

**INDICE SINTETICO DI AFFIDABILITÀ FISCALE
COSTRUZIONI – ISA EG69U
(EVOLUZIONE DELL'ISA DG69U)**

**Osservazioni Ance
14 novembre 2025**

SOMMARIO

Osservazioni generali	2
Osservazioni specifiche: Indicatori Elementari di Anomalia	5
<i>1. GESTIONE CARATTERISTICA: COSTO DEL MATERIALE IMPIEGATO</i>	<i>5</i>
<i>2. INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA: GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI</i>	<i>5</i>
<i>3. INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA: REDDITIVITÀ</i>	<i>5</i>
<i>4. GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA: INCIDENZA DEGLI ONERI FINANZIARI</i>	<i>6</i>
<i>5. VARIABILI TERRITORIALI – APPROFONDIMENTO PER LE IMPRESE MULTI-PROVINCIALI</i>	<i>7</i>
Conclusioni	8

Osservazioni generali

Nel corso della Riunione con l'Agenzia delle Entrate e con la SOGEI, tenutasi il 22 ottobre 2025, è stato presentato l'*Indice Sintetico di Affidabilità fiscale per le costruzioni EG69U*, che costituisce l'evoluzione dell'attuale DG69U e che sarà applicabile dal periodo d'imposta 2025.

Anche questa nuova versione dell'Indicatore interessa le attività di Costruzione e tiene conto della nuova classificazione ATECO in vigore dal 1° aprile 2025, in base alla quale le attività vengono individuate dai seguenti codici:

- 39.00.01 - Attività di rimozione di amianto, vernici a base di piombo e altri materiali tossici
- 41.00.00 - Costruzione di edifici residenziali e non residenziali
- 42.11.00 - Costruzione di strade e autostrade
- 42.12.00 - Costruzione di linee ferroviarie e metropolitane
- 42.13.00 - Costruzione di ponti e gallerie
- 42.21.00 - Costruzione di opere di pubblica utilità per il trasporto dei fluidi
- 42.22.00 - Costruzione di opere di pubblica utilità per l'energia elettrica e le telecomunicazioni
- 42.91.00 - Costruzione di opere idrauliche
- 42.99.00 - Costruzione di altre opere di ingegneria civile n.c.a.
- 43.11.00 - Demolizione
- 43.12.01 - Preparazione del sito per scavi archeologici
- 43.12.09 - Altre attività di preparazione del cantiere edile
- 43.13.00 - Trivellazioni e perforazioni
- 43.41.00 - Realizzazione di coperture
- 43.42.00 - Altri lavori di costruzione specializzati nella costruzione di edifici
- 43.50.00 - Lavori di costruzione specializzati nell'ingegneria civile
- 43.99.02 - Interventi su siti ed edifici storici e archeologici
- 43.99.09 - Altri lavori vari di costruzione specializzati n.c.a.

Come nella precedente evoluzione (applicata nelle annualità 2023 e 2024), nell'ambito degli indicatori di anomalia, **anche l'ISA EG69U tiene conto dell'incidenza sugli oneri finanziari, oltreché dello *split payment*, anche di ulteriori meccanismi quali il "reverse charge" e la ritenuta dell'11%, operata dalle banche all'atto dell'accredito dei bonifici di pagamento delle spese agevolate con le attuali detrazioni fiscali (Bonus edilizia, Ecobonus e Sismabonus).**

Pertanto, anche in base alle osservazioni dell'Ance formulate già in sede di approvazione della versione originaria dell'*Indice sintetico per le costruzioni*, l'ISA DG69U, applicabile dall'annualità 2025, terrà conto dell'incidenza dei suddetti meccanismi sugli oneri finanziari.

