

D.LGS. 117/2026 (NUOVO TUIR) E D.P.R. 917/1986
GRIGLIA DI CONFRONTO
DISPOSIZIONI D'INTERESSE PER IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI -

IMPOSTA SUL REDDITO DELLE PERSONE FISICHE - IRPEF

BONUS FISCALI IN EDILIZIA			
		D.Lgs. 117/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 917/1986 o Normativa speciale FINO AL 31.12.2026
DETRAZIONE IRPEF PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO – <i>BONUS RISTRUTTURAZIONI</i>			
<i>Disciplina a regime</i>			
Detrazione pari al 36%, nel limite massimo di 48.000 euro, in 10 quote annuali		art.17	art.16-bis
<i>Disciplina temporanea per il 2025-2027</i>			
2025-2026	Detrazione pari al 36%, elevata al 50% in caso di abitazione principale, nel limite massimo di 96.000 euro, in 10 quote annuali	art.373	art.16, co.1, D.L. 63/2013, conv. Legge 90/2013 e smi
2027	Detrazione pari al 30%, elevata al 36% in caso di abitazione principale, nel limite massimo di 96.000 euro, in 10 quote annuali		
DETRAZIONE IRPEF/IRES PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - CD. <i>ECOBONUS</i>			
<i>Disciplina temporanea per il 2025-2027</i>			
2025-2026	Detrazione pari al 36%, elevata al 50% in caso di abitazione principale, con limiti variabili in funzione della tipologia dei lavori realizzati, in 10 quote annuali	art. 372	art.14, co. 3- quinquies, D.L. 63/2013, conv. legge 90/2013 e smi
2027	Detrazione pari al 30%, elevata al 36% in caso di abitazione principale, con limiti variabili in funzione della tipologia dei lavori realizzati, in 10 quote annuali		
DETRAZIONE IRPEF/IRES PER L’ADOZIONE DI MISURE ANTISISMICHE-CD. <i>SISMABONUS</i>			
Spese per:			art. 16, co.1bis e segg., D.L. 63/2013, conv. legge 90/2013
-	interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la	art.371	

messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, le cui procedure autorizzatorie siano iniziate dopo il 1° gennaio 2017

- acquisto 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
 - cd. *Sismabonus acquisti*

art.371, co.7

art. 16, co.
 1^{septies}, D.L.
 63/2013, conv.
 legge 90/2013

Disciplina temporanea per il 2025-2027

2025-2026

Detrazione pari al 36%, elevata al 50% in caso di abitazione principale, a prescindere dal miglioramento di classe di rischio sismico, nel limite massimo di 96.000 euro, in 10 quote annuali

art.371, co.8

art. 16, co.
 1^{septies}.1, D.L.
 63/2013, conv.
 legge 90/2013

2027

Detrazione pari al 30%, elevata al 36% in caso di abitazione principale, a prescindere dal miglioramento di classe di rischio sismico, nel limite massimo di 96.000 euro, in 10 quote annuali

