lo Scadenzario Tributario

del proprietario di casa e del condominio

a cura di CONFEDILIZIA

NOVEMBRE

Novembre 2026

L	M	M	G	V	S	D
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23/30	24	25	26	27	28	29

Promemoria

1° novembre: Ognissanti

Novità e aggiornamenti

Cedolare secca e locazioni brevi (dall'1.1.2027)	Con il D. lgs. 19 giugno 2026, n. 117, è stato approvato il "Testo unico delle imposte sui redditi", le cui disposizioni si applicano dal 1° gennaio 2027, in luogo delle disposizioni attualmente vigenti. Le norme relative alla cedolare secca sono contenute negli artt. 203-206 del TU, mentre quelle relative alle locazioni brevi negli artt. 207-208 del medesimo TU.
Detrazioni fiscali per l'edilizia (dall'1.1.2027)	Con il D. lgs. 19 giugno 2026, n. 117, è stato approvato il "Testo unico delle imposte sui redditi", le cui disposizioni si applicano dal 1° gennaio 2027, in luogo delle disposizioni attualmente vigenti. Le norme relative alle detrazioni fiscali per l'edilizia sono contenute nell'art. 17 (che sostituisce l'art. 16-*bis* del D.P.R. n. 917/1986) e negli artt. 371-373, relativi a sismabonus, ecobonus e bonus casa potenziato (che sostituiscono le corrispondenti disposizioni degli artt. 14 e 16 del d.l. n. 63/2013).
Agevolazioni "prima casa" (dall'1.1.2027)	Con il D. lgs. 1° agosto 2025, n. 123, è stato approvato il "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di imposta di registro e di altri tributi indiretti", le cui disposizioni si applicano dal 1° gennaio 2027, in luogo delle disposizioni attualmente vigenti. Le norme relative alle agevolazioni "prima casa" sono contenute nell'art. 1 della Tariffa, parte prima, all. 1, al D. lgs. 1°agosto 2025, n. 123; nello stesso art. 1 confluiscono tra l'altro le norme sul credito d'imposta derivante dall'acquisto di una "prima casa".

2 Novembre - Lunedì
Dichiarazione Modello Redditi telematico

Soggetto	Proprietari di immobili – Amministratori di condominio
Adempimento REDDITI	Presentazione della dichiarazione dei redditi Modello Redditi/PF 2026 (redditi 2025) in via telematica, direttamente o mediante gli intermediari abilitati
Termine	Entro il 31 ottobre, posticipato al 2 novembre, cadendo il giorno 31 di sabato
Strumenti	Modello Redditi/PF 2026
Note Quadro AC	Il contribuente amministratore di condominio, unitamente al Modello Redditi, presenta il Quadro AC, contenente la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2025 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. N.B.: L'amministratore di condominio che ha presentato il Modello 730 senza compilare il quadro K, presenta la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria quadro AC unitamente al frontespizio del Modello Redditi 2026 con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.

2 Novembre - Lunedì
Dichiarazione dei sostituti di imposta

Soggetto	Condominii*
Adempimento 770	Presentazione telematica della dichiarazione dei sostituti di imposta per le ritenute operate dal condominio nel 2025
Termine	Entro il 31 ottobre, posticipato al 2 novembre, cadendo il giorno 31 di sabato
Strumenti	Modello 770/2026
Note	La dichiarazione deve essere presentata anche dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché da quelli che gestiscono portali telematici, qualora applichino una ritenuta sull'ammontare dei canoni e corrispettivi nelle locazioni brevi.
Note	La trasmissione in via telematica delle certificazioni contenenti esclusivamente redditi esenti o non dichiarabili con dichiarazione precompilata può avvenire entro il termine di presentazione della dichiarazione dei sostituti d'imposta.