Inoltre, sempre in virtù dei rilievi formulati dall'Ance nell'ambito del precedente Modello, anche il **nuovo indicatore terrà conto, nella struttura informativa del metamodello del settore relativo ai Modelli di Business (MoB), dell'eventuale assunzione del ruolo di *General Contractor***, come figura di coordinamento dei lavori che, anche per effetto del cd *Superbonus*, si è diffusa negli ultimi anni nell'ambito dell'edilizia privata e, più in

particolare, nel comparto della riqualificazione. A parere dell'Ance, infatti, tale fenomeno continua ad assumere rilievo nell'ambito della stima dei ricavi, in virtù del fatto che, a prescindere dalla tipologia di mandato conferito al *General Contractor* stesso (con o senza rappresentanza), una parte del corrispettivo a questi riconosciuto non può qualificarsi come ricavo *tout court*, quanto piuttosto come ristoro di un costo sostenuto per conto del committente. Questo, pertanto, potrebbe rappresentare un elemento qualificante nell'ambito dei Modelli di Business.

Si apprezza, inoltre, l'inclusione, già nel precedente modello, dei **nuovi criteri di valutazione fiscale delle rimanenze finali di opere, forniture e servizi, di durata infrannuale o ultrannuale** (che possono essere valutate, in base ai principi contabili, a scelta, sia in base al criterio della "*commessa completata*", sia secondo la "*percentuale di completamento*" - cd. doppio binario), in vigore dal 2024, che hanno sostanzialmente modificato l'impostazione precedente e che incidono in modo rilevante sulla rappresentazione economico-finanziaria dell'attività delle imprese del settore.

Per quanto riguarda, più nello specifico, il **nuovo ISA** si osserva, in linea generale, che, essendo costruito sulla base di periodi d'imposta dal 2016 al 2023, lo stesso **tiene conto anche di annualità** (in particolare dal 2020 in poi) nelle quali le **imprese del settore delle costruzioni hanno registrato un incremento delle attività specie nel comparto della riqualificazione edilizia**, dovuto all'introduzione del *Superbonus* che ha dato una spinta agli interventi di recupero dell'esistente.

Tale incremento dell'attività ha comportato una **tendenziale strutturazione delle imprese** che, per rispondere più adeguatamente alla crescente domanda nel comparto dell'edilizia privata, hanno aumentato i propri *asset* patrimoniali, effettuando **investimenti in beni strumentali ed attrezzature**, anche grazie agli incentivi *Industria 4.0* e *Transizione 5.0*, e **potenziando i livelli occupazionali**, registrando un **aumento dei costi operativi** che dovrebbe essere considerato nel nuovo Indicatore.

Allo stesso modo, si ritiene opportuno considerare che gli **effetti incrementativi** saranno **destinati ad esaurirsi proprio nel biennio di applicazione del nuovo ISA**, a causa sia delle intervenute modifiche normative che hanno comportato una riduzione delle iniziative (ad. es. fine del *Superbonus*), sia dell'attuale contesto economico, ancora gravato da tensioni geopolitiche.

Tenuto conto di ciò, occorre appurare che **l'ISA, così costruito, non rischi di sovrastimare la redditività delle imprese** che, nel 2025, hanno già registrato una flessione dei ricavi rispetto ai periodi precedenti e di **attribuire una maggior produttività** rispetto a quella reale, considerando, nelle stime, l'incremento del valore dei beni strumentali conseguente al temporaneo aumento delle attività registrato negli anni passati e ora già in flessione.

Proprio per tener conto del diverso andamento congiunturale dei vari comparti economici delle costruzioni, si continua a ritenere opportuna, anche nel nuovo ISA, la differenziazione per i principali segmenti produttivi che, complessivamente, rappresentano il settore:

- *Opere pubbliche,*
- *Edilizia abitativa privata,*
- *Edilizia non abitativa privata,*
- *Ristrutturazione.*

A livello generale, infatti, il settore delle costruzioni oggi sta manifestando segnali di rallentamento, dopo anni estremamente positivi nei quali i livelli di investimento hanno superato i 200 miliardi, un valore tra i più elevati mai registrati.

I due driver che hanno guidato questa eccezionale crescita e hanno consentito al settore di tornare a svolgere il suo ruolo di volano per l'intera economia sono stati i *bonus edilizi* e il PNRR.

