

FISCO E COSTRUZIONI: LE MISURE DELLA LEGGE DI BILANCIO 2026

Webinar ANCE
4 febbraio 2026

MISURE SUI BONUS FISCALI

- # Proroga dei bonus in edilizia nelle misure del 2025
- # I bonus edilizi per l'acquisto
- # Tetto massimo alle spese detraibili

MISURE PER LE IMPRESE

- # Contrasto alle indebite compensazioni
- # «Nuovo Iper-ammortamento» per l'acquisto di beni strumentali
- # Proroga Credito d'imposta ZES
- # Proroga Assegnazione/Cessione agevolata dei beni ai soci
- # Nuova ritenuta d'acconto sui pagamenti alle imprese

MISURE SUI BONUS FISCALI

- # **Proroga dei bonus in edilizia nelle misure del 2025**
- # I bonus edilizi per l'acquisto
- # Tetto massimo alle spese detraibili

PROROGA DEI *BONUS* IN EDILIZIA NELLE MISURE DEL 2025 (ART.1, CO.22)

La legge 199/2025 ha prorogato per il 2026 le aliquote dei bonus fiscali in edilizia - Ecobonus, Sismabonus, e Bonus per le ristrutturazioni - introdotte nel 2025 e basate su due ordini di percentuali (50%-36% o 36%-30%), fruibili a seconda dell’anno di sostenimento delle spese e della posizione soggettiva del contribuente, essere titolare o meno del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull’unità immobiliare adibita ad abitazione principale

	ANNO	ALIQUOTA		LIMITE AGEVOLAZIONI
BONUS RISTRUTTURAZIONI	2025-2026	50% abitazione principale	36% seconde case	96.000 euro (<i>tetto max di spese</i>)
	2027	36% abitazione principale	30% seconde case	
	2028-2033	30% - tutte le abitazioni		48.000 euro (<i>tetto max di spese</i>)
	dal 2034	36% - tutte le abitazioni		
BONUS MOBILI	2025-2026	50% - abitazione agevolata con il bonus ristrutturazioni		5.000 euro (<i>tetto max di spese</i>)
ECOBONUS	2025-2026	50% abitazione principale	36% altri immobili	100.000 euro 60.000 euro 30.000 euro (<i>tetto max di detrazione</i>)
	2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	
SISMABONUS	2025- 2026	50% abitazione principale	36% altri immobili	96.000 euro (<i>tetto max di spese</i>)
	2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	

PROROGA DEI *BONUS* IN EDILIZIA NELLE MISURE DEL 2025 (ART.1, CO.22)

L'aliquota più elevata (del 50% per il 2025-2026 e del 36% per il 2027) spetta a chi è titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale

2 requisiti per accedere alle aliquote maggiorate



diritto di proprietà
o altro diritto reale di
godimento all'avvio dei
lavori



unità immobiliare adibita
ad abitazione principale

«(...) Per **abitazione principale** si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari **dimorano abitualmente** (...)» *art. 10, comma 3, Tuir*

«(...) La **residenza** è nel luogo in cui la persona ha la **dimora abituale**» *art. 42 C.C.*

PROROGA DEI *BONUS* IN EDILIZIA NELLE MISURE DEL 2025 (ART.1, CO.22)

La nuova disciplina che riconosce le aliquote più elevate solo al titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale ha creato una serie di interrogativi.



Ai primi dubbi sull'applicazione della disciplina e della prassi consueta ai bonus edili ordinari ha risposto la Circolare 8/E/2025

PROROGA DEI *BONUS* IN EDILIZIA NELLE MISURE DEL 2025 (ART.1, CO.22)



LA **TITOLARITÀ** DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ O
ALTRO DIRITTO REALE DEVE ESISTERE
ALL'INIZIO DEI LAVORI



LA **DESTINAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE**
PUÒ AVVENIRE ANCHE **AL TERMINE DEI LAVORI**

50%

36%

«le aliquote maggiorate» si applicano:

- ai lavori effettuati esclusivamente sulle pertinenze all'abitazione principale
- se l'unità di proprietà del beneficiario è adibita a dimora abituale del familiare. Se c'è titolarità di 2 immobili, uno adibito ad abitazione principale propria, l'altro ad abitazione del familiare occorre fare una scelta
- ai lavori condominiali se il beneficiario è titolare (all'avvio dei lavori) dell'unità adibita ad abitazione «principale» (entro il termine dei lavori).

~~**50%**~~ ~~**36%**~~

«le aliquote maggiorate» **NON** si applicano:

- ai familiari detentori dell'immobile adibito ad abitazione principale che non sono titolari di diritto di proprietà o altro diritto reale
- alle imprese per cui non vale il criterio dell'abitazione principale

MISURE SUI BONUS FISCALI

- # Proroga dei bonus in edilizia nelle misure del 2025
- # **I bonus edilizi per l'acquisto**
- # Tetto massimo alle spese detraibili

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO

I bonus edilizi per l'acquisto sono 3: **Acquisto abitazioni in fabbricati ristrutturati** / **Acquisto box pertinenziali** / **Sismabonus acquisti**
Soggetto cedente è sempre l'impresa di costruzioni e presupposto applicativo è l'effettuazione del rogito entro i termini di legge
Confermata per il 2026 la percentuale più alta di detrazione (50% nel 2026 e 36% nel 2027) che spetta esclusivamente agli acquirenti del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.
Nelle altre ipotesi invece opera la percentuale base (36% nel 2026 e 30% nel 2027)

	ANNO	ALiquOTA		LIMITE AGEVOLAZIONI
Acquisto abitazioni in fabbricati ristrutturati	2025-2026	50% abitazione principale	36% seconde case	96.000 euro per u.i (comprese pertinenze) <i>(tetto max di spesa)</i>
	2027	36% abitazione principale	30% seconde case	
	2028-2033	30% - tutte le abitazioni		48.000 euro <i>(tetto max di spesa)</i>
	dal 2034	36% - tutte le abitazioni		
ACQUISTO BOX/POSTI AUTO DI NUOVA COSTRUZIONE	2025-2026	50% abitazione principale	36% altri immobili	costi di costruzione attestati dall'impresa cedente 96.000 euro <i>(tetto max di spesa)</i>
	2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	
SISMABONUS ACQUISTI	2025- 2026	50% abitazione principale	36% altri immobili	96.000 euro per u.i. <i>(tetto max di spesa)</i>
	2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO: ACQUISTO ABITAZIONI IN FABBRICATI RISTRUTTURATI

Articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986
Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013

Detrazione IRPEF fiscale “a regime” destinata a chi acquista un’unità abitativa facente parte di un **edificio oggetto di integrale ristrutturazione**. Gli interventi di **restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia** devono essere eseguiti da **imprese di costruzione**, ristrutturazione o cooperative edilizie, che devono vendere o assegnare gli immobili entro 18 mesi dalla fine dei lavori.

La detrazione va ripartita in **10 rate annuali** di pari importo.

La detrazione si applica su un importo pari al **25% del prezzo di vendita** (IVA inclusa) o assegnazione dell’unità immobiliare, su un ammontare massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. L’importo massimo della detrazione per il 2026 è quindi di 48.000 euro, in caso di destinazione ad abitazione principale dell’unità acquistata

È possibile fruire della aliquota maggiorata del 50% nel 2026 e del 36% nel 2027?



Si purché la destinazione dell’unità ad abitazione principale avvenga entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del primo anno di fruizione del beneficio (CM 8/E/2025)

Acquisto abitazioni in fabbricati ristrutturati	2025-2026	50% abitazione principale	36% seconde case
	2027	36% abitazione principale	30% seconde case
	2028-2033	30% - tutte le abitazioni	
	dal 2034	36% - tutte le abitazioni	

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO: ACQUISTO ABITAZIONI IN FABBRICATI RISTRUTTURATI

Articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986
Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013

A CHI SPETTA	Acquirente del diritto di proprietà, nuda proprietà e di altri diritti reali sulle abitazioni (uso, usufrutto, abitazione)
PER QUALI IMMOBILI	<p>Abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dalle imprese di costruzioni che le cedono entro 18 mesi dalla fine lavori</p> <p>IMPRESA DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none">• impresa che svolge attività di costruzione o ristrutturazione e che esegue direttamente i lavori,• impresa immobiliare che affida i lavori in appalto, purché nell'oggetto sociale abbia anche l'attività di costruzione e ristrutturazione di immobili <p>NO Fondi immobiliari perché, per legge, non possono avere come oggetto dell'attività la costruzione (o ristrutturazione) degli immobili (Risp. 890/2021 su Sismabonus acquisti)</p>
PER QUALI INTERVENTI	Intervento eseguito sull'intero fabbricato consistente in restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (art.3, c.1, lett. c-d, D.P.R. 380/2001)

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO: ACQUISTO ABITAZIONI IN FABBRICATI RISTRUTTURATI

Articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986
Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013

CALCULATION EXAMPLES

ESEMPIO 1 ALIQUOTA 50%

ESEMPI DI CALCOLO aliquota 50%

prezzo dell'unità immobiliare = € **200.000**

Importo ammesso in detrazione

$$25\% \times € 200.000 = € 50.000$$

Importo detraibile $50\% \times € 50.000 = € 25.000$ importo complessivamente detraibile in 10 anni (2.500 anno)

ESEMPI DI CALCOLO aliquota 50%:

prezzo dell'unità immobiliare = € **400.000**

Importo ammesso in detrazione

$$25\% \times € 400.000 = € 100.000$$

Importo detraibile $50\% \times € 96.000 = € 48.000$ importo complessivamente detraibile in 10 anni (4.800 anno)

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO: ACQUISTO ABITAZIONI IN FABBRICATI RISTRUTTURATI

Articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986

Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013

CALCULATION EXAMPLES

ESEMPIO 2 ALIQUOTA 36%

ESEMPI DI CALCOLO aliquota 36%

prezzo dell'unità immobiliare = € **200.000**

Importo ammesso in detrazione

$$25\% \times € 200.000 = € 50.000$$

Importo detraibile $36\% \times € 50.000 = € 18.000$
importo complessivamente
detraibile in 10 anni (1.800 anno)

ESEMPI DI CALCOLO aliquota 36%:

prezzo dell'unità immobiliare = € **400.000**

Importo ammesso in detrazione

$$25\% \times € 400.000 = € 100.000$$

Importo detraibile $36\% \times € 96.000 = € 34.560$
importo complessivamente
detraibile in 10 anni (3.456 anno)