16 Novembre - Lunedì
Ritenute alla fonte e contributi

Soggetto	Condominii*
Adempimento **F24**	Versamento delle ritenute fiscali relative al mese precedente su: - redditi di lavoro dipendente - redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente - redditi di lavoro autonomo - corrispettivi per contratti di appalto di opere e servizi **(1)** Versamento dei contributi previdenziali sui redditi di lavoro dipendente e assimilati a quelli di lavoro dipendente
Termine	Entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta **(1)** Per le ritenute su corrispettivi per contratti di appalto di opere e servizi, l'art. 25-*ter*, comma 2-*bis*, D.P.R. n. 600 del 1973, dispone che il versamento sia effettuato quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunge l'importo di 500 euro e in ogni caso, anche qualora non sia stato raggiunto l'importo di 500 euro, entro il 16 giugno e il 16 dicembre. In tale ultimo caso, il versamento delle ritenute operate nel mese di dicembre è comunque effettuato entro il giorno 16 del mese successivo. In alternativa è ammesso il versamento entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta, secondo le disposizioni valide per la generalità delle ritenute
Strumenti	Versamento con Modello F24 Codici-tributo: - 1001 (ritenute su retribuzioni) - 1002 (ritenute su emolumenti arretrati) - 1012 (ritenute su indennità di fine rapporto di lavoro) - 1019 (ritenute del 4% a titolo di acconto IRPEF sui corrispettivi di contratto di appalto) - 1020 (ritenute del 4% a titolo di acconto IRES sui corrispettivi di contratto di appalto) - 1040 (ritenute su redditi di lavoro autonomo)

16 Novembre - Lunedì
Addizionali regionale e comunale all'IRPEF

Soggetto	Condominii*
Adempimento F24	Versamento della rata delle addizionali IRPEF sui redditi di lavoro dipendente trattenute nel mese precedente a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché della rata dell'addizionale comunale a titolo di acconto Versamento delle addizionali IRPEF sui redditi di lavoro dipendente trattenute nel mese precedente a seguito di cessazione del rapporto di lavoro (in unica soluzione)
Termine	Entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta
Strumenti	Versamento con Modello F24 Codici-tributo: - 3802 (addizionale regionale a saldo trattenuta dal sostituto d'imposta) - 3848 (addizionale comunale a saldo trattenuta dal sostituto d'imposta) - 3847 (addizionale comunale in acconto trattenuta dal sostituto d'imposta)

16 Novembre - Lunedì
Ritenute su canoni di contratti di locazione breve e assimilati

Soggetto	Soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare nonché quelli che gestiscono portali telematici
Adempimento F24	Versamento della ritenuta del 21% sui canoni o sui corrispettivi dei contratti di locazione breve (e assimilati), incassati per conto del beneficiario (ovvero per i quali sono intervenuti nel pagamento), ed effettuata all'atto del pagamento al beneficiario stesso
Termine	Entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione della ritenuta
Strumenti	Versamento con Modello F24 Codice-tributo: - 1919 (ritenuta su canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve)

30 Novembre - Lunedì
IRPEF - Acconto

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento F24	Versamento dell'IRPEF a titolo di acconto per il 2026 L'acconto è calcolato nella misura del 100% dell'importo indicato al rigo "differenza" del quadro RN della dichiarazione per l'anno precedente ed è dovuto solo se il debito che risulta dalla dichiarazione al rigo "differenza" supera 51,65 euro. Può essere versato in due rate, a giugno/luglio e a novembre (quando l'importo complessivo sia pari o superiore a 257,52 euro) oppure in un'unica soluzione a novembre (quando l'importo complessivo sia inferiore a 257,52 euro).
Termine	Entro il 30 novembre va versata: - in caso di due rate, la seconda rata, nella misura del 60% dell'importo dovuto; - in caso di unica soluzione, la rata nella misura del 100%. Per i soggetti ISA le rate sono stabilite nella misura del 50% ciascuna.
Strumenti	Versamento con Modello F24 Codice-tributo: - 4034 (acconto seconda rata o unica soluzione)
Note	Non sono dovuti versamenti a titolo di secondo acconto per l'addizionale comunale né quelli dovuti a titolo di acconto per l'addizionale regionale. In caso di presentazione del Modello 730, l'acconto Irpef è trattenuto del sostituto d'imposta che provvederà ai necessari incombenti.

30 Novembre - Lunedì
Cedolare secca – Acconto

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento **F24**	Versamento della cedolare secca a titolo di acconto per il 2026 L'acconto per il 2026 è calcolato nella misura del 100% dell'importo indicato alla colonna "differenza" del quadro LC della dichiarazione per l'anno precedente ed è dovuto solo se il debito che risulta dalla dichiarazione alla colonna "differenza" supera 51,65 euro. Può essere versato in due rate, a giugno/luglio e a novembre (quando l'importo complessivo sia pari o superiore a 257,52 euro), oppure in un'unica soluzione a novembre (quando l'importo complessivo sia inferiore a 257,52 euro).
Termine	Entro il 30 novembre va versata: - in caso di due rate, la seconda rata, nella misura del 60% della differenza dovuta per l'anno precedente, - in caso di unica soluzione, la rata nella misura del 100%. Per i soggetti ISA le rate sono stabilite nella misura del 50% ciascuna.
Strumenti	Versamento con Modello F24 Codice-tributo: - 1841 (acconto seconda rata o unica soluzione)
Note	Il versamento in acconto della cedolare non è obbligatorio nel primo anno di applicazione della cedolare. In caso di presentazione del Modello 730, l'acconto è trattenuto del sostituto d'imposta che provvederà ai necessari incombenti.

