualizzare le differenze principali tra il regime previgente e quello che entrerà in vigore dal 2026.

ASPETTO	FINO AL 31.12.2025	DAL 01.01.2026
Criterio di qualificazione attività	Riferimento prevalente all'impresa commerciale ex art. 55 TUIR	Nuovo test di prevalenza nel D.Lgs. 117/2017 con possibile riqualificazione ETS
Passaggio beni commerciale/istituzionale	Plusvalenza spesso non gestita in modo specifico	Plusvalenza tassabile ex art. 86 TUIR con opzione di sospensione ex art. 79 bis
Sospensione plusvalenza	Non prevista	Possibile se il bene è usato per attività statutarie civiche, solidaristiche, di utilità sociale
Rateizzazione plusvalenza	Regole generali TUIR	Possibile in 4 esercizi se possesso minimo di 3 anni
Regime forfetario ODV e APS	Limite ricavi 130.000 euro	Limite ricavi ridotto a 85.000 euro
Obblighi IVA e contabili verso associati	Avvio previsto entro il 2026	Proroga degli obblighi fino al 2036 per enti benefici

COSA DOVREBBE FARE UN ETS NEI PROSSIMI MESI

Guardando alla tempistica, il 31 dicembre 2025 segna uno spartiacque. Gli enti del Terzo settore dovranno, già nei prossimi mesi, effettuare alcune verifiche minime: controllo del test di prevalenza alla luce dei nuovi criteri; mappatura dei beni che potrebbero generare plusvalenze in caso di passaggio di destinazione; analisi del rispetto del nuovo limite di 85.000 euro per il regime forfetario ODV e APS; revisione dei regolamenti patrimoniali per enti religiosi e fabbricerie.

Come spesso accade, il rischio non sta tanto nella norma in sé, quanto nell'arrivare tardi. Un ente che non monitora sin d'ora il volume dei propri ricavi commerciali, o che ignora gli effetti di un trasferimento di beni dalla sfera imprenditoriale a quella istituzionale, potrebbe trovarsi nel 2026 davanti a plusvalenze inattese o alla perdita di regimi agevolati, con impatti economici che, per strutture di piccole e medie dimensioni, non sono affatto marginali.



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 (12/01/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO

4