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO: ACQUISTO ABITAZIONI IN FABBRICATI RISTRUTTURATI

Articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986

Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013

Modalità applicative



- **Acquisto di un'unità immobiliare non abitativa** (es. pertinenza): l'agevolazione non spetta
- **Acquisto contestuale abitazione e pertinenza**: il 25% può calcolarsi sul prezzo complessivo delle due unità, sempre entro il limite dei 96.000 euro da riferirsi complessivamente ad entrambe
- **Acquisto contestuale due abitazioni**: il limite di spesa di 96.000 euro è riferito a ciascuna unità residenziale
- **Acquisto in comproprietà di un'abitazione**: il limite di spese è riferito all'unità e non a ciascun comproprietario e la detrazione spettante deve essere ripartita in base alla % di proprietà (a prescindere dall'ammontare delle spese sostenute da ciascuno)



Adempimenti

Indicazione in dichiarazione dei redditi del **codice fiscale dell'impresa** esecutrice dei lavori



Pagamenti

- **Nessun pagamento con bonifico bancario**, a prescindere dall'accensione di un mutuo
- La **detrazione è ammessa** anche in relazione agli **acconti**, a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si fruisce della detrazione, sia registrato il preliminare

FOCUS I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO: ACQUISTO BOX PERTINENZIALE

La detrazione IRPEF per il recupero del patrimonio edilizio spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali. Per chi acquista un box pertinenziale ad un'abitazione principale la detrazione è pari al 50% nel 2026, l'aliquota è ridotta al 36% per i box pertinenziali ad abitazioni diverse dalla principale. Per il 2027 l'aliquota scende, rispettivamente, al 36% e al 30%. La detrazione si applica sulle spese di costruzione del box/posto auto attestate dall'impresa cedente, e comunque su un ammontare massimo di 96.000 euro. L'importo massimo della detrazione per il 2026 è, quindi, di 48.000 euro. La detrazione deve essere sempre ripartita in 10 rate annuali di pari importo

È possibile fruire della aliquota maggiorata del 50% nel 2026 e del 36% nel 2027?



Si purché la destinazione dell'unità ad abitazione principale di cui il box costituisce pertinenza avvenga entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del primo anno di fruizione del beneficio (CM 8/E/2025)

MISURA DELLA DETRAZIONE	2025- 2026	50%	36%	96.000 euro (tetto max di spese)
		pertinenza di abitazione principale	pertinenza altre abitazioni	
	2027	36%	30%	48.000 euro (tetto max di spese)
		pertinenza di abitazione principale	pertinenza altre abitazioni	
	2028-2033	30% - pertinenza di tutte le abitazioni		48.000 euro (tetto max di spese)
	dal 2034	36% - pertinenza di tutte le abitazioni		

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO: ACQUISTO BOX PERTINENZIALE

Articolo 16-bis, co. 1, lett. d), DPR 917/1986
Articolo 16, co. 1, D.L. 63/2013 - legge 90/2013

L'agevolazione è riconosciuta:

- per l'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati dall'impresa costruttrice: **solo** per le spese di realizzazione attestate dall'impresa costruttrice/cedente
- per interventi di **realizzazione di parcheggi** - autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune - purché vi sia un **vincolo di pertinenzialità** con una unità immobiliare abitativa (Realizzazione = nuova costruzione)



Spese di realizzazione = prezzo di acquisto al lordo dell'IVA, al netto di utile d'impresa, del valore dell'area e spese generali (non superiore a 96.000)

Le spese attestate dal costruttore



No alla detrazione se il box auto è venduto dall'impresa proprietaria di un edificio che ha effettuato **l'intervento di ristrutturazione** di un locale preesistente con cambio di destinazione d'uso (es. trasformazione di un locale seminterrato da autofficina ad autorimessa suddivisa in box), in quanto il box non è di nuova costruzione (CM 17/E/2023)

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO: ACQUISTO BOX PERTINENZIALE

Articolo 16-bis, co. 1, lett. d), DPR 917/1986

Articolo 16, co. 1, D.L. 63/2013 - legge 90/2013

- acquisto della **proprietà** o stipula di un **patto di vendita di cosa futura** del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione
- apposizione di un **vincolo pertinenziale** con una unità abitativa di proprietà. Se il parcheggio è in costruzione bisogna creare il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione. In caso di pagamenti effettuati prima dell'atto o del preliminare, il vincolo deve risultare nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi in cui il contribuente richiede la detrazione
- l'impresa **costruttrice deve documentare i costi imputabili alla sola realizzazione** dei parcheggi da tenere distinti dai costi accessori (non agevolabili)
- pagamento con **bonifico «parlante»**. **NB:** E' possibile fruire della detrazione anche se il pagamento è effettuato con mezzi diversi dal bonifico, e a condizione che il contribuente ottenga dal venditore, oltre alla apposita certificazione circa il costo di realizzo del *box*, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella determinazione del reddito

In caso di **acquisto contemporaneo** di casa e box con unico atto, la detrazione spetta solo per le spese di realizzazione del box pertinenziale: l'ammontare deve essere documentato dall'impresa costruttrice/cedente

La **detrazione** spetta in relazione agli **acconti** pagati con bonifico, nel corso dell'anno e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa, a condizione che il **compromesso di vendita** venga **registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si intende far valere la detrazione e risulti il vincolo di pertinenzialità** con un'abitazione del contribuente

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO: SISMABONUS ACQUISTI

Articolo 16, co. 1-septies e 1-septies.1, D.L. 63/2013 L. 90/2013

Detrazione (IRPEF/IRES) dall'Imposta sul reddito riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari in zona sismica 1, 2 e 3 facenti parte di interi edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica, da imprese di costruzioni che le cedano entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori, da ripartire in:

- 5 quote annuali costanti per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023
- 10 quote annuali costanti per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 (*art.4-bis, co.4-5, DL 39/2024 – legge 67/2024*)

È possibile fruire della aliquota maggiorata del 50% nel 2026 e del 36% nel 2027?



Si purché la destinazione dell'unità ad abitazione principale avvenga entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del primo anno di fruizione del beneficio (CM 8/E/2025)

SISMABONUS	2025- 2026	50% abitazione principale	36% altri immobili	96.000 euro (<i>tetto max di spese</i>)
	2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO: SISMABONUS ACQUISTI

Articolo 16, co. 1-septies e 1-septies.1, D.L. 63/2013 L. 90/2013

- Le unità immobiliari oggetto di acquisto devono essere situate in uno dei **Comuni in zona a rischio sismico 1, 2 e 3**
- Il **provvedimento urbanistico** abilitativo dei lavori deve essere stato **rilasciato a partire dal 1° gennaio 2017**
- L'intervento deve consistere nella **demolizione e ricostruzione** dell'edificio, con **riduzione di classe sismica, anche con variazione volumetrica**, se consentita (può trattarsi di ristrutturazione edilizia o anche di demolizione e successiva nuova costruzione)
- L'intervento deve essere **eseguito dall'impresa di costruzione/ristrutturazione** che provvede alla **vendita entro 30 mesi** dalla data di **conclusione dei lavori**



IMPRESA DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE:

- impresa che svolge attività di costruzione o ristrutturazione e che esegue direttamente i lavori,
- impresa immobiliare che affida i lavori in appalto, purché nell'oggetto sociale abbia anche l'attività di costruzione e ristrutturazione di immobili

NO Fondi immobiliari perché, per legge, non possono avere come oggetto dell'attività la costruzione (o ristrutturazione) degli immobili (Risp. 890/2021)

- La **detrazione è correlata al prezzo dell'unità** risultante nell'atto pubblico di compravendita (sino ad un massimo di 96.000 euro) e non ai costi relativi agli interventi
- La detrazione di imposta può essere fruita **anche sugli importi versati a titolo di acconto**, purché siano ultimati i lavori sull'intero edificio, il preliminare di vendita sia registrato e sia stipulato il rogito entro la scadenza legale fissata per poter godere del bonus (*Risposta n.5/2020*)

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO: SISMABONUS ACQUISTI

Articolo 16, co. 1-septies e 1-septies.1, D.L. 63/2013 L. 90/2013

A CHI
SPETTA

L'agevolazione è fruita dall'acquirente (soggetto IRPEF o IRES) di ciascuna singola unità immobiliare derivante dall'intervento di demolizione e ricostruzione, anche con aumento volumetrico. La percentuale di detrazione si applica al prezzo di vendita della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita, da assumere entro il tetto massimo di 96.000 euro. Le pertinenze non godono di un autonomo limite di spesa

PER QUALI
IMMOBILI

La detrazione si applica agli acquisti di **abitazioni** e di **unità a destinazione produttiva**



No al Sismabonus acquisti per l'acquisto della sola autorimessa e/o del solo posto moto non pertinenziale perché tali unità non hanno nessuna delle due destinazioni d'uso «abitazione» e «attività produttiva» (*Risposta ad interpello 56/2024*)

Sì al Sismabonus acquisti sull'acquisto di un immobile accatastato in F/3 - Unità in corso di costruzione, o in una delle altre categorie catastali cd. "fittizie" (es. l'F/4 – Unità in corso di definizione), se alla data del rogito sono stati conclusi i lavori strutturali e siano state rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di 1 o 2 classi di rischio sismico, anche se non siano state completate le finiture (*Risoluzione 14/E/2024*)

Sì al Sismabonus acquisti in favore di «soggetti titolari del reddito d'impresa in relazione ad immobili della società che siano oggetto dell'attività esercitata (i.e. beni merce)» (*Risposta 213/2020*)

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO: SISMABONUS ACQUISTI

Articolo 16, co. 1-septies e 1-septies.1, D.L. 63/2013 L. 90/2013



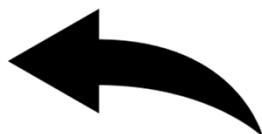
CM 17/E/2023

Per fruire della detrazione occorre:

- atto d'acquisto dell'immobile
- documentazione dalla quale si ricavi la tipologia di intervento effettuato
- la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile
- la data di conclusione dei lavori e l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico

Servono 3 diverse asseverazioni

- # **Asseverazione del Progettista – Allegato B** al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, formulata all'atto del progetto o prima dell'inizio dei lavori
- # **Asseverazione del Direttore Lavori Strutturale** – Allegato B1 al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 attesta che i lavori eseguiti corrispondono al progetto definitivo
- # **Asseverazione del Collaudatore Statico** – Allegato B2 al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 che attesta che i lavori abbiano prodotto la riduzione di rischio prevista in progetto



Ammessa la presentazione «tardiva» (dopo l'inizio dei lavori) dell'**Allegato B** tramite remissione in bonis, che deve essere fatta dall'impresa venditrice, con pagamento della sanzione di 250 euro ed invio dell'**Allegato B** entro il primo rogito di vendita. Vanno poi consegnati all'acquirente sia l'**Allegato B** che la copia della quietanza di pagamento della sanzione

