

Norme & Tributi

Fisco e diritto delle successioni

Credito Zes ridotto al 60% Incentivo Zls senza tagli

Fisco. Pubblicati i provvedimenti delle Entrate con le percentuali del credito d'imposta fruibile per gli investimenti nelle diverse aree

Roberto Lenzi

Zes, incentivo ridotto al 60% di quanto spettante, mentre per le Zls l'incentivo rimane invece al 100% di quanto richiesto. Va peggio all'agricoltura, bene invece il settore della pesca e acquacoltura. Questo emerge dai provvedimenti del 12 dicembre 2025 che l'Agenzia delle entrate ha pubblicato al fine di rendere note le percentuali del credito d'imposta fruibile per gli investimenti realizzati nelle aree Zes e Zls.

Nelle Zone economiche speciali (Zes), si conferma un livello di richieste particolarmente elevato. Tale dinamica ha portato all'applicazione di un coefficiente di riparto che ha ridotto la percentuale di credito effettivamente spettante al 60,3811% dell'importo richiesto. In altri termini, ad esempio, nelle aree in cui il contributo richiesto era il 60% per le piccole, il 50% per le medie e il 40% per le grandi, le imprese si sono viste riconoscere il 36,2% (piccole imprese), il 30,1% (medie imprese) e il 24,15% (grandi imprese). Percentuali che sono ancora più basse del vecchio credito di imposta in vigore ante Zes.

L'elevata attrattività dello strumento, se da un lato testimonia l'interesse delle imprese, dall'altro determina un effetto penalizzante sul beneficio finale, a causa dell'insufficienza delle risorse rispetto al volume complessivo delle domande presentate. Resta da vedere come impatteranno i meccanismi già previsti dalla legge di bilancio 2025 in caso di insufficienza delle risorse. In sostanza, al fine di garantire la piena operatività del credito d'imposta Zes unica, la dotazione finanziaria della misura non è rigida, ma può essere incrementata nel tempo. In particolare, è consentito il reperimento di risorse aggiuntive attraverso l'individuazione di ulteriori risorse nell'ambito della programmazione dei fondi europei, nel rispetto dei vincoli di finanza pubblica. In tale contesto, la normativa riconosce inoltre la possibilità di un concorso delle Regioni interessate all'attuazione della Zes unica.

Il ministero delle Imprese e del made in Italy e le regioni della Zona economica speciale per il Mezzogiorno-Zes unica renderanno nota entro il 15 gennaio 2026, mediante apposita comunicazione inviata al

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN «GAZZETTA»

In vigore decreto Terzo settore

Operative da ieri, con la pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale», le misure previste dal decreto legislativo (ora n. 186 del 4 dicembre 2025) in materia di terzo settore, crisi d'impresa, sport e imposta sul valore aggiunto.

Tra gli interventi più significativi, la proroga al 2036 dell'entrata in vigore delle norme che avrebbero richiesto l'associa-

gettamento agli obblighi strumentali ai fini Iva, di tenuta della contabilità e fatturazione, per gli enti benefiche svolgono prestazioni nei confronti dei propri associati. In materia di crisi d'impresa, chiarito che le riduzioni dei debiti nel contesto delle varie tipologie di concordato non si considerano sopravvenienze attive.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

