

Legge di Bilancio, primo sì in Senato: ecco le misure fiscali che interessano l'edilizia

23 Dicembre 2025



Approvato in prima lettura al Senato il Disegno di legge di Bilancio per il 2026: tra le modifiche rispetto al testo iniziale del Governo, sono state risolte diverse criticità nel senso auspicato dall'ANCE. Un documento **riepilogativo** messo a punto dall'associazione illustra le misure fiscali d'interesse del settore.

Crediti di imposta

Anche grazie all'azione dell'Associazione, è stata **eliminata la disposizione che vietava l'utilizzo in compensazione dei crediti d'imposta derivanti da incentivi fiscali con il pagamento dei debiti contributivi ed INAIL**, anche nel caso in cui i crediti fossero stati trasferiti a soggetti diversi dal titolare originario. Tuttavia, a fronte di questa eliminazione, è stata prevista, a decorrere dal 2028, l'introduzione di una **ritenuta di acconto** (0,5% per il 2028 e 1% dal 2029) sulle **imposte sul reddito** da applicare in sede di **pagamento dei corrispettivi** per prestazioni di servizi e cessioni di beni **effettuate tra imprese**.

Superbonus

Nel testo licenziato dal Senato è stato affrontato il tema della proroga al 2026 del Superbonus al 110% per le zone terremotate, che inizialmente, non prevedeva la cessione del credito e lo sconto in fattura a favore dei contribuenti non capienti. A seguito della discussione del provvedimento, per garantire il proseguimento delle opere di ricostruzione delle zone colpite da eventi sismici, è stata **sostituita la proroga del Superbonus al 110%, prevista dal testo originario del DdL** a favore delle aree del cd. Cratere (Lazio, Marche, Umbria ed Abruzzo) in caso di istanze presentate prima del 30 marzo 2024, con un **ulteriore contributo finanziario, aggiuntivo** a quello concesso **per la ricostruzione**.

Rispetto alla proroga del *Superbonus*, **l'ambito applicativo del nuovo contributo aggiuntivo è esteso a tutti i territori interessati da eventi sismici a far data dal 1° aprile 2009** in cui sia stato dichiarato lo stato di emergenza, comprendendo, così, anche l'Emilia Romagna, Ischia, Campobasso, la città metropolitana di Catania, l'Abruzzo, oltre ai territori del Cratere del sisma 2016.

Iperammortamento

Di interesse anche la **proroga**, sino a **settembre 2028**, dell'**Iperammortamento** a favore dei titolari di reddito d'impresa che effettuano **investimenti in beni strumentali nuovi**, prodotti in UE. Rispetto al testo iniziale, viene **eliminata l'ulteriore maggiorazione** prevista per **investimenti** legati al **conseguimento** di un determinato **risparmio energetico** del **processo produttivo** o della **struttura produttiva** dell'impresa medesima.

Zes Unica

Sempre a favore delle imprese, oltre alla **proroga** del **credito di imposta ZES** sino al **2028**, ne viene riconosciuto un **ulteriore ammontare pari al 14,61%**, a favore dei soggetti che hanno presentato la comunicazione integrativa dal 18 novembre 2025 al 2 dicembre 2025.

Locazioni brevi

Viene, poi, **attenuata la stretta sulle locazioni brevi** prevista dal testo originario, a partire dal periodo di imposta 2026, che **mantiene** l'aliquota d'**imposta sostitutiva** del **21%** sulla **locazione** di una **sola abitazione**, senza ulteriori vincoli, obbligando l'**apertura** della **partita IVA** in caso di **locazione breve** di **più di due appartamenti**.

Bonus edilizi

Nessuna novità in tema di bonus in edilizia, per i quali resta confermata, anche per il 2026, l'applicazione delle aliquote più alte pari al 50% per l'abitazione principale e al 36% per gli altri immobili.

Dopo l'approvazione del Senato, il DdL passa ora all'esame della Camera, per l'approvazione definitiva, in vista della pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* e dell'entrata in vigore il 1° gennaio 2026.

Allegati

[documento_riepilogativo](#)

[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Politiche

Fiscali

Tel. 06 84567.291/256

E-Mail:

politichefiscali@ance.it