Concordato preventivo, per le costruzioni contano anche le variazioni delle rimanenze

5 Agosto 2026

Per le imprese del settore immobiliare e delle costruzioni, la soglia massima dei ricavi il cui superamento determina la fuoriuscita dal Concordato Preventivo Biennale (CPB) deve essere calcolata considerando anche la variazione delle rimanenze risultante dal bilancio, sia in aumento sia in diminuzione.

È questo il chiarimento fornito dalla Direzione regionale dell'Agenzia delle Entrate della Lombardia nella risposta all'istanza di interpello n. 904-627/2026. L'orientamento conferma quanto già affermato dall'Agenzia delle Entrate centrale nella risposta n. 39/E/2026, secondo cui la variazione delle rimanenze rappresenta un elemento contabile rilevante non solo ai fini dell'applicazione degli Indici sintetici di affidabilità fiscale (ISA), ma anche per l'accesso e la permanenza nel Concordato Preventivo Biennale.

Il caso esaminato

L'interpello riguarda un'impresa operante nel settore della costruzione e dello sviluppo immobiliare che, con il Modello Redditi SC 2024 relativo al periodo d'imposta 2023, aveva aderito al Concordato Preventivo Biennale per gli anni 2024 e 2025.

Nel biennio interessato l'attività si è concentrata nello sviluppo di un'importante operazione immobiliare relativa a immobili acquistati nel 2020 e conclusa nel 2025 con la vendita delle unità realizzate. Dal punto di vista contabile, tra il 2020 e il 2024 il progetto aveva determinato un incremento delle rimanenze relative ai prodotti in corso di lavorazione, iscritte nella voce A.2 del Conto economico, quale effetto della capitalizzazione del costo di acquisto del compendio immobiliare e delle successive spese di demolizione e ricostruzione. Nel 2025, con la vendita degli immobili, sono stati invece contabilizzati i relativi ricavi e, parallelamente, una variazione negativa delle rimanenze.

Si tratta di una dinamica del tutto fisiologica per il settore delle costruzioni, ma che ha sollevato dubbi sull'applicazione della causa di cessazione del Concordato prevista dall'articolo 21, comma 1, lettera b-quater, del Dlgs n. 13/2024.

Il nodo interpretativo

La norma stabilisce che il Concordato cessa di produrre effetti quando, in un periodo d'imposta, il contribuente dichiara ricavi superiori al limite previsto per gli ISA, maggiorato del 50%, pari attualmente a 7.746.853,50 euro.

Nel caso concreto, il risultato cambiava radicalmente a seconda del criterio adottato. Seguendo un'interpretazione strettamente letterale della disposizione, che richiama esclusivamente i ricavi di cui all'articolo 85 del Tuir senza menzionare le variazioni delle rimanenze, la soglia sarebbe stata superata e l'impresa sarebbe uscita dal Concordato nel 2025.

Applicando invece un'interpretazione sistematica, coerente con quella già adottata per gli ISA e per

l’accesso allo stesso Concordato, la variazione delle rimanenze avrebbe dovuto essere inclusa nel calcolo, consentendo all’impresa di rimanere all’interno del regime.

Il chiarimento della DRE Lombardia

Nel motivare la propria risposta, la Direzione regionale richiama la circolare n. 18/E del 2024, secondo cui il limite dei ricavi che determina la cessazione dal Concordato deve essere individuato facendo riferimento agli stessi elementi contabili utilizzati per verificare l’applicazione degli ISA.

A questo proposito viene richiamato anche il decreto ministeriale 31 marzo 2026, che ha approvato i nuovi ISA per il settore immobiliare (EG40U) e per quello delle costruzioni (EG69U). Il decreto stabilisce infatti che, ai fini della verifica della soglia, “i ricavi devono essere aumentati delle rimanenze finali e diminuiti delle esistenze iniziali” valutate ai sensi degli articoli 92 e 93 del Tuir.

Di conseguenza, il limite di 7.746.853,50 euro, oltre il quale si verifica la fuoriuscita dal Concordato Preventivo Biennale, deve essere determinato considerando sia i ricavi previsti dall’articolo 85 del Tuir (con esclusione di quelli indicati alle lettere c), d) ed e)), sia la variazione delle rimanenze.

Un principio già affermato dall’Agenzia

La conclusione è coerente con quanto già espresso dall’Agenzia delle Entrate nella risposta n. 39/E/2026, nella quale la variazione delle rimanenze era stata qualificata come elemento essenziale, insieme ai ricavi, per verificare l’applicazione degli ISA e, di conseguenza, la possibilità di aderire al Concordato Preventivo Biennale.

Alla luce della normativa e dei più recenti orientamenti di prassi, per il settore delle costruzioni la variazione delle rimanenze assume quindi un ruolo determinante nella valutazione dell’attività d’impresa.

In particolare, rileva:

ai fini degli ISA, per verificare la soglia di 5.164.569 euro che consente l’applicazione degli indici e, specularmente, individua il limite oltre il quale si configura un periodo di non normale svolgimento dell’attività, con conseguente disapplicazione degli ISA;
nell’ambito del Concordato Preventivo Biennale, sia per verificare il requisito di accesso, ancorato alla medesima soglia prevista per gli ISA, sia per accertare il superamento del limite di 7.746.853,50 euro che determina la cessazione del regime.
Sebbene il chiarimento provenga da una risposta della Direzione regionale dell’Agenzia delle Entrate resa nell’ambito di uno specifico interpello, l’orientamento si inserisce in modo coerente nel quadro interpretativo già delineato dall’Agenzia centrale e costituisce un importante punto di riferimento per le imprese del settore immobiliare e delle costruzioni chiamate ad applicare la disciplina del Concordato Preventivo Biennale.

Allegati

Risposta_Istanza_Interpello_n_904-627_2026
Apri