DETRAZIONI PER ONERI		
	D.Lgs. 117/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 917/1986 o Normativa speciale FINO AL 31.12.2026
INTERESSI SUI MUTUI PER L'ACQUISTO O COSTRUZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE		
Detrazione del 19%, nel limite massimo di 4.000 euro, sugli interessi passivi ed oneri accessori dei mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale entro 1 anno dall'acquisto. La detrazione spetta sull'intero importo a prescindere dall'ammontare del reddito complessivo.	art.14, co.1, lett.b	art.15, co.1, lett.b e 3- <i>quater</i>
Detrazione al 19%, nel limite massimo di 2582,28 euro, sugli interessi passivi ed oneri accessori dei mutui garantiti da ipoteca per la costruzione dell'abitazione principale, a condizione che il mutuo sia stipulato nei 6 mesi antecedenti, o nei 18 mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione.	art.14, co.1, lett.ff (D.M. 311/1999)	art.15, co.1 ^{ter} e 3- <i>quater</i> (D.M. 311/1999)
La detrazione spetta sull'intero importo a prescindere dall'ammontare del reddito complessivo		
SPESE PER INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE		
Detrazione del 19% sui compensi pagati a soggetti di intermediazione immobiliare per l'acquisto dell'abitazione principale, nel limite massimo di 1.000 euro per ciascuna annualità	art.14, co.1, lett.c	art.15, co.1, lett. b- <i>bis</i>
SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DI BENI VINCOLATI		
Detrazione del 19% delle spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni immobili e mobili vincolati. Se le spese non sono obbligatorie, la necessità delle stesse deve risultare da certificazione della Soprintendenza del Ministero della cultura, d'intesa con l'Agenzia delle Entrate	art.14, co.1, lett.q	art.15, co.1, lett.g
LIMITI ALLA FRUIZIONE DELLE DETRAZIONI PER ONERI		
Limitazioni, con specifiche modalità di calcolo, della detrazione IRPEF del 19% operante su diverse categorie di spesa (ad eccezione, tra l'altro, degli interessi passivi sui mutui per l'acquisto/costruzione dell'abitazione principale), per i soggetti con reddito complessivo superiore a 120.000 euro, al netto dell'abitazione principale e relative pertinenze	art.14, co.8-10	art.15, co.3- <i>bis</i> -3- <i>quater</i>
DETRAZIONI PER CANONI DI LOCAZIONE		
Per i soggetti titolari di contratti di locazione per l'abitazione principale spetta una detrazione differenziata in funzione del reddito complessivo e della tipologia contrattuale ai sensi della legge 431/1998, nonché del trasferimento della residenza per motivi di lavoro	art.16	art.16

RIORDINO DELLE DETRAZIONI		
	D.Lgs. 117/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 917/1986 o Normativa speciale FINO AL 31.12.2026
TETTO AGLI ONERI DETRAIBILI PER I SOGGETTI CON REDDITO SUPERIORE A 75.000 EURO		
Per i soggetti con reddito superiore a 75.000 euro (nel quale non va computata l'abitazione principale), limitazioni alla fruizione delle detrazioni IRPEF per oneri e spese, variabile in funzione del numero dei figli a carico. Questo limite include anche i <i>bonus in edilizia</i> e gli interessi passivi relativi ai mutui contratti per l'acquisto/costruzione dell'abitazione principale	art.18 (cfr. artt.14, co.1, lett.b e ff, 17, 371-373)	art.16-ter (cfr. artt.15, co.1, lett.b e co.1ter, 16-bis e art. 14 e 16 D.L. 63/2013, conv. Legge 90/2013)
TETTO AGLI ONERI DETRAIBILI PER I SOGGETTI CON REDDITO SUPERIORE A 200.000 EURO		
Per i soggetti titolari di reddito complessivo superiore a 200.000 euro, riduzione per un importo pari a 440 euro, delle detrazioni IRPEF al 19% previste dal TUIR e da altre disposizioni, con esclusione delle spese sanitarie, nonché di altre detrazioni (erogazioni liberali a partiti politici e per premi assicurativi per il rischio di eventi calamitosi)	art.18, co.6-7	art.16-ter co.5-bis-6