(Art.2-ter, co.1, lett.c, DL 11/2023-L.38/2023 e Risp. 467/2023)

LEGGE 199/2025 «BILANCIO 2026»: SISMA DAL SUPERBONUS AL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Contributo Straordinario 2026

Per tutti i territori sismici dal 1° aprile 2009 in cui è dichiarato lo stato di emergenza viene istituito un contributo straordinario per il 2026

Il contributo serve a coprire le spese eccedenti quello originariamente previsto, rimaste a carico dei beneficiari a causa del mancato completamento degli interventi già oggetto dell'esercizio delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura

Per le istanze presentate fino al 31 dicembre 2024



Emilia Romagna
Ischia
Campobasso
Catania
Abruzzo
Cratere del sisma 2016



Unica ipotesi di Superbonus 2026

Per gli immobili interessati dagli eventi sismici in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria del 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016, per le istanze presentate a decorrere dal 30 marzo 2024 e in caso di opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, e non mediante la detrazione in dichiarazione dei redditi (Cfr. DL 95/2025 legge 118/2025)

Prorogato fino al 31 dicembre 2026 il termine entro cui inviare le comunicazioni di spesa relativa alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica e strutturale (Cfr. DL 200/2025)



Abruzzo
Lazio
Marche
Umbria
6 aprile 2009 e 24 agosto 2016



MISURE SUI BONUS FISCALI

- # Proroga dei bonus in edilizia nelle misure del 2025
- # I bonus edilizi per l'acquisto
- # **Tetto massimo alle spese detraibili**

TETTO ALLE SPESE DETRAIBILI – CONFERMATO NEL 2026

Sono **compresi** anche i *bonus in edilizia* **salvo** le rate riferite a spese sostenute entro il 31 dicembre 2024, e gli interessi passivi relativi ai mutui per l'acquisto/costruzione della prima casa, **salvo** quelli contratti fino al 31 dicembre 2024.

Sono **escluse** le spese mediche, le detrazioni per investimenti in start up o pmi innovative.

Introdotta un **tetto massimo complessivo di oneri detraibili** per i soggetti con reddito superiore a 75.000 euro e a 100.000 euro (senza contare l'abitazione principale), variabile in funzione del numero dei figli a carico. L'ammontare annuale degli oneri detraibili viene calcolato **moltiplicando** un **"importo base"** pari a:

- ✓ 14.000 euro se il contribuente ha **reddito complessivo** > 75.000 euro
- ✓ 8.000 euro se il contribuente ha **reddito complessivo** > 100.000 euro

per un **coefficiente** pari a:

- ✓ 0,5 se nel nucleo familiare non sono presenti figli a carico,
- ✓ 0,7 se nel nucleo familiare è presente 1 figlio a carico,
- ✓ 0,85 se nel nucleo familiare sono presenti 2 figli a carico,
- ✓ 1 se nel nucleo familiare sono presenti più di 2 figlio a carico, o almeno 1 con disabilità

Per le detrazioni che vengono ripartite in più anni, quali i **bonus in edilizia**, **rilevano le rate di spesa riferite a ciascun anno di utilizzo**

Tetto alle detrazioni

ESEMPIO DI CALCOLO SPESE 2025

Contribuente con reddito di 78.000 euro senza figli a carico

Redditi maggiori di 120.00 euro: fermo il taglio delle detrazioni al 19%
+
Redditi maggiori di 200.00 euro ulteriore taglio pari a 440 euro di alcune detrazioni (19% salvo spese mediche, 26% per erogazioni liberali ai partiti, 90% per premi assicurativi - legge 199/2025)

Interessi mutuo
abitazione principale



3.500 euro

Premi assicurazione
sulla vita



500 euro

Abbonamento trasporto
pubblico



250 euro

Spese ristrutturazione
abitazione principale



50mila euro

Spese totali *teoricamente* detraibili



$$3.500 + 500 + 250 + 5.000 = 9.250$$

Spese *effettivamente* detraibili



$$14.000 \times 0,5 = 7.000$$

detrazione IRPEF *ante* modifiche

$$19\% \times 3500$$

$$19\% \times 500$$

$$19\% \times 250$$

$$50\% \times 5.000$$

3.307,5 euro

detrazione IRPEF *post* modifiche

$$19\% \times 1250$$

$$19\% \times 500$$

$$19\% \times 250$$

$$50\% \times 5.000$$

2.880 euro

A parità di spese, il contribuente perderà 427,5 euro di detrazione che si traducono in una maggior IRPEF dovuta

MISURE PER LE IMPRESE

- # **Contrasto alle indebite compensazioni**
- # «*Nuovo Iper-ammortamento*» per l'acquisto di beni strumentali
- # Proroga Credito d'imposta ZES
- # Proroga Assegnazione/Cessione agevolata dei beni ai soci
- # Nuova ritenuta d'acconto sui pagamenti alle imprese

CONTRASTO ALLE INDEBITE COMPENSAZIONI (Art.1, co.116)

Durante la discussione parlamentare del DdL di Bilancio è stata **eliminata** la **misura** approvata dal Governo che avrebbe **vietato** a regime la **compensazione** dei **crediti d'imposta derivati da incentivi fiscali con i contributi Inps e i premi Inail**

Art.26 DdL approvato dal Governo

1. Divieto di compensazione dei **crediti d'imposta da incentivi** con i **contributi previdenziali e premi INAIL**, a decorrere dal 1° luglio 2026

il nuovo art.37, co.49-quinquies del DL 223/2006,

2. Abbassamento, da 100.000 a **50.000 euro**, del **limite di debiti tributari definitivi per imposte erariali**, al di sopra del quale è **bloccata la compensazione di tutti i crediti d'imposta** (sia da incentivi che da liquidazione ordinaria delle imposte)

Art.37, co.49-quinquies, DL 223/2006 – L. 248/2006
(inserito dalla L 213/2023-Bilancio 2024)

Dal 1° gennaio 2026

AZIONE DELL'ANCE:

- *Illegittima incidenza sulla posizione delle imprese che, pur potendo, non hanno ceduto i crediti di imposta, confidando nella possibilità di poterli utilizzare per la compensazione*
- *grave impatto soprattutto per i settori ad alta intensità di manodopera, con effetti critici anche sulla posizione previdenziale e assicurativa dei lavoratori*

Art.1, co.116, Legge 199/2025

~~Divieto di compensazione dei crediti d'imposta da incentivi con i contributi previdenziali e premi INAIL relativi ai dipendenti, a decorrere dal 1° luglio 2026~~

116. Abbassamento, da 100.000 a **50.000 euro**, del **limite di debiti tributari accertati per imposte erariali**, al di sopra del quale è **bloccata la compensazione di tutti i crediti d'imposta** (sia da incentivi che da liquidazione ordinaria delle imposte)

SI alla compensazione dei crediti d'imposta (sia da liquidazione che da incentivi) con tutti i versamenti effettuati con F24, compresi i contributi INPS e i premi INAIL

NO alla compensazione dei crediti d'imposta (sia da liquidazione che da incentivi) in presenza di debiti accertati per imposte erariali superiori a 50.000 euro

CONTRASTO ALLE INDEBITE COMPENSAZIONI (Art.1, co.116)

Dal 1° gennaio 2026



Si alla compensazione dei crediti d'imposta (sia da liquidazione che da incentivi) con tutti i versamenti effettuati con F24, compresi i contributi INPS e i premi INAIL

Art.17, D.Lgs. 241/1997

- imposte sui redditi, relative addizionali e ritenute alla fonte;
- IVA;
- imposte sostitutive delle imposte sui redditi e dell'IVA;
- IRAP e alle addizionali regionali dell'IRPEF;
- IMU e Tassa sui rifiuti;
- **contributi previdenziali** dovuti da titolari di posizione assicurativa in una delle gestioni amministrate da enti previdenziali, comprese le quote associative;
- **contributi previdenziali ed assistenziali** dovuti dai datori di lavoro e committenti di prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa;
- **premi per l'assicurazione** contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali;
- interessi previsti in caso di pagamento rateale delle somme dovute a titolo di saldo e di acconto delle imposte e dei contributi dovuti dai soggetti titolari di posizione assicurativa in una delle gestioni amministrate dall'INPS
-

CONFIRMED

ART.2-QUATER DL 11/2023 – L. 38/2023: *L'art.17, comma 1, primo periodo, del Dlgs 241/1997, si interpreta nel senso che la compensazione ivi prevista può avvenire, nel rispetto delle disposizioni vigenti, anche tra debiti e crediti, compresi quelli da bonus in edilizia (di cui all'art.121 del DL 34/2020 - legge 77/2020) nei confronti di enti impositori diversi (es. crediti fiscali con debiti Inps o Inail)*

CONTRASTO ALLE INDEBITE COMPENSAZIONI (Art.1, co.116)

Dal 1° gennaio 2026

Art.37, co.49-quinquies,
DL 223/2006 – L. 248/2023

No alla compensazione dei crediti d'imposta (sia da liquidazione che da incentivi) in presenza di debiti accertati per imposte erariali superiori a 50.000 euro

*...per i contribuenti che abbiano **iscrizioni a ruolo per imposte erariali e relativi accessori**, nonché **iscrizioni a ruolo o carichi affidati agli agenti della riscossione relativi ad atti comunque emessi dall'Agenzia delle entrate** in base alle norme vigenti ... per importi complessivamente **superiori a euro 50.000**, per i quali i **termini di pagamento siano scaduti** e **non siano in essere provvedimenti di sospensione**, è **esclusa** la facoltà di avvalersi della **compensazione** di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 ...*

- Termini di pagamento scaduti
- Non oggetto di sospensione giudiziale o amministrativa
- Non oggetto di piani di rateazione regolari
- Non oggetto di «rottamazione-quater» (ora «rottamazione-quinquies»)

Debiti fiscali

Ruoli imposte erariali
Carichi affidati AR per atti dell'AdE
Atti recupero crediti non spettanti o inesistenti
Accertamenti esecutivi
Somme accessorie (es. sanzioni e interessi)

Crediti d'imposta da agevolazioni
Crediti d'imposta da liquidazione ordinaria (es. crediti IVA)

Crediti d'imposta

- Verifica del debito alla data di trasmissione dell'F24
- Eliminazione/riduzione del debito:
 - sospensione giudiziale o amm.va
 - concessione rateazione da agente riscossione
 - Pagamento debiti per imposte erariali anche mediante compensazione con crediti relativi alle stesse imposte

CONTRASTO ALLE INDEBITE COMPENSAZIONI (Art.1, co.116)

DIVIETO DI COMPENSAZIONE DEI CREDITI D'IMPOSTA IN PRESENZA DI DEBITI FISCALI ACCERTATI



Art.37, co. 49-quinquies, DL 223/2006 – L 248/2006: NO COMPENSAZIONE se debiti accertati superiori a € 50.000

Art.31, co.1, DL 78/2010 – L 122/2010: NO COMPENSAZIONE se debiti accertati superiori a € 1.500

Quali
differenze?