1,60%

IL NUOVO SAGGIO

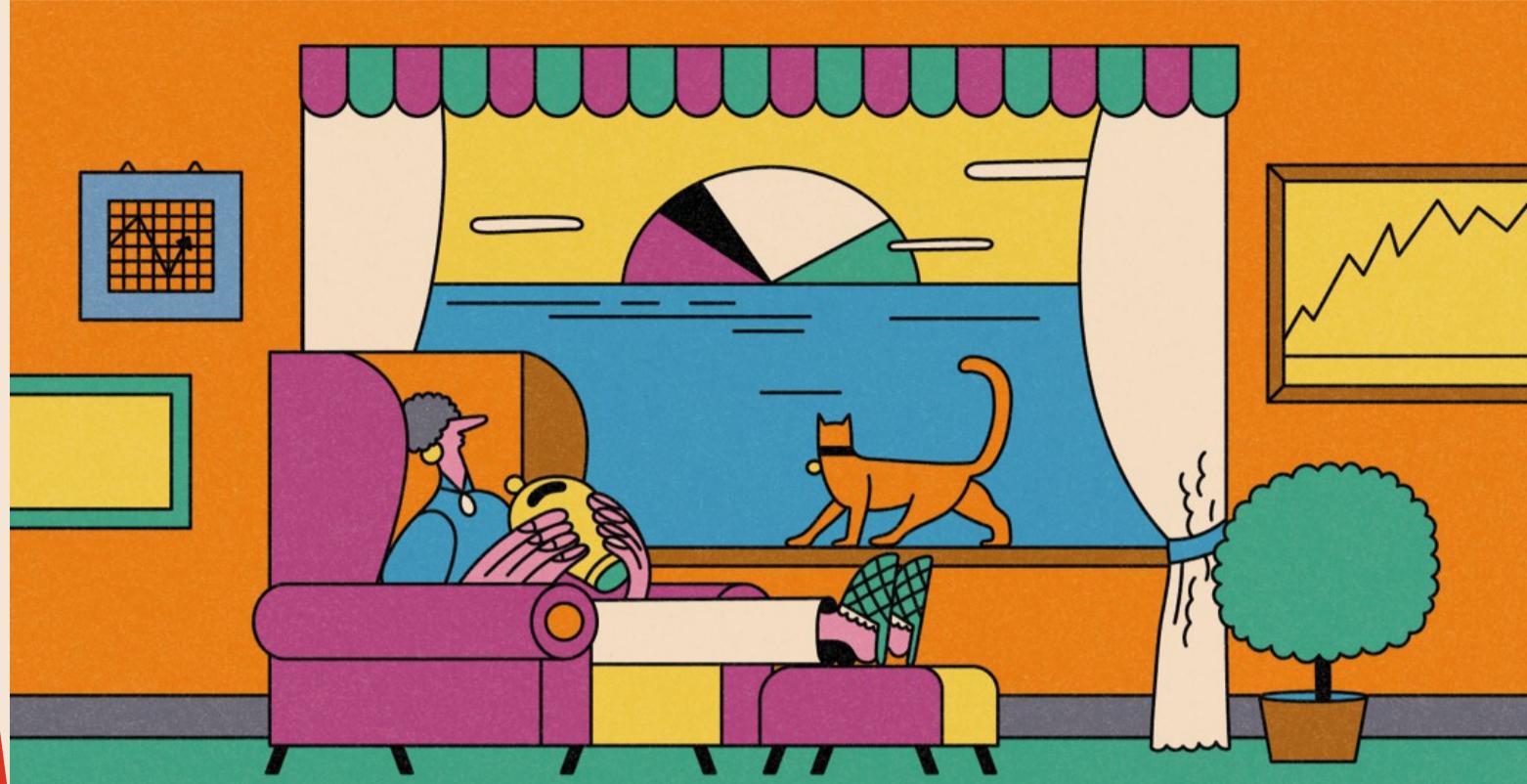
In «Gazzetta» la nuova misura del saggio degli interessi legali fissata all'1,60% con decorrenza dal 1° gennaio 2026



TELEFISCO 2026

Appuntamento giovedì 5 febbraio 2026, dalle 9 alle 18 e 30, per i chiarimenti sulle novità fiscali. Per info: telefisco.ilsole24ore.com

FABIO BUONOCORE



Accettazione tacita di eredità, trascrizione più agevole nei registri immobiliari

Semplificazioni/1

Le procedure

Angelo Busani

Più facile effettuare la pubblicità nei registri immobiliari degli acquisti per successione ereditaria. È quanto deriva dal disposto dell'articolo 41 della legge 182/2025 (legge semplificazioni, in vigore dal 18 dicembre), recente norme finalizzate a semplificare documenti e procedure.

Per comprendere questa novità occorre ricordare che i registri immobiliari sono impostati secondo il principio della «continuità delle trascrizioni», rappresentabile con il seguente esempio: se Mario ha venduto nel 2021 un immobile a Giovanni con una compravendita non trascritta nei registri immobiliari (si pensi a una vendita stipulata per scrittura privata non autenticata) e poi Giovanni vende quell'immobile a Maria nel 2022 (la quale correttamente trascrive il suo acquisto), Giovanni e Maria perdono il loro acquisto se Mario nel 2026 vende l'immobile ad Andrea e questi trascrive il suo acquisto (prima che lo trascriva Giovanni).

Tuttavia, il caso di una com-

pravendita non trascritta nei registri immobiliari è più teorico (anche se non inimmaginabile) che pratico.

Molto frequente è, invece, il caso che non sia trascritto un acquisto ereditario: se l'erede Filippo non trascrive la sua accettazione dell'eredità di sua madre e poi vende un bene dell'eredità prima a Mattia e poi a Rossella, quest'ultima (nonostante il suo acquisto sia di data posteriore) prevale su Mattia se trascrive il suo acquisto prima che lo trascriva Mattia.

Questa ricorrente situazione di mancata trascrizione degli acquisti per successione ereditaria deriva dal fatto che l'eredità può essere accettata dal chiamato all'eredità con tre modalità (l'accettazione espressa, l'accettazione per fatti concludenti e l'accettazione tacita), vale a dire:

1) oltre che con atto pubblico o con scrittura privata autenticata (caso nel quale l'accettazione ereditaria dovrebbe essere invariabilmente trascritta poiché, in questa ipotesi, è presente l'operato di un notaio), anche con scrittura non autenticata (articolo 475 del Codice civile); in quest'ultimo caso non può farsi luogo a trascrizione, poiché, per eseguirla, occorre appunto la forma notarile (articolo 2648);

2) in conseguenza del possesso dei beni ereditari protratto per oltre un trimestre oppure per effetto della redazione di un inventario dell'eredità non seguita da una dichiarazione di rinuncia all'eredità (articolo 485);

3) a causa del compimento di un atto (come la vendita di un bene ereditario) che presuppone necessariamente la volontà del chiamato di accettare l'eredità e che il chiamato non avrebbe il diritto di compiere se non nella sua qualità di erede (articolo 476).