REDDITO DA LAVORO DIPENDENTE		
	D.Lgs. 117/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 917/1986 o Normativa speciale FINO AL 31.12.2026
DETERMINAZIONE DEL REDDITO		
Il reddito da lavoro dipendente è costituito da tutte le somme e i valori percepiti a qualunque titolo nel periodo d'imposta ed entro il 12 gennaio dell'anno successivo, con esclusione dalla tassazione per specifiche erogazioni espressamente individuate dalla norma, a determinate condizioni (ad es. contributi previdenziali/assistenziali/assicurativi, mense, buoni pasto, welfare aziendale)	art.53	art.51
TRASFERTE/TRASFERTISTI		
Disciplina delle indennità di trasferta dei lavoratori dipendenti per le missioni fuori dal territorio comunale o all'estero, con regole specifiche. Disciplina delle indennità o maggiorazioni di retribuzione per i lavoratori tenuti per contratto all'esecuzione della prestazione lavorativa in luoghi sempre variabili e diversi (cd. trasfertisti)	art.53, co.7-8	art.51, co.5-6
TASSAZIONE DEI PREMI DI PRODUTTIVITÀ		
Imposta sostitutiva dell'IRPEF e relative addizionali regionali e comunali sui premi di risultato legata ad incrementi di produttività, redditività, qualità, efficienza e innovazione, in base ai criteri stabiliti con D.M. del Ministero del lavoro di concerto con il MEF	art.228	art.1, co.182-189, legge 208/2015 e smi
Disciplina a regime		
Imposta sostitutiva con aliquota del 10%, nel limite di 3.000 euro lordi, per i lavoratori del settore privato con reddito da lavoro dipendente non superiore, nell'anno precedente a 80.000 euro	art.228	art.1, co.182-189, legge 208/2015 e smi
Disciplina temporanea per il 2026-2027		
Imposta sostitutiva con aliquota dell'1%, nel limite di 5.000 euro lordi, per i lavoratori del settore privato con reddito da lavoro dipendente non superiore, nell'anno precedente a 80.000 euro	art.228, co.10	art.1, co.9, legge 199/2025

REDDITI DIVERSI - PLUSVALENZE IMMOBILIARI		
	D.Lgs. 117/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 917/1986 o Normativa speciale FINO AL 31.12.2026
LOTTIZZAZIONE TERRENI/CESSIONE DI AREE EDIFICABILI		
Plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni o l'esecuzione di opere volte a renderli edificabili e la successiva vendita anche parziale dei terreni e degli edifici, senza limiti temporali	art.76, co.1, lett.a	art.67, co.1, lett.a
Plusvalenze realizzate mediante la cessione di aree edificabili, senza limiti temporali	art.76, co.1, lett.b	art.67, co.1, lett.b
CESSIONE DI FABBRICATI		
Plusvalenze realizzate mediante la cessione a titolo oneroso di immobili acquistati/costruiti da non più di 5 anni. Sono esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che per la maggior parte del tempo tra l'acquisto/costruzione e la cessione sono stati l'abitazione principale del cedente e dei suoi familiari	art.76, co.1, lett.b	art.67, co.1, lett.b
Plusvalenze realizzate mediante la cessione a titolo oneroso di immobili, sui quali sono stati eseguiti interventi agevolati con il <i>Superbonus</i> , conclusi da non più di 10 anni. Sono esclusi gli immobili acquisiti per successione quelli adibiti ad abitazione principale del cedente e dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni prima della cessione o, qualora tra la data di acquisto/costruzione e quella di cessione siano decorsi meno di 10 anni, per la maggior parte di tale periodo	art.76, co.1, lett.c	art.67, co.1, lett.b-bis
Imposta sostitutiva (opzionale)		
Sulle plusvalenze derivanti dalla cessione dei fabbricati sopra citati è applicabile, su opzione del cedente, un'imposta sostitutiva dell'IRPEF del 26%, versata a cura del notaio dietro provvista del cedente	art.244	art.1, co.496, legge 266/2005 e smi
CONCESSIONE DI USUFRUTTO ED ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO		
Concessione del diritto di usufrutto, costituzione degli altri diritti reali di godimento, sublocazione di immobili, affitto o concessione in usufrutto di aziende	art.76, co.1, lett.p	art.67, co.1, lett.h

Norma interpretativa sulla concessione di usufrutto e altri diritti reali

La “costituzione” dell’usufrutto sull’immobile viene tassata come “reddito diverso” nell’ipotesi in cui il soggetto concedente mantiene un altro diritto reale sullo stesso (ad es. la nuda proprietà). Invece, la medesima operazione si identifica come “plusvalenza” se il soggetto che costituisce l’usufrutto cede contestualmente e per intero anche ogni altro diritto reale sul bene (ad es. cede anche la nuda proprietà ad un terzo, diverso da chi acquista l’usufrutto).