✓ DEBITI IMPOSTE ERARIALI (o accessori) > 1.500:

NO COMPENSAZIONE CREDITI D'IMPOSTA DA LIQUIDAZIONE DI IMPOSTE ERARIALI (es. IVA)

✓ DEBITI IMPOSTE ERARIALI (o accessori) > 50.000:

NO COMPENSAZIONE CREDITI D'IMPOSTA DA LIQUIDAZIONE + CREDITI IMPOSTA DA INCENTIVI

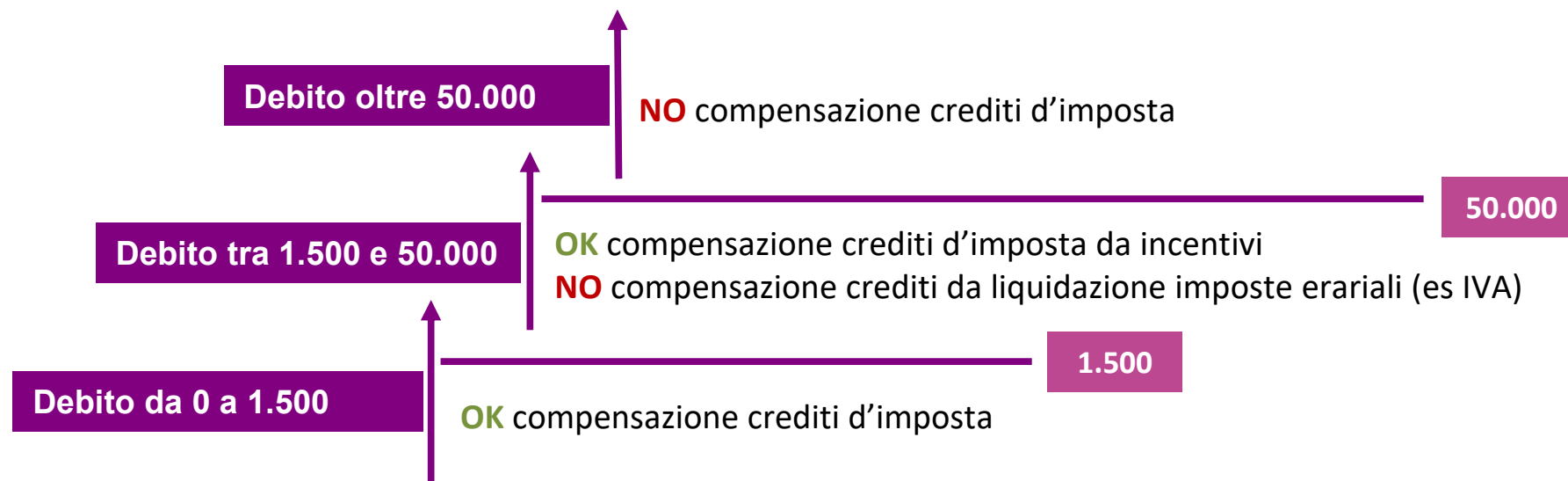
CONTRASTO ALLE INDEBITE COMPENSAZIONI (Art.1, co.116)

DIVIETO DI COMPENSAZIONE DEI CREDITI D'IMPOSTA IN PRESENZA DI DEBITI FISCALI ACCERTATI



Art.37, co. 49-quinquies, DL 223/2006 – L 248/2006: **NO COMPENSAZIONE** se debiti accertati superiori a € 50.000

Art.31, co.1, DL 78/2010 – L 122/2010: **NO COMPENSAZIONE** se debiti accertati superiori a € 1.500



IN ENTRAMBE LE IPOTESI:

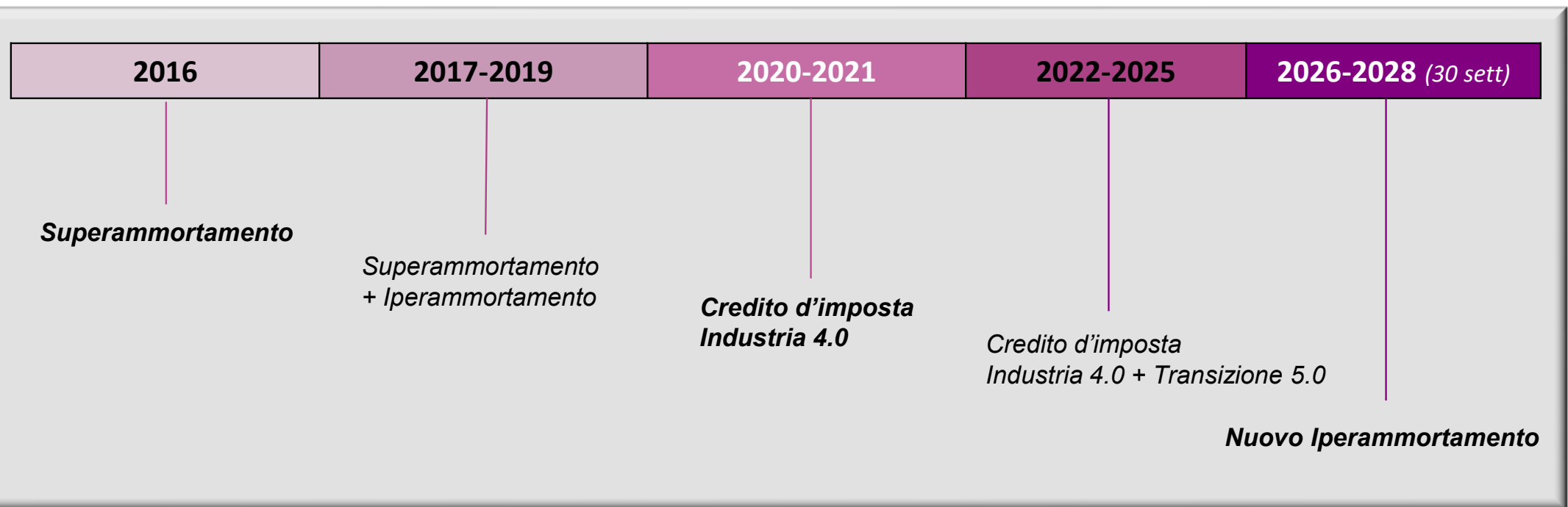
OK COMPENSAZIONE IN CASO DI SOSPENSIONE GIUDIZIALE O AMM.VA DEL DEBITO; CONCESSIONE RATEAZIONE DA AR; PAGAMENTO ANCHE PARZIALE (PER DEBITI DA IMPOSTE ERARIALI ANCHE CON COMPENSAZIONE DI CREDITI DELLE STESS IMPOSTE)

MISURE PER LE IMPRESE

- # Contrasto alle indebite compensazioni
- # «**Nuovo Iper-ammortamento**» per l'acquisto di beni strumentali
- # Proroga Credito d'imposta ZES
- # Proroga Assegnazione/Cessione agevolata dei beni ai soci
- # Nuova ritenuta d'acconto sui pagamenti alle imprese

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)

Introdotta un «**nuovo iper-ammortamento**» a favore delle **imprese che** acquistano **beni strumentali innovativi** compresi negli **All. IV e V** della legge di Bilancio 199/2025, dal 1° gennaio 2026 al 30 settembre 2028



Credito d'imposta = utilizzo per il versamento di imposte/contributi/premi con F24 (anche se in perdita e anche integralmente in un'unica soluzione)

Iper-ammortamento = riduzione del reddito imponibile IRES/IRPEF diluita per la durata del periodo d'ammortamento (se in perdita, il beneficio aumenta la perdita, riportabile negli esercizi successivi al massimo per l'80% del reddito di ciascuno di essi, sino ad esaurimento ➡ il pieno utilizzo dell'agevolazione presuppone la chiusura in attivo degli esercizi in cui viene fruita)

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)

«co.427 Ai fini delle imposte sui redditi, per i **soggetti titolari di reddito d'impresa** che effettuano investimenti in **beni strumentali** destinati a **strutture produttive ubicate nel territorio dello Stato**, il relativo **costo di acquisizione**, con **esclusivo riferimento alla determinazione delle quote di ammortamento e dei canoni di locazione finanziaria**, è **maggiorato** nella misura del **180 per cento** per gli investimenti fino a 2,5 milioni di euro, nella misura del **100 per cento** per gli investimenti oltre 2,5 milioni di euro e fino a 10 milioni di euro e nella misura del **50 per cento** per gli investimenti oltre 10 milioni di euro e fino a 20 milioni di euro in relazione agli **investimenti di cui al comma 429 in beni prodotti in uno degli Stati membri dell'Unione europea o in Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio economico europeo, effettuati dal 1° gennaio 2026 al 30 settembre 2028**»

Maggiorazione figurativa del «coso fiscale» del bene valida solo per consentire la deducibilità IRPEF/IRES di quote d'ammortamento e di canoni di leasing più elevati



Non rileva ai fini IRAP

SOGGETTI

Ammessi: **TUTTI I TITOLARI DI REDDITI D'IMPRESA**, a prescindere dalla dimensione e dalla natura giuridica (imprese individuali, società di persone, società di capitali, enti che svolgono attività commerciale)

Esclusi: soggetti in liquidazione volontaria, fallimento, sottoposti a procedure concorsuali ordinaria, assoggettati a procedure concorsuali nel 2025 o che determinano il reddito imponibile con regimi forfetari



Rispetto della **normativa sulla sicurezza** nei luoghi di lavoro applicabili in ciascun settore

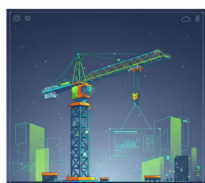


Corretto adempimento degli obblighi di **versamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori**



NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)

BENI AGEVOLATI



Beni materiali Allegato IV

«... I. m) macchine, anche motrici e operatrici, strumenti e dispositivi per carico, scarico, movimentazione ... dispositivi di sollevamento automatizzati ...»