Entro 30 giorni
Registrazione contratti scritti di comodato
(per agevolazioni IMU)

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento **Mod RAP** **Addebito su c/c**	Registrazione dei contratti scritti di comodato al fine di fruire della agevolazione IMU su unità immobiliari (escluse quelle in cat. A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale (alla presenza dei vari requisiti previsti dalla legge) Versamento dell'imposta di registro di 200 euro Imposta di bollo (16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe)
Termine	Entro 30 giorni dalla data dell'atto In caso di registrazione tardiva, si applicano le sanzioni amministrative; deve ritenersi ammissibile il ravvedimento operoso.
Strumenti	Registrazione del comodato con Modello RAP (Registrazione Atti Privati), esclusivamente in via telematica, allegando copia del contratto ed eventuali altri documenti (cfr. Provvedimento dell'Agenzia delle entrate 16 dicembre 2022) Il programma calcola automaticamente le imposte da versare e richiede l'indicazione del codice IBAN del conto corrente presso una delle banche convenzionate o presso Poste Italiane Spa, sul quale saranno addebitate le somme dovute.
Note (1)	La presentazione telematica del Modello può essere effettuata anche presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione presentando il Modello RAP in formato cartaceo unitamente all'atto da registrare, sottoscritto dalle parti ed agli eventuali allegati.
Note (2)	Ai fini dell'agevolazione IMU è richiesta la presentazione della dichiarazione IMU.

Registrazione contratti verbali di comodato

(per agevolazioni IMU)

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento **Mod RAP** **Addebito su c/c**	Registrazione dei contratti verbali di comodato al fine di fruire della agevolazione IMU su unità immobiliari (escluse quelle in cat. A/1, A/8 e A/9) concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale (alla presenza dei vari requisiti previsti dalla legge) Versamento dell'imposta di registro di 200 euro
Termine	Non è previsto un termine fisso di registrazione.
Strumenti	Registrazione del comodato con Modello RAP (Registrazione Atti Privati), esclusivamente in via telematica, allegando copia del contratto ed eventuali altri documenti (cfr. Provvedimento dell'Agenzia delle entrate 16 dicembre 2022) Il programma calcola automaticamente le imposte da versare e richiede l'indicazione del codice IBAN del conto corrente presso una delle banche convenzionate o presso Poste Italiane Spa, sul quale saranno addebitate le somme dovute.
Note	Si vedano le "Note" (1) e (2) in calce alla scadenza "Registrazione contratti scritti di comodato"

Entro 30 giorni
Contratti di locazione - Registro

Soggetto	Proprietari di immobili – Condominii*
Adempimento **RLI** **F24 ELIDE** **BOLLO**	I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati (entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla loro decorrenza) presentando il contratto, oltre all'attestato di versamento dell'imposta, all'Agenzia delle entrate ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Versamento relativo a cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, e presentazione dell'apposita comunicazione entro i 30 giorni. Versamento dell'imposta di registro del 2% del canone annuo (salvo che non si opti per il pagamento relativo all'intera durata contrattuale); per i contratti agevolati e per studenti universitari, relativi ad immobili siti nei comuni ad alta tensione abitativa (elenco su www.confedilizia.it), l'imposta si applica sul 70% del canone annuo. Versamento, per risoluzioni e cessioni senza corrispettivo, dell'imposta di registro nella misura fissa di 67 euro Imposta di bollo sui nuovi contratti (16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe)
Termine	Entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla data di decorrenza degli effetti del contratto Per le annualità successive, il termine decorre dal giorno in cui le stesse hanno inizio. Per cessioni, risoluzioni e proroghe, il termine decorre dal giorno in cui le stesse hanno effetto.
Strumenti	Registrazione ed adempimenti successivi (es. risoluzione e proroga) con Modello RLI (presentazione all'ufficio o registrazione telematica) In caso di registrazione telematica per il versamento viene utilizzato il canale telematico. Versamento con Modello F24 ELIDE (elementi identificativi) Codici-tributo: - 1500 (prima registrazione) - 1501 (annualità successive) - 1502 (cessioni del contratto) - 1503 (risoluzioni del contratto) - 1504 (proroghe del contratto) - 1505 (imposta di bollo) - 1506 (tributi speciali e compensi) In alternativa l'imposta di bollo può essere pagata mediante contrassegni telematici (*ex* marche da bollo) con data di emissione non successiva alla data di stipula.
Note	In caso di locazioni ad uso abitativo regolate dalla legge n. 431/1998, il locatore - entro 60 giorni dall'avvenuta registrazione - deve darne "documentata comunicazione" al conduttore e all'amministratore del condominio.