art.375, co.1,
lett./

art.1, co.1-*bis* D.L.
84/2025, conv.
Legge 108/2025

In quest’ultimo caso tutta l’operazione è tassata ai fini IRPEF come “plusvalenza”, solo se avviene entro 5 anni dall’acquisto o costruzione dell’immobile, ovvero se sull’immobile sono stati eseguiti interventi agevolabili con il *Superbonus* da meno di 10 anni

MODALITÀ DI CALCOLO DELLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI

Per tutte le fattispecie sopra illustrate, vengono individuate regole specifiche per il calcolo della plusvalenza tassabile ai fini IRPEF, che mettono in relazione i corrispettivi percepiti in fase di cessione ed il prezzo/costo di acquisto del bene

art.77, co.1-2

art.68, co.1-2

RIVALUTAZIONE DEI TERRENI E AREE EDIFICABILI

D.Lgs. 117/2026
DAL 01.01.2027

D.P.R. 917/1986
o Normativa
speciale
FINO AL 31.12.2026

IMPOSTA SOSTITUTIVA (OPZIONALE)

Disciplina dell’opzione per l’applicazione dell’imposta sostitutiva dell’IRPEF, con aliquota del 18%, in sede di rivalutazione del valore dei terreni agricoli e delle aree edificabili (in base a perizia di stima) possedute al 1° gennaio

art.245

art.7 legge
448/2001 e smi

REDDITO DA LOCAZIONE DI IMMOBILI		
	D.Lgs. 117/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 917/1986 o Normativa speciale FINO AL 31.12.2026
TASSAZIONE IRPEF ORDINARIA		
La base imponibile IRPEF è costituita dal maggiore tra il canone di locazione ridotto del 5% e rendita catastale rivalutata del 5%	art.39, co.5	art.37, co.4-bis
CEDOLARE SECCA (OPZIONALE)		
Imposta sostitutiva dell'IRPEF, delle relative addizionali, dell'imposta di registro e del bollo dovute sui contratti di locazione relativi ad abitazioni	art.203	art.3, co.1-4, D.Lgs.23/2011
Contratti a canone libero		
Aliquota dell'imposta sostitutiva del 21% sul canone annuale di locazione, senza nessun abbattimento	art.203, co.2, secondo periodo	art.3, co.1-4, D.Lgs.23/2011
Contratti a canone concordato		
Aliquota dell'imposta sostitutiva del 10% sul canone annuale di locazione, senza nessun abbattimento	artt.203, co.2, quarto periodo e 205	art.3, co.1-4 e 6- bis, D.Lgs.23/2011
Locazioni brevi		
Imposta sostitutiva sul canone annuale, senza nessun abbattimento, con aliquota del:		art.4, co.1-3 D.L. 50/2017, conv. legge 96/2017 – art.1, co.595, legge 178/2020
- 21% per la locazione di un'unica abitazione o, in caso di più abitazioni locate, di una sola abitazione indicata in dichiarazione dei redditi - 26% sulle ulteriori abitazioni locate	art.207	
Esclusioni		
La cedolare secca non si applica sulle locazioni di abitazioni effettuate da imprese	art.204	art.3, co.6, D.Lgs.23/2011