Beni immateriali Allegato V

Software, sistemi, piattaforme, applicazioni, algoritmi e modelli digitali



Beni materiali per autoproduzione di energia da fonti rinnovabili e impianti di stoccaggio

CONDIZIONI

NOVITÀ

Beni acquistati dal produttore o dal commerciante, o anche da soggetto diverso a condizione che il bene non sia stato mai utilizzato (= entrata in funzione del bene)

DESTINAZIONE A STRUTTURE PRODUTTIVE IN ITALIA

Bozza DM attuativo = «sito costituito da una o più unità locali o stabilimenti insistenti sulla medesima particella catastale o su particelle contigue, finalizzato alla produzione di beni o servizi, dotato di autonomia tecnico-funzionale e organizzativa, purché costituisca di per sé un centro autonomo di imputazione dei costi e abbia la capacità di realizzare l'intero ciclo produttivo o parte di esso ovvero la completa erogazione dei servizi o parte di essi»

PRODUZIONE IN UNO STATO UE O DELLO SEE

Bozza DM attuativo = Beni materiali All. IV: certificato di origine della Camera di Commercio o del produttore che attesti che il bene è stato interamente prodotto o ha ottenuto l'ultima trasformazione in Stati UE o SEE; Beni immateriali All. V: dichiarazione del produttore o del licenziante del software con indicazione della sede o sedi in cui è stato sviluppato il software; attestazione che almeno il 50% del valore dell'attività di sviluppo è stata svolta in UE o SEE

- Acquisto a titolo derivativo
- Costruzione in economia o su appalto
- Acquisto in leasing

Stessa definizione di Transizione 5.0, per cui si ritiene valida la **FAQ MIMIT 2 nov.2024**: per beni destinati a cantieri temporanei «l'impresa potrà indicare i dati relativi all'ubicazione della propria sede legale»

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)

PERIODO AGEVOLATO

1° gennaio 2026



30 settembre 2028

Momento rilevante
criterio di competenza
ex art.109 TUIR

ACQUISTO A TITOLO DERIVATIVO	Consegna o spedizione o, se successivo, il momento in cui si trasferisce la proprietà
COSTRUZIONE IN ECONOMIA O SU APPALTO	Ultimazione o, in caso di appalto, anche SAL accettati e liquidati in via definitiva
LEASING	Consegna al locatario (se previsto periodo di prova = dichiarazione di esito positivo del collaudo da parte del locatario)

Acquisto entro 30.09.2028

Presupposto applicativo

Entrata in funzione

Momento dal quale inizia
l'amm.to (e l'iperamm.to) fiscale

Interconnessione

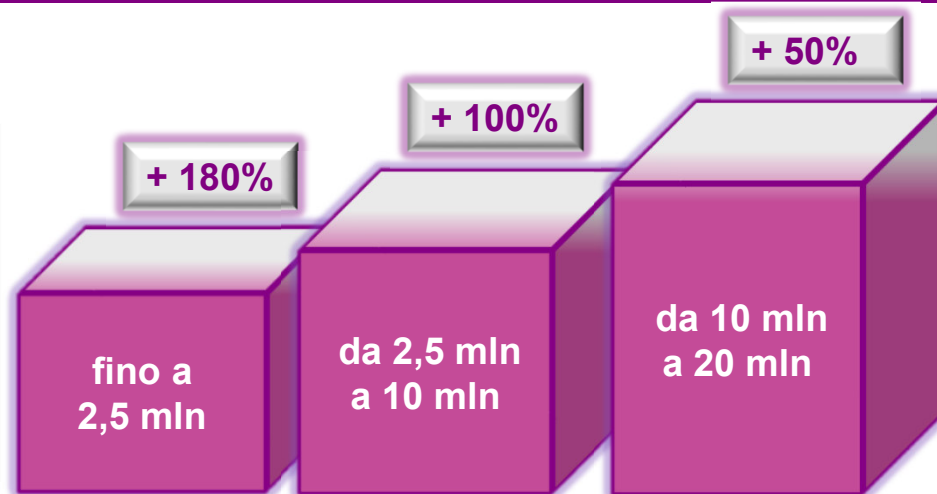
Momento decisivo per
iniziare l'iperamm.to

3 MOMENTI
RILEVANTI

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)

AGEVOLAZIONE: MISURA E MECCANISMO

MISURA



- Gli **scaglioni** riguardano gli investimenti di **ciascuna annualità** o, cumulativamente, l'intero **periodo agevolato** (1° gen 2026 – 30 sett. 2028)?

CM 14/E/2022 per credito Industria 4.0 = valgono per singola annualità

MECCANISMO

DEDUZIONE = variazione in diminuzione extracontabile (NON transita nel CE) pari alla maggior quota di ammortamento corrispondente al 180%-100%-50% del costo del bene (art.109, co.4, lett.b, TUIR)

- Per «costo del bene» si considera quello determinato in base all'art.110 del TUIR
- La **maggior quota deducibile** va sempre **calcolata in base** ai coefficienti del **DM 31.12.1988** (quindi anche se in CE viene indicata una quota d'ammortamento inferiore a quella del DM 1988)
- La maggiorazione è **deducibile dall'esercizio di entrata in funzione** del bene (a condizione che sia interconnesso)

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)

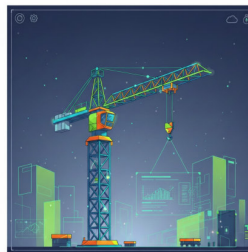
ESEMPIO DI CALCOLO:

Quote amm.to civilistiche = Quote amm.to fiscali (DM 31.12.1988)

Costo = € 1.000.000

Coeff.te amm.ento civilistico/fiscale = 20%

Ammortamento ordinario = € 200.000/anno



Maggior costo amm.le = € 1.800.000

Coeff.te amm.ento fiscale = 20%

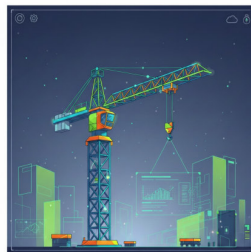
Iperammortamento = € 360.000/anno

QUOTA TOTALE AMM.TO = € 560.000/ANNO

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)

ESEMPIO DI CALCOLO:

Quote amm.to civilistiche < Quote amm.to fiscali (DM 31.12.1988)



Costo = € 1.000.000

Coeff.te amm.nton civilistico = 10%

Coeff.te amm.nton fiscale = 20%

Ammortamento ordinario = € 100.000/anno

Maggior costo amm.le = € 1.800.000

Coeff.te amm.nton civilistico = 10%

Coeff.te amm.nton fiscale = 20%

Iperammortamento = € 360.000/anno

QUOTA TOTALE AMM.TO = € 460.000/ANNO

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)

ACQUISTO IN LEASING



DEDUZIONE = variazione in diminuzione extracontabile (NON transita nel CE) pari alla maggior quota di canone di leasing deducibile annualmente, corrispondente al 180%-100%-50% della stessa (art.109, co.4, lett.b, TUIR)



NO leasing operativo (che non contempla il riscatto)
NO noleggio

- La **maggior quota deducibile** deve essere **calcolata solo** sulla **quota capitale** (canoni + prezzo di riscatto), senza considerare la quota interessi
- Il **maggior valore** imputato:
 - ✓ ai **canoni** deve essere **deducibile lungo la durata «fiscale» del contratto di leasing** (= metà del periodo di ammortamento del bene, calcolato in base al coefficiente del DM 31.12.1988 relativo all'attività dell'utilizzatore – art.102, co.7, secondo periodo, TUIR)
 - ✓ al **prezzo di riscatto**, deve essere **recuperato attraverso il processo di ammortamento**, dal momento di esercizio dell'opzione d'acquisto

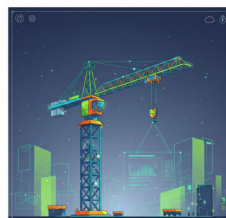
NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)

ACQUISTO IN LEASING: ESEMPIO

- **Durata del contratto:** 2 anni (coincide con durata «fiscale» = metà del periodo d'ammortamento con coeff. DM 31.12.1988 del 25%)
- **Canone complessivo:** €110.000.000, di cui €90.000 quota capitale e €20.000 interessi
- **Prezzo riscatto:** €10.000

CANONI

Quota Canone deducibile = € 45.000/anno
(€ 90.000/2)



CANONI

Maggiore quota deducibile = € 81.000/anno
(€ 90.000 X 180%)/2

CANONE TOTALE DEDUCIBILE = € 126.000/ANNO

PREZZO DI RISCATTO

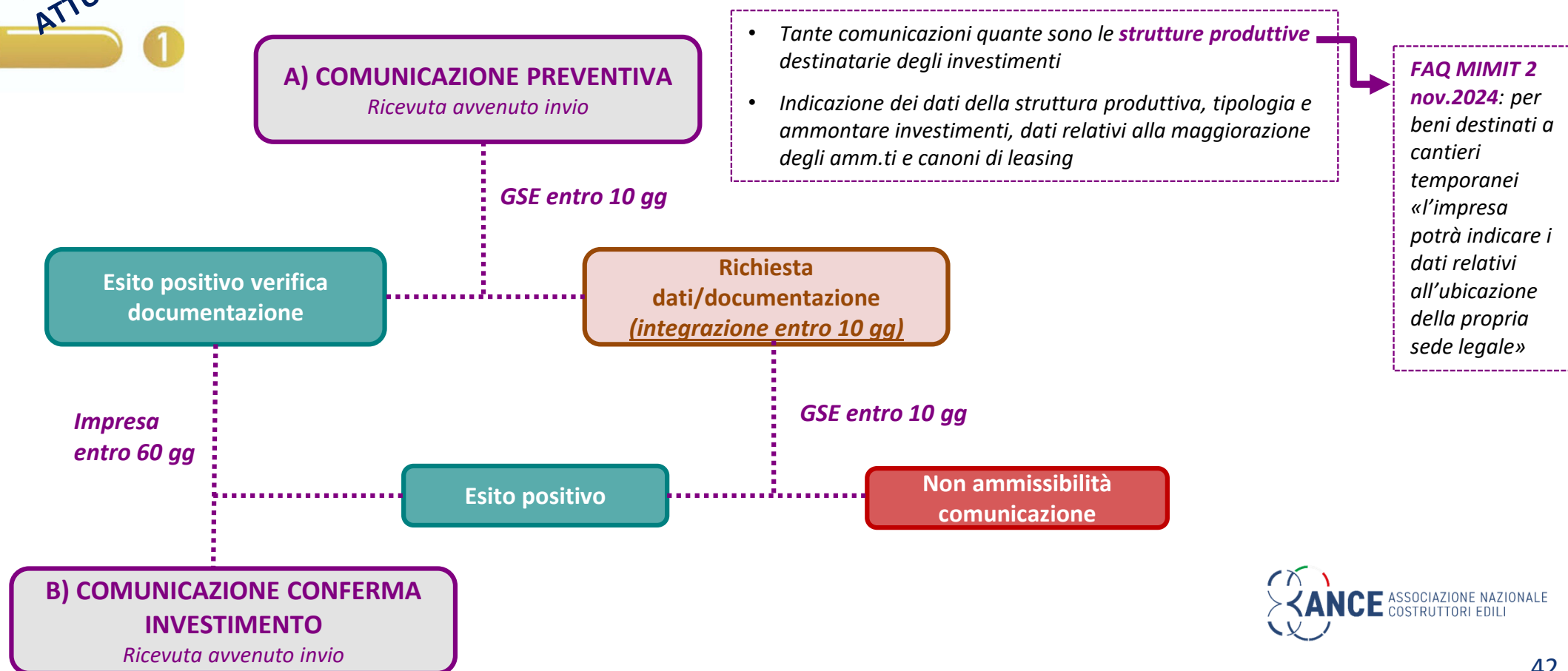


La maggiorazione opera come per acquisto diretto

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)