Entro 30 giorni
Contratti di locazione (unità abitative) - Cedolare secca

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento **RLI** 	I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati (entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla loro decorrenza) presentando il contratto all'Agenzia delle entrate ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. L'opzione per la cedolare secca sugli affitti è esercitata in sede di registrazione. L'opzione perdura fino a quando non è revocata; finché perdura l'opzione, non deve essere versata l'imposta di registro. L'opzione per la cedolare può essere esercitata anche a partire da una annualità successiva, presentando il Modello RLI entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità. L'opzione deve essere confermata in caso di proroga del contratto. La mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga non comporta la revoca dell'opzione qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con il regime della cedolare secca (effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare secca nella dichiarazione dei redditi).
Termine	Registrazione e opzione: per i nuovi contratti, entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla loro decorrenza Opzione a partire dalle annualità successive e proroghe: entro 30 giorni dall'inizio della annualità Registrazione di cessioni e risoluzioni: entro 30 giorni dal giorno in cui hanno effetto.
Strumenti	Registrazione ed adempimenti successivi (es. risoluzione e proroga) con Modello RLI (presentazione all'ufficio o registrazione telematica) L'opzione viene esercitata - in relazione alla prima registrazione del contratto, alla proroga dello stesso ovvero all'inizio di una annualità successiva - barrando l'apposita casella del Modello RLI, senza versamento di imposta di registro. N.B.: L'opzione per la cedolare secca, anche in caso di proroga, deve essere preventivamente comunicata al conduttore con raccomandata A.R.
Note	La cedolare è versata con le stesse modalità (acconto e saldo) ed alle stesse scadenze previste per l'IRPEF (termine ordinario stabilito al 30 giugno per saldo e primo acconto e al 30 novembre per secondo acconto). Il versamento dell'acconto non è obbligatorio nel primo anno di applicazione della cedolare. In caso di locazioni ad uso abitativo regolate dalla legge n. 431/1998, il locatore - entro 60 giorni dall'avvenuta registrazione - deve darne "documentata comunicazione" al conduttore e all'amministratore del condominio.

Entro 30 giorni
Contratti di locazione (locali commerciali) - Cedolare secca

Soggetto	Proprietari di immobili
Adempimento RLI	Per i contratti di locazione commerciale, aventi i requisiti di seguito riportati, limitatamente a quelli stipulati nel 2019 e registrati a tassazione ordinaria, può essere esercitata l'opzione per la cedolare secca, alla relativa scadenza annuale (Risposta dell'Agenzia delle entrate n. 388 del 22 settembre 2020 e altre). Per l'opzione in caso di ulteriore proroga di un contratto rinnovato nel 2019, si veda la risposta negativa dell'Agenzia delle entrate (interpello n. 34 dell'11 febbraio 2026). Per i contratti di locazione, relativi a locali di categoria C/1 di superficie fino a 600 mq ed alle relative pertinenze, stipulati nel 2019, il contribuente persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, può optare per l'applicazione della cedolare secca del 21%, all'inizio di ogni annualità contrattuale o in occasione del rinnovo del contratto, comunicando preventivamente al conduttore la propria intenzione.
Termine	I termini sono i medesimi di quelli previsti per la cedolare secca sulle locazioni di unità abitative.
Strumenti	Gli strumenti sono i medesimi di quelli previsti per la cedolare secca sulle locazioni di unità abitative.
Note	La cedolare è versata con le stesse modalità (acconto e saldo) ed alle stesse scadenze previste per l'IRPEF.

(*) In tutti i casi nei quali viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo, si intende che al relativo adempimento provvede, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dai condòmini.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero 06.679.34.89 (r.a.)