IMPOSTA SUL REDDITO DELLE SOCIETA' - IRES

	D.Lgs. 117/2026 DAL 01.01.2027	D.P.R. 917/1986 o Normativa speciale FINO AL 31.12.2026
Regole di determinazione del reddito sulla base dei corrispettivi delle cessioni di beni/prestazioni di servizi alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (ad es. immobili merce delle imprese edili)	art. 94	art.85
PLUSVALENZE		
Regole di determinazione del reddito in base ai corrispettivi delle cessioni degli altri beni relativi all'impresa (ad es. immobili strumentali all'attività in edilizia)	art.95	art.86
PROVENTI IMMOBILIARI		
Regole di determinazione del reddito in via residuale con criterio catastale per gli immobili che non sono né strumentali, né beni merce (cd. immobili patrimonio)	art.99	art.90
OPERE SU COMMESSA - VARIAZIONE DELLE RIMANENZE		
Opere infrannuali		
Per le opere su commessa di durata inferiore a 12 mesi ed in corso di realizzazione al termine dell'esercizio è possibile scegliere in via alternativa, con lo stesso criterio anche ai fini contabili, le seguenti modalità di tassazione:		
- principio della <i>commessa completata</i> (imputazione come rimanenze nel periodo d'imposta in cui i lavori sono in corso di esecuzione e concorso al reddito imponibile interamente nell'esercizio di completamento dell'opera)	art.101, co.6	art.92, co.6
- principio della <i>percentuale di completamento</i> (tassazione della quota parte di reddito calcolata sui costi/ricavi anche nel periodo d'imposta in cui l'opera non è terminata)		
Per le opere su commessa di durata superiore a 12 mesi è possibile scegliere in via alternativa, con lo stesso criterio anche ai fini contabili, le seguenti modalità di tassazione:		
- principio della <i>percentuale di completamento</i> (tassazione della quota parte di reddito calcolata sui costi/ricavi anche nel periodo d'imposta in cui l'opera non è terminata)	art.102	art.93
- principio della <i>commessa completata</i> (imputazione come rimanenze nel periodo d'imposta in cui i lavori sono in corso di esecuzione e concorso al reddito imponibile interamente nell'esercizio di completamento dell'opera)		
DISCIPLINA DEGLI INTERESSI PASSIVI		
Regole di deducibilità degli interessi passivi ed oneri assimilati, con deducibilità piena fino a concorrenza degli interessi attivi,	art.105	art.96

ed eccedenza deducibile nel limite del 30% del risultato operativo lordo – ROL di gestione del periodo d'imposta o riportato dai periodi precedenti

Finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione

Deducibilità piena al 100% per gli interessi passivi derivanti da finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione per le società immobiliari aventi precise caratteristiche

art.106

art.1, co.36, legge
244/2007

Finanziamenti per l'acquisto di immobili patrimonio

Deducibilità (entro il 30% del ROL) degli interessi passivi derivanti dai finanziamenti relativi all'acquisizione degli immobili patrimonio (cfr. art.99 nuovo TUIR)

art.375, co.1,
lett.p

art.1, co.35, legge
244/2007

ONERI DI UTILITÀ SOCIALE – BENI VINCOLATI

Deducibilità integrale delle spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro dei beni immobili e mobili vincolati. Se le spese non sono obbligatorie, la necessità delle stesse deve risultare da certificazione della Soprintendenza del Ministero della cultura, d'intesa con l'Agenzia delle Entrate

art.109, co.2,
lett.d

art.100, co.2,
lett.e

AMMORTAMENTO DEI BENI MATERIALI

Disciplina generale

Regole generali di deducibilità del costo di acquisto dei beni strumentali a partire dall'esercizio dell'entrata in funzione del bene. Per i fabbricati strumentali, ai fini della deducibilità, il costo complessivo si considera al netto delle aree occupate dalla costruzione e delle aree ad essi pertinenti

art.111

art.102

Disciplina temporanea per il triennio 2026-2028 - Iperammortamento

Disciplina temporanea della maxi deduzione fino ad un massimo del 180% del costo di acquisto di nuovi beni strumentali d'impresa materiali e immateriali in chiave "5.0"

art.364

art.1, co.427-435,
legge 199/2025

NORME GENERALI SUI COMPONENTI DEL REDDITO D'IMPRESA

Regole generali di determinazione dell'esercizio di competenza:

art.118

art.109

- ricavi, spese e gli altri componenti positivi e negativi in generale

art.118, co.1

art.109, co.1

- corrispettivi delle cessioni di beni e le prestazioni di servizi – cd. *principio di competenza*

art.118, co.2,
lett.a e b

art.109, co.2,
lett.a e b

- spese ed altri componenti negativi – cd. *principio di inerenza*

art.118, co.10

art.109, co.5

DEDUCIBILITÀ DELL'IMU RELATIVA AGLI IMMOBILI STRUMENTALI

L'imposta versata sugli immobili strumentali d'impresa è deducibile per intero dall'IRES

art.363

art.1, co.772,
legge 160/2019