PROCEDURA: 3 COMUNICAZIONI AL GSE



NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)



PROCEDURA: 3 COMUNICAZIONI AL GSE

B) COMUNICAZIONE CONFERMA INVESTIMENTO

Ricevuta avvenuto invio

- Data e importo del **pagamento di almeno il 20%** del costo e dati delle fatture

GSE entro 10 gg

Esito positivo verifica
documentazione

Richiesta
dati/documentazione
(integrazione entro 10 gg)

*Impresa alla
conclusione
dell'investimento*

GSE entro 10 gg

Esito positivo

Non ammissibilità
comunicazione

C) COMUNICAZIONE DI COMPLETAMENTO ENTRO 15.11.2028

Ricevuta avvenuto invio

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)



PROCEDURA: 3 COMUNICAZIONI AL GSE

C) COMUNICAZIONE DI COMPLETAMENTO ENTRO 15.11.2028

Ricevuta avvenuto invio

- Completamento = data di effettuazione investimenti ex art.109, co.1-2, TUIR (in caso di più beni, vale la data di effettuazione dell'ultimo investimento)
- **Da corredare con:** perizia asseverata sui requisiti tecnici per l'inclusione negli All. IV e V e su interconnessione (per beni $\leq \text{€ } 300,000$ va bene la dichiarazione del rappresentante legale); attestazione sulla produzione in UE o Stati SEE; certificazione contabile su effettivo sostenimento delle spese
- La data del 15.11.2028 è prorogata di 15 gg in caso di richiesta di integrazione

GSE entro 10 gg

Esito positivo verifica
documentazione

Richiesta
dati/documentazione
(integrazione entro 10 gg)

GSE entro 10 gg

Esito positivo

Non ammissibilità
comunicazione

Con decreti
direzionali: apertura
piattaforma GSE e
approvaz Modelli
comunicazione

NOTA BENE!

- Il mancato invio della documentazione entro i termini e con le modalità stabiliti comporta il mancato perfezionamento delle procedura di fruizione dell'agevolazione
- L'impresa è tenuta a conservare fino al 10° anno successivo a quello di completamento tutta la documentazione, nonché le fatture, i documenti di trasporto e altri doc connessi agli investimenti

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)



DECADENZA

- **Cessione** o **destinazione del bene a strutture produttive estere**, anche della stessa impresa, prima del termine del periodo di fruizione, **SENZA** che, nello stesso periodo d'imposta, si provveda a **sostituire il bene** con uno nuovo con caratteristiche analoghe o superiori
- **Assenza dei requisiti o documentazione irregolare** per fatti imputabili all'impresa e non sanabili,
- **Mancata conservazione della documentazione,**
- **False dichiarazioni** rese durante la procedura d'accesso
- **Impossibilità di effettuare i controlli**
- Altre **violazioni o inadempimenti** da cui consegue la non spettanza, anche parziale, dell'agevolazione



ANCE: la decadenza non dovrebbe operare per le imprese che svolgono attività con siti temporanei e che utilizzano beni che, per loro natura, sono destinati ad essere utilizzati in più sedi produttive, anche all'estero

principio riconosciuto per il previgente iperammortamento (art.7, co.4, DL 87/2018 – L 96/2018) **e dal nuovo codice incentivi** - Dlgs 184/2025 applicabile alle agevolazioni «non automatiche»

CUMULO



OK CUMULO con agevolazioni finanziate con risorse nazionali ed europee che abbiano ad oggetto gli stessi beni

MA non deve applicarsi sulle stesse quote costo del bene e, complessivamente, **non deve essere superato il costo d'acquisto**



NO beni che fruiscono del credito d'imposta Industria 4.0 (art.1, co.446, legge 207/2024)

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)

NUOVI ELENCHI DI BENI AMMESSI



LEGGE 30 dicembre 2025, n. 199.

Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028.

429. La maggiorazione di cui al comma 427 è riconosciuta per gli investimenti in:



30-12-2025

Supplemento ordinario n. 42/L alla GAZZETTA UFFICIALE

Serie generale - n. 301

ALLEGATO IV
(Articolo 1, comma 429)

Beni funzionali alla trasformazione tecnologica e digitale delle imprese secondo il paradigma « 4.0 »



ALLEGATO V
(Articolo 1, comma 429)

Beni immateriali (*software*, sistemi, piattaforme, applicazioni, algoritmi e modelli digitali) funzionali alla trasformazione digitale delle imprese:



b) beni materiali nuovi strumentali all'esercizio d'impresa finalizzati all'auto-produzione di energia da fonti rinnovabili destinata all'autoconsumo anche a distanza

Allegato IV - Beni materiali di interesse per le costruzioni



Requisiti

I. Beni strumentali il cui funzionamento è controllato da sistemi computerizzati o gestito tramite sensori e azionamenti:

[...]

- **h) robot, robot collaborativi** e sistemi multi-robo
- **m) macchine, anche motrici e operatrici, strumenti e dispositivi per il carico e lo scarico, la movimentazione**, la pesatura e la cernita automatica dei pezzi, **dispositivi di sollevamento e manipolazione automatizzati**, AGV e sistemi di convogliamento e movimentazione flessibili, e/o dotati di riconoscimento dei pezzi (ad esempio, RFID, visori e sistemi di visione e mecatronici)

1. controllo per mezzo di CNC (Computer Numerical Control) e/o PLC (Programmable Logic Controller)
2. interconnessione ai sistemi informatici di fabbrica con caricamento da remoto di istruzioni e/o part program
3. integrazione automatizzata con il sistema logistico della fabbrica o con la rete di fornitura e/o con altre macchine
4. interfaccia tra uomo e macchina semplici e intuitive
5. rispondenza ai più recenti parametri di sicurezza & salute

+ almeno due dei seguenti tre:

- telemanutenzione / telediagnosi / controllo in remoto
- monitoraggio continuo delle condizioni di lavoro e dei parametri mediante set di sensori e adattività
- integrazione tra macchina fisica e/o impianto con la modellizzazione e/o simulazione del comportamento

5 + 2 REQUISITI

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)

Allegato IV - Beni materiali di interesse per le costruzioni



II. Sistemi per l'assicurazione della **qualità** e della **sostenibilità**

[...]

- **h)** componenti, sistemi e soluzioni intelligenti per la **gestione dell'energia** (compresa la produzione di energia esclusivamente asservita al processo produttivo), l'utilizzo efficiente e il monitoraggio dei consumi energetici e idrici e per la riduzione delle emissioni

III. Dispositivi per l'interazione uomo macchina e per il miglioramento dell'ergonomia e della **sicurezza** in logica 4.0

[...]

- **b)** sistemi per il sollevamento/traslazione di parti pesanti [...] inclusi **esoscheletri** e ausili per il supporto ergonomico
- **c)** dispositivi **wearable**, apparecchiature di comunicazione tra operatore/operatori e sistema produttivo, dispositivi di **realtà estesa** (AR/VR/MR/XR)

IV. Beni strumentali per l'elaborazione, la memorizzazione e la trasmissione dei dati funzionali alla trasformazione digitale

- **1.** Infrastrutture di calcolo per intelligenza artificiale e simulazione
- **2.** Infrastrutture di connettività industriale
- **3.** Infrastrutture di sicurezza informatica OT/IT

Devono essere destinati al supporto/interconnessione/comunicazione tra beni degli allegati IV o V.

Sono esclusi, in ogni caso, personal computer, notebook, tablet e dispositivi di produttività individuale

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)

Allegato IV - Beni materiali di interesse per le costruzioni ALCUNI ESEMPI

ESCAVATORE



MOVIMENTO
TERRA



GRU



MACCHINA
PERFORATRICE



CALCESTRUZZO
SPRUZZATO



ESOSCHELETRO



WEARABLE VR



5 + 2 REQUISITI

Allegato V - Beni immateriali di interesse per le costruzioni



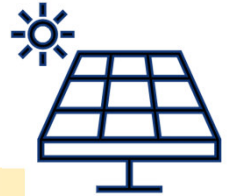
Beni immateriali (software, sistemi, piattaforme, applicazioni, algoritmi e modelli digitali)

[...]

- **e)** software, sistemi, piattaforme e applicazioni per il **monitoraggio e controllo delle condizioni di lavoro** delle macchine
- **g)** software, sistemi, piattaforme e applicazioni di **reverse modeling and engineering** per la ricostruzione virtuale di contesti reali
- **r)** software, sistemi, piattaforme e applicazioni per la **gestione della realtà estesa** tramite device, wearable e sensori
- **t)** software, sistemi, piattaforme e applicazioni per la **gestione intelligente dell'energia** a livello di unità operativa, inclusi: ottimizzazione dei consumi, integrazione di impianti di produzione e accumulo, bilanciamento carichi, energy dashboarding, monitoraggio della qualità dell'energia (power quality), gestione delle reti intelligenti e controllo dei flussi energetici
- **aa)** software e servizi digitali per fruizioni immersive, interattive o partecipative, **ricostruzioni 3D, realtà estesa**
- **cc)** sistemi EMS per **gestione energetica di sito**, microgrid e integrazione FER/accumuli (efficienza, peak-shaving, demand-response)
- **dd) - 4)** software e algoritmi di intelligenza artificiale per la **manutenzione predittiva**, in grado di anticipare guasti, ottimizzare gli interventi manutentivi e prevedere il ciclo di vita dei componenti
- **ee) - 1)** software, sistemi e piattaforme per il **calcolo, il monitoraggio e l'ottimizzazione dell'impronta carbonica** di prodotti e processi (Carbon Footprint), per l'analisi del ciclo di vita (LCA – Life Cycle Assessment) e per la gestione delle prestazioni ESG
- **ee) - 2)** piattaforme per la realizzazione e gestione del **Passaporto Digitale del Prodotto** (Digital Product Passport) [...]
- **ee) - 3)** software e piattaforme per la **gestione dei rifiuti, l'economia circolare e l'ottimizzazione del fine vita** di prodotti e materiali

NUOVO IPERAMMORTAMENTO PER ACQUISTO DI BENI STRUMENTALI (Art.1, co.427-436)