Nei due casi ricordati per ultimo, manca dunque un formale atto di accettazione dell'eredità. Pertanto, nell'ipotesi dell'accetta-

zione tacita, si deve utilizzare, per farla risultare dai registri immobiliari, la norma di cui all'articolo 2648: se il chiamato ha compiuto un atto che importa accettazione tacita, si può richiedere la trascrizione dell'acquisto ereditario sulla base di quell'atto (sempre che esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente).

Quanto, invece, all'accettazione ereditaria per fatti concludenti, mancava sinora nel nostro ordinamento giuridico una norma che ne permettesse la trascrizione nei registri immobiliari.

Si tratta di un'assenza a cui ora appunto rimedia l'articolo 41 della legge 182/2025 (mediante l'aggiunta di un comma in coda all'articolo 2648) disponendo che la trascrizione può essere richiesta anche sulla base di un atto pubblico o di una scrittura privata con sottoscrizione autenticata contenente la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa dall'erede o da un suo successore a titolo universale, attestante l'accettazione tacita dell'eredità in base all'articolo 476 o l'avvenuto acquisto della qualità di erede per fatti concludenti in base all'articolo 485 del Codice civile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Richiesta anche su atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Termini dimezzati per la morte presunta

Semplificazioni/2

I documenti

Più facile ottenere la dichiarazione di assenza e di morte presunta. È quanto deriva dal disposto dell'articolo 38 della legge 182/2025 (legge semplificazioni), secondo il quale:

1) l'assenza è dichiarata una volta che è decorso un anno (al posto del precedente termine biennale) dalla data alla quale risale l'ultima notizia della persona scomparsa;

2) la morte presunta è dichiarata una volta che siano decorsi cinque anni (al posto del precedente termine decennale) dalla data alla quale risale l'ultima notizia inerente all'esistenza in vita della persona assente.

La ragione di questa nuova normativa evidentemente tiene soprattutto conto della data di emanazione dell'attuale Codice civile, risalente ormai al 1942, in un'epoca in cui, rispetto a oggi,

stemi di reperibilità delle persone.

Con la dichiarazione di «assenza» si formalizza la «scomparsa» di una persona e cioè il fatto che di una persona non si hanno più notizie. Quando è denunciata una scomparsa, il tribunale può nominare un curatore che rappresenta lo scomparso e può dare gli altri provvedimenti necessari alla conservazione del suo patrimonio.

Trascorso un anno (erano due gli anni richiesti dalla norma ora abrogata) dal giorno a cui risale l'ultima notizia dello scomparso, i suoi presunti successori legittimi (ad esempio, il coniuge e i figli) possono domandare al tribunale che sia appunto dichiarata l'assenza della persona scomparsa, con l'effetto che viene aperto l'eventuale testamento e coloro i quali sarebbero eredi testamentari o legittimi possono domandare (previa redazione di un inventario) l'immissione nel possesso temporaneo dei beni dell'assente e il coniuge dell'assente (che ovviamente non si può risposare) può ottenere un assegno alimentare a valere sul

patrimonio dell'assente.

In caso di necessità o utilità evidente riconosciuta dal tribunale, i beni dell'assente possono essere alienati e il ricavato viene impiegato secondo quanto disposto nel provvedimento che autorizza la vendita. Se l'assente ritorna, gli viene restituito il suo patrimonio nello stato in cui si trova nel momento in cui si accerta il suo ritorno.

Se poi trascorrono cinque anni (il termine precedente era di dieci anni) dal giorno al quale risale l'ultima notizia dell'assente (che

sia nato da almeno 27 anni), il tribunale può emanare una sentenza dichiarativa della presunta morte dell'assente, riferendola al giorno a cui risale l'ultima sua notizia.

Resta fermo che, per la dichiarazione di morte presunta, è sufficiente il decorso di due anni se la scomparsa è stata causata da un «infortunio» (una frana, una inondazione, un disastro aereo, eccetera). Terminii abbreviati (di due o tre anni) sono disposti anche per chi sia scomparso in operazioni belliche o chi sia stato fatto «prigioniero dal nemico».

La dichiarazione di morte presunta provoca l'effetto che gli eredi testamentari o legittimi possono disporre liberamente del patrimonio della persona presuntivamente deceduta e che il coniuge può risposarsi. Se il presunto morto ritorna, ha diritto a conseguire il suo patrimonio nello stato in cui si trova; del matrimonio nel frattempo celebrato dal suo coniuge viene dichiarata la nullità.

—A. Bu.

La novità prende atto del lungo periodo trascorso dall'approvazione del Codice civile (1942)

© RIPRODUZIONE RISERVATA