Comma 429, lettera b) - Beni per l'autoproduzione da fonti rinnovabili



Beni materiali nuovi strumentali all'esercizio d'impresa finalizzati all'**autoproduzione di energia da fonti rinnovabili** destinata all'autoconsumo anche a distanza [...] compresi gli impianti per lo stoccaggio dell'energia prodotta

Con riferimento all'energia da fonte solare, sono considerati agevolabili esclusivamente gli impianti con moduli fotovoltaici & celle **prodotti in UE**, con **determinate caratteristiche ed efficienze**

N.B. In Transizione 5.0, i beni materiali nuovi finalizzati all'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili per l'autoconsumo erano agevolati a condizione che rientrassero nell'ambito dei progetti di innovazione ammessi allo stesso credito d'imposta, cioè quelli in altri beni degli [Allegati A e B alla Legge 232/2016](#)

Questa caratteristica (sostanzialmente di beni «trainati») dovrebbe essere venuta meno, quindi questi beni materiali dovrebbero **accedere al beneficio anche «da soli», senza essere abbinati** alle tecnologie prima elencate

MISURE PER LE IMPRESE

- # Contrasto alle indebite compensazioni
- # «*Nuovo Iper-ammortamento*» per l'acquisto di beni strumentali
- # **Proroga Credito d'imposta ZES**
- # Proroga Assegnazione/Cessione agevolata dei beni ai soci
- # Nuova ritenuta d'acconto sui pagamenti alle imprese

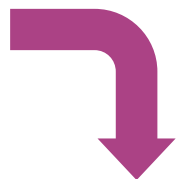
PROROGA CREDITO D'IMPOSTA ZES UNICA (Art.1, co.438-443 e 448-452)

Viene prevista la **proroga per il triennio 2026-2027-2028 (sino al 31 dicembre 2028)** del credito d'imposta per l'acquisto di beni strumentali nuovi destinati a strutture produttive localizzate nella zona economica speciale (cd. ZES UNICA).

La "ZES UNICA" comprende le zone assistite delle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, **Marche**, Molise, Puglia, Sicilia, Sardegna, **Umbria**.

FINANZIAMENTO DELLA MISURA

2025	2,2 miliardi €
2026	2,3 miliardi €
2027	1 miliardo €
2028	750 milioni €



Ai fini del rispetto del limite di spesa per ciascun anno, l'ammontare del credito d'imposta fruibile sarà commisurato alla percentuale che verrà resa nota dall'Agenzia delle Entrate con apposito Provvedimento, da emanare entro 10 giorni dal termine ultimo per l'invio della comunicazione integrativa

CREDITO ZES 2025

14,61% ulteriore credito d'imposta

60,38% credito base - *Provv. AdE Prot.570046 del 12.12.2025*

75% totale credito d'imposta

CONDIZIONI

- **Comunicazione integrativa dal 18.11.2025 al 02.12.2025**
- **Comunicazione aggiuntiva dal 15.04.2026 al 15.05.2026 - NO credito Transizione 5.0 per gli stessi investimenti**
- **Credito totale al 75% ≤ credito richiesto con comunicazione integrativa**
- **Fruizione nel 2026 solo mediante compensazione**


PROROGA CREDITO D'IMPOSTA ZES UNICA (Art.1, co.438-443 e 448-452)

TERMINI COMUNICAZIONI DI ACCESSO ALLA ZES UNICA PER IL TRIENNIO 2026/2028

Sostenimento delle spese	Prima Comunicazione	Comunicazione integrativa
01.01.2026 – 31.12.2026	31.03 – 30.05 2026	03.01 – 17.01 2027
01.01.2027 – 31.12.2027	31.03 – 30.05 2027	03.01 – 17.01 2028
01.01.2028 – 31.12.2028	31.03 – 30.05 2028	03.01 – 17.01 2029



a pena di decadenza

 modelli + istruzioni per 2026-2027-2028 approvati con Prov. AdE Prot. n.3882 del 30 gennaio 2026



Quadro C - Soggetti con credito ZES > €150.000

Quadro E – Estremi fatture e certificazione

→ indicare il credito d'imposta maturato in base ad investimenti realizzati, fatture elettroniche e certificazioni

→ l'importo degli investimenti non deve essere superiore a quello indicato nella prima comunicazione

PROROGA CREDITO D'IMPOSTA ZES (Art.1, co.438-443 e 448-452)

CONDIZIONI	
1. SOGGETTI BENEFICIARI	<p>Tutte le imprese, indipendentemente dalla forma giuridica e dal regime contabile adottato, già operative o che si insediano nella "ZES Unica", che effettuano investimenti in beni strumentali destinati a strutture produttive ubicate nelle zone assistite.</p> <p>Sono escluse le imprese che operano nei settori dell'industria siderurgica, carbonifera e della lignite, dei trasporti, esclusi i settori del magazzino e del supporto ai trasporti, e delle relative infrastrutture, della produzione, dello stoccaggio, della trasmissione e della distribuzione di energia e delle infrastrutture energetiche, della banda larga nonché nei settori creditizio, finanziario e assicurativo.</p>
2. INVESTIMENTI AGEVOLABILI	<ul style="list-style-type: none">• acquisto, anche in leasing, di nuovi macchinari, impianti e attrezzature destinati a strutture produttive già esistenti o che vengono impiantate nei territori rientranti nella ZES Unica• acquisto di terreni e l'acquisizione, realizzazione o l'ampliamento di immobili strumentali agli investimenti. Il valore dei terreni e dei fabbricati non può superare il 50% del valore complessivo dell'investimento agevolato

Art.16 D.L. 124/2023 conv. legge 162/2023

D.M. 17 maggio 2024

Struttura di missione ZES - Presidenza del Consiglio dei Ministri

<https://www.strutturazes.gov.it/it/credito-di-imposta/>



STRUTTURA PRODUTTIVA E SETTORE EDILE

per i beni destinati a cantieri temporanei o in siti esterni alla sede dell'impresa, la «*struttura produttiva*» da indicare nelle comunicazioni è la sede legale dell'impresa (FAQ MIMIT 2.14 – Transizione 5.0)

CREDITO ZES E IMMOBILI STRUMENTALI

il credito è riconosciuto anche se questi sono già utilizzati per lo svolgimento di un'attività economica da parte del cedente o di altri soggetti (superata la Risposta 310/2023).
Invece, gli altri beni (macchinari, impianti e attrezzature) devono essere "nuovi"

Fermo restando il limite di spesa complessiva, il credito d'imposta viene commisurato alla quota del costo complessivo dei beni agevolati:

- **limite massimo**, per ciascun progetto di investimento, di **100 milioni** di euro
- **limite minimo di accesso al credito: non agevolati** i progetti di investimento con costo complessivo inferiore a 200.000 euro

PROROGA CREDITO D'IMPOSTA ZES (Art.1, co.438-443 e 448-452)

MISURA DEL CREDITO D'IMPOSTA

La misura del credito d'imposta attribuibile a ciascun beneficiario viene determinata combinando tre diversi criteri:

1. Regione interessata dall'investimento; 2. Dimensione dell'impresa beneficiaria; 3. Valore dell'investimento ammissibile

1. REGIONE INTERESSATA DALL'INVESTIMENTO

Il credito d'imposta spetta nella misura:

- ✓ del 40% degli investimenti ammissibili realizzati nelle regioni Calabria, Campania, Puglia e Sicilia;
- ✓ del 30% degli investimenti ammissibili realizzati in Basilicata, Molise e Sardegna;
- ✓ del 15% degli investimenti ammissibili realizzati in Abruzzo, **Marche e Umbria (legge 171/2025)**

Una deroga è prevista per gli investimenti realizzati nelle specifiche aree di Taranto in Puglia e del Sulcis in Sardegna, maggiormente agevolati, rispettivamente, al 50% e al 40%.



L'importo del credito d'imposta fruibile sarà pari al credito richiesto moltiplicato per la percentuale sarà resa nota con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, rapportando il limite complessivo di spesa all'ammontare complessivo del credito d'imposta richiesto

2. DIMENSIONE DELL'IMPRESA BENEFICIARIA + 3. VALORE DELL'INVESTIMENTO AMMISSIBILE

- ✓ in caso di investimento con valore sotto i 50 milioni di euro, i massimali sono aumentati di 10 punti percentuali per le medie imprese e 20 per le piccole imprese;
- ✓ per i progetti superiori a 50 milioni di euro, le intensità massime di aiuto per le grandi imprese si applicano anche alle piccole-medie imprese.

Regioni	Piccole Imprese		Medie Imprese		Grandi Imprese
	Progetti di investimento (1)	Grandi progetti di investimento (2)	Progetti di investimento (1)	Grandi progetti di investimento (2)	
Campania	60%	40%	50%	40%	40%
Puglia	60%	40%	50%	40%	40%
Basilicata	50%	30%	40%	30%	30%
Calabria	60%	40%	50%	40%	40%
Sicilia	60%	40%	50%	40%	40%
Sardegna	50%	30%	40%	30%	30%
Molise	50%	30%	40%	30%	30%
Puglia (3)	70%	50%	60%	50%	50%
Sardegna (3)	60%	40%	50%	40%	40%
Abruzzo (4)	35%	15%	25%	15%	15%
Marche (4)	35%	15%	25%	15%	15%
Umbria (4)	35%	15%	25%	15%	15%

PROROGA CREDITO D'IMPOSTA ZES (Art.1, co.438-443 e 448-452)

MODALITA' DI FRUIZIONE



attestazione delle spese ammissibili e corrispondenza con la documentazione contabile dell'impresa



Revisore dei conti/società di revisione

Utilizzo del credito d'imposta solo in **compensazione**

art. 17 del D.Lgs. 241/1997



Modello F24, da presentare attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate dal giorno lavorativo successivo alla pubblicazione del Provvedimento che indica la percentuale spettante e, comunque, **non prima della data di realizzazione dell'investimento**

CODICE TRIBUTO N. 7034
R.M. 39/E/2024



Indicazione del credito nella **dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta nel corso del quale lo stesso è riconosciuto e nelle dichiarazioni dei periodi di imposta successivi fino a quello nel quale se ne conclude l'utilizzo



Se il **credito d'imposta** fruibile è **> 150.000 €** lo stesso è **utilizzabile** dopo i **controlli** (D.Lgs. 159/2011) e l'**autorizzazione** dell'**Agenzia delle Entrate**

PROROGA CREDITO D'IMPOSTA ZES (Art.1, co.438-443 e 448-452)

MODALITA' DI FRUIZIONE

CUMULABILITA'

Il credito ZES è **cumulabile** con **benefici nazionali o UE**, a condizione che tale cumulo non superi di intensità/importo incentivi più elevati per disciplina UE (D.M. 17.05.2024)

[es. ZES e Iperammortamento cumulabilità a condizione che il sostegno non copra le medesime quote di costo degli investimenti e non superi il costo sostenuto *legge 199/2025 - Bilancio 2026*]

RIDETERMINAZIONE

Credito ZES ricalcolato se entro il:
2° periodo d'imposta non entrano in funzione
5° periodo d'imposta i beni acquistati sono **dismessi/ceduti, o destinati a strutture produttive diverse** da quelle agevolate (cd. **delocalizzazione**)

Costo dei beni escluso da investimenti

CODICE INCENTIVI ALLE IMPRESE

D.Lgs. 184/2025



NO perdita del beneficio da delocalizzazione
«**imprese che operano attraverso cantieri o siti produttivi di natura temporanea**, dislocati sul territorio nazionale, o in ambito europeo, **e che utilizzano beni strumentali che, per loro natura, vengono impiegati in più siti facenti capo alla medesima impresa**»

coordinare la disciplina



DECADENZA

- impresa sposta attività fuori da ZES prima di 5 anni da fine dell'investimento
- mancanza di uno dei requisiti richiesti
- documentazione falsa

PROROGA CREDITO D'IMPOSTA ZES (Art.1, co.438-443 e 448-452)

I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 2025

Risposta 168/2025

Credito ZES e dimensione dell'impresa

Per stabilire l'entità del credito di imposta ZES spettante, vale la **dimensione dell'impresa** risultante al **momento** della **presentazione** della **comunicazione integrativa** e non conta quanto comunicato nella comunicazione originaria

Risposta 183/2025

Valore dell'investimento immobiliare - calcolo

Per calcolare la **componente immobiliare** **rilevano**:

- il **costo sostenuto** per l'acquisto dell'unità immobiliare strumentale
- i **costi accessori** (ad es. spese notarili)
- **altre spese** (ad es., i costi capitalizzati in base ai principi contabili, relativi all'ammodernamento e/o ampliamento del cespite)

Risposta 183/2025

Limite del 50% per gli investimenti immobiliari

In uno stesso progetto, le spese per l'acquisto di immobili possono accedere al credito d'imposta ZES per una **quota ≤ al 50%** del valore complessivo dell'investimento. Quindi:

- il **valore agevolato** della **componente immobiliare** **non può essere superiore** a quello della **componente non immobiliare**;
- se l'investimento immobiliare costituisce l'unica spesa nell'ambito del progetto di investimento, questo non è agevolabile

INVESTIMENTO	SPESA EFFETTIVA	QUOTA SUL TOTALE	SPESA AGEVOLABILE	SPESA NON AGEVOLABILE
MACCHINARI	€ 270.000	31%	€ 270.000	0
IMMOBILE	€ 600.000	69%	€ 270.000	€ 330.000
TOTALE	€ 870.000	100%	€ 540.000	€ 330.000

MISURE PER LE IMPRESE

- # Contrasto alle indebite compensazioni
- # «*Nuovo Iper-ammortamento*» per l'acquisto di beni strumentali
- # Proroga Credito d'imposta ZES
- # **Proroga Assegnazione/Cessione agevolata dei beni ai soci**
- # Nuova ritenuta d'acconto sui pagamenti alle imprese

ASSEGNAZIONE/CESSIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI (art.1, co.35-40)

Sono stati **prorogati al 30 settembre 2026** i termini per l'assegnazione e la cessione agevolata dei beni immobili e mobili registrati ai soci, diversi da quelli strumentali.

La disciplina di favore si applica anche alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni e **che, entro il 30 settembre 2026, si trasformano in società semplici.**

SOGGETTI E AGEVOLAZIONE

Soggetti ammessi: società di persone (snc, sas, con esclusione delle società semplici) e società di capitali (Srl, Spa, Sapa)

Sono invece esclusi gli enti non commerciali e le società non residenti con stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Agevolazione: versamento di un'imposta sostitutiva dell'imposta sui redditi e dell'IRAP pari all'**8%** o 10,5% per le società "di comodo"

TERMINI RILEVANTI	
30 SETTEMBRE 2026	Termine per l'effettuazione delle operazioni agevolate
30 SETTEMBRE 2026	Termine per il versamento della prima rata dell'imposta sostitutiva, pari al 60% di quanto dovuto
30 NOVEMBRE 2026	Termine per il versamento della seconda rata dell'imposta sostitutiva, pari al 40% di quanto dovuto

ASSEGNAZIONE/CESSIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI (art.1, co.35-40)

CONDIZIONI	
1. SOGGETTI ASSEGNANTI/CEDENTI	<p>Società commerciali residenti in Italia.</p> <p>Sono invece esclusi gli enti non commerciali e le società non residenti con stabile organizzazione nel territorio dello Stato.</p>
2. SOCI ASSEGNATARI/CESSIONARI	<p>I soci della società che procede all'operazione agevolata devono essere iscritti nel libro dei soci al 30 settembre 2025, ovvero entro il 31 gennaio 2026 in forza di un titolo di trasferimento avente data certa precedente al 1° ottobre 2025.</p> <p>Questa condizione deve essere verificata per tutti i soci in caso di trasformazione agevolata, solo per gli assegnatari in caso di assegnazione o solo per i cessionari in caso di cessione agevolata.</p>
3. BENI ASSEGNATI/CEDUTI	<p>Deve trattarsi di beni immobili diversi da quelli strumentali «per destinazione» o di beni mobili iscritti nei pubblici registri non strumentali «per destinazione»</p> <p>QUINDI Beni merce, immobili patrimonio e strumentali per natura concessi in locazione o comodato</p>

Modalità applicative
C.M. 26/E/2016
C.M. 37/E/2016

ASSEGNAZIONE/CESSIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI (art.1, co.35-40)

PROFILI FISCALI

Imposte dirette

Si configura una «assegnazione» ogni volta che la società procede, verso i soci, alla distribuzione di utili (o riserve di utili) o alla riduzione di capitale (o riserve di capitale)

ASSEGNAZIONE

- Per la società assegnante
 - Tassazione delle plusvalenze/ricavi
 - Tassazione delle riserve in sospensione d'imposta annullate
- Per il socio assegnatario
 - Tassazione degli utili distribuiti «in natura» (alternativamente riduzione del costo fiscale della partecipazione)

CESSIONE

- Per la società cedente
 - Tassazione delle plusvalenze/ricavi
- Per il socio cessionario
 - Nessuna tassazione

Imposte indirette

ASSEGNAZIONE/CESSIONE

- Si applica in ogni caso la disciplina delle operazioni di cessione (IVA/Registro)

La nozione di «cessione» comprende, oltre alla compravendita, anche la permuta, il conferimento in società, etc.

ASSEGNAZIONE/CESSIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI (art.1, co.35-40)

PROFILI FISCALI

Imposte dirette

Possibilità di assoggettare il ricavo/plusvalenza da cessione/assegnazione a un'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP

Sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati, o, in caso di trasformazione, quello dei beni posseduti all'atto della trasformazione, e il loro costo fiscalmente riconosciuto si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura dell'8% ovvero del 10,5% per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi d'imposta precedenti a quello in corso al momento dell'assegnazione, della cessione o della trasformazione

REGIME AGEVOLATO ASSEGNAZIONE

8% x («valore normale» - costo fiscale)
10,5% se «società di comodo»

(Imposta sostitutiva) x base imponibile

REGIME AGEVOLATO CESSIONE

8% x («corrispettivo» - costo fiscale)
10,5% se «società di comodo»

(Imposta sostitutiva) x base imponibile



Per gli «immobili»
VALORE NORMALE
= art.9 DPR 917/1986
oppure «valore catastale»

Ai fini della sostitutiva,
il corrispettivo non
può essere inferiore al
VALORE NORMALE (
ex art.9 DPR 917/1986
oppure «valore catastale»)

AFFRANCAMENTO RISERVE

Le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione sono assoggettate ad imposta sostitutiva del 13%

ASSEGNAZIONE/CESSIONE AGEVOLATA DEI BENI AI SOCI (art.1, co.35-40)

PROFILI FISCALI

Imposte indirette

ASSEGNAZIONE/CESSIONE

Si applica in ogni caso la disciplina delle operazioni di cessione (IVA/Registro)

REGISTRO

Le aliquote proporzionali eventualmente applicabili sono ridotte alla metà

(art.1, co.39, L. 199/2025)

IPOTECARIA E CATASTALE

Le ipo-catastali si applicano sempre in misura fissa (anche per operazioni assoggettate ad IVA)

(art.1, co.39, L. 199/2025)

IVA

Nessuna agevolazione (si applica la disciplina ordinaria e le aliquote fissate dal DPR 633/1972)

MISURE PER LE IMPRESE

- # Contrasto alle indebite compensazioni
- # «*Nuovo Iper-ammortamento*» per l'acquisto di beni strumentali
- # Proroga Credito d'imposta ZES
- # Proroga Assegnazione/Cessione agevolata dei beni ai soci
- # **Nuova ritenuta d'acconto sui pagamenti alle imprese**

NUOVA RITENUTA D'ACCONTO SUI PAGAMENTI ALLE IMPRESE (art.1, co.112-115)

Dal 1° gennaio 2028, verrà introdotta una nuova ritenuta a titolo di acconto delle imposte sul reddito, da applicare sui corrispettivi per le prestazioni di servizi e le cessioni di beni effettuate da soggetti titolari di attività d'impresa (cfr. art.25 del D.P.R. 600/1973 e art.38, co.1, del D.Lgs. 33/2025)

RITENUTA	DATA PAGAMENTO
0,5%	01.01.2028 - 31.12.2028

1% dal 01.01 2029



modalità attuative con
Provvedimento del Direttore
dell'Agenzia delle Entrate

ECCEZIONI
<ul style="list-style-type: none">- soggetti che al momento di ricevere il pagamento hanno aderito all'adempimento collaborativo o al concordato preventivo biennale - CPB (artt. 3-7 del D.Lgs. 128/2018 e art.9 del D.Lgs. 13/2024)- pagamento assoggettato alla ritenuta d'acconto dell'11% sui bonifici delle spese agevolabili con i bonus fiscali in edilizia (art.25 del D.L. 78/2010, conv. legge 122/2010)

Base imponibile della ritenuta:

- **corrispettivo al netto dell'IVA** (già C.M. 40/E/2010 per ritenuta su bonifici da bonus in edilizia)
- solo corrispettivo per le somme escluse da IVA - art. 15 del D.P.R. n.633/1972

importo trattenuto dal **soggetto ricevente il pagamento**, che deve versare la **ritenuta** all'Erario



incide sulla liquidità delle imprese