Come detto, il depotenziamento degli incentivi legati alla riqualificazione del patrimonio edilizio ha, di fatto, pesato negativamente sui livelli produttivi, mentre il PNRR continua a sostenere gli investimenti, per i quali è

prevista un'accelerazione per il biennio 2025-2026 e potrebbe estendersi al 2027, grazie al completamento di interventi finanziati in parte delle risorse europee.

Tuttavia, a questo riguardo è importante evidenziare che permangono alcune difficoltà sul piano di avanzamento finanziario, molto spesso legato a ritardi nei pagamenti alle imprese con ricadute negative sui principali indicatori di bilancio. In tal senso diventa cruciale sfruttare appieno gli strumenti di flessibilità che l'Europa ha fornito. La proposta di revisione del PNRR italiano va nella giusta direzione. E' condivisibile, ad esempio, la scelta di riallocare le risorse PNRR verso progetti più avanzati, così come la possibilità di impiegare le risorse non spese dopo il 2026 attraverso la costituzione di strumenti finanziari dedicati al sostegno di investimenti strategici di lungo periodo, anche attraverso il coinvolgimento di capitali privati. Questi strumenti potranno rappresentare una leva importante per utilizzare le risorse del PNRR, non ancora spese, verso gli obiettivi di grande rilevanza individuati dal Governo, come l'housing universitario e l'emergenza idrica.

Alla luce di ciò, per il settore delle costruzioni si sta prefigurando una nuova fase, dove il segmento delle opere pubbliche sta acquisendo un ruolo fondamentale nella tenuta dei livelli produttivi, condizionando in modo molto più incisivo rispetto al passato le dinamiche complessive del settore.

Parallelamente, si sta osservando un rallentamento nel comparto della riqualificazione abitativa, che fino ad ora aveva rappresentato il principale motore di crescita, giungendo a rappresentare il 40% degli investimenti complessivi settoriali.

Tutto ciò premesso si ritiene che per il 2025 il risultato per il settore delle costruzioni nel complesso sarà negativo, in quanto la spinta fornita dalle opere pubbliche non riuscirà a compensare completamente il drastico ridimensionamento degli investimenti legati alla riqualificazione del patrimonio abitativo.

In linea generale, si esprime un parere favorevole sul nuovo Indice che si ritiene sufficientemente idoneo a rappresentare la realtà del sistema produttivo del settore delle costruzioni.

Tuttavia, si chiede una particolare attenzione nella valutazione delle criticità sopra evidenziate e, di seguito, si evidenziano alcuni elementi specifici che, a parere dell'Ance, meriterebbero un'ulteriore verifica in sede di approvazione definitiva dello strumento.

Osservazioni specifiche: Indicatori Elementari di Anomalia

1. GESTIONE CARATTERISTICA: COSTO DEL MATERIALE IMPIEGATO

Il nodo del caro materiali continua a gravare sui cantieri pubblici

I prezzi di molti dei principali materiali da costruzione, dopo il picco raggiunto nel 2022, oggi manifestano segni negativi, sebbene i livelli rimangano elevati per molti di essi. Tale condizione rappresenta una criticità rilevante per le imprese di costruzioni, le quali, ancor più in questo periodo, devono sottostare a vincoli stringenti imposti dal Piano europeo per la conclusione delle opere previste. In particolare, l'aumento dei prezzi ha contribuito a far lievitare i costi per le imprese di alcune opere bandite prima del Covid e ancora in corso, per le quali, oggi, gli incrementi sono risultati superiori del 30%.

A tal riguardo si ricorda che le imprese impegnate nella realizzazione degli interventi non possono beneficiare della revisione prezzi introdotta dall'ultimo Codice Appalti. Parliamo di circa il 70% dei cantieri in Italia e un terzo sono cantieri PNRR.

Si tratta in altri termini di costi "vivi" per le imprese che potrebbero rappresentare una criticità in sede di analisi degli indicatori di bilancio, qualora non dovessero verificarsi le dovute compensazioni.

2. INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA: GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI

Sottoutilizzo dei beni strumentali – Valutazione di un eventuale correttivo per la capacità produttiva effettiva

Nel modello EG69U il valore dei beni strumentali incide direttamente sulle funzioni di stima del valore aggiunto e del reddito per addetto, assumendo che una **maggiore dotazione di mezzi** corrisponda automaticamente a una **più elevata produttività**.

Tale **correlazione potrebbe** però **non rispecchiare pienamente la realtà** attuale del comparto. Difatti, molte imprese edili, strutturate negli anni passati per livelli produttivi più elevati, presentano oggi un sottoutilizzo fisiologico dei propri beni strumentali, dovuto al ridimensionamento della domanda, alla frammentazione delle commesse e alla ciclicità tipica dell'attività edilizia.

In tale contesto, le imprese dotate di parchi macchine, impianti o attrezzature di valore rilevante, ma impiegati in modo discontinuo, risultano ingiustamente penalizzate, poiché il modello potrebbe finire con l'attribuire loro una produttività attesa superiore a quella effettivamente conseguibile.

Si ritiene, pertanto, importante valutare tale circostanza ed **introdurre, eventualmente, un fattore di aggiustamento che tenga conto del grado di utilizzo effettivo dei beni strumentali**, misurato attraverso indicatori indiretti già presenti nei dati contabili, come il rapporto tra i costi di esercizio dei mezzi (carburanti, manutenzioni, noleggi, assicurazioni) e il valore complessivo dei beni strumentali iscritti. Un simile correttivo consentirebbe di rappresentare con maggiore realismo la capacità produttiva effettiva delle imprese, evitando il rischio di valutazioni distorte dovute a fasi di sottoutilizzo non riconducibili a inefficienza gestionale.

3. INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA: REDDITIVITÀ

Mancato utilizzo di crediti d'imposta da bonus – Eventuale incidenza sulla redditività

A seguito delle **restrizioni normative**, introdotte da ultimo nel 2024, sulle **modalità alternative di fruizione dei bonus fiscali in edilizia** (sconto in fattura e cessione del credito -*ex art.121 del DL 34/2020 – legge 77/2020*), si è assistito ad un aumento del fenomeno dell'**inesigibilità dei crediti commerciali vantati nei confronti della committenza privata**, a causa del mancato pagamento dei corrispettivi per lavori non ultimati.

In molti casi, infatti, il **venir meno delle opzioni di monetizzazione dei bonus** ha indotto i committenti – in particolare quelli condominiali, coinvolti in interventi di importo significativo – a rivedere o sospendere i propri piani di spesa, **interrompendo**, a lavori non ancora ultimati, i **flussi di pagamento verso le imprese esecutrici**.

Tale dinamica, oltre a determinare una crisi di liquidità, ha compromesso la **capacità di recupero dei costi già sostenuti** dalle imprese per l'avanzamento lavori, incidendo negativamente sugli **indici di redditività e sostenibilità finanziaria** delle operazioni.

Ciò, si ritiene, meriti un approfondimento e una valutazione sugli effetti che tali situazioni producono sull'indicatore relativo alla redditività.

4. GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA: INCIDENZA DEGLI ONERI FINANZIARI

Anche nel revisionato EG69U, come già nei precedenti CG69U e DG69U, nell'indicatore *“incidenza degli oneri finanziari netti”*, che valuta la plausibilità dell'indebitamento finanziario dell'impresa, viene data rilevanza ad alcuni meccanismi che, come evidenziato dall'Ance, incrementano l'indebitamento finanziario degli operatori economici, quali lo *split payment* (art.17-ter del DPR 633/1972), il *reverse charge* (art.17, co.6, DPR 633/1972) e la ritenuta operata dalle Banche all'atto dell'accredito dei pagamenti per bonifici relativi ad interventi agevolati con i *bonus* fiscali (art.25, del DL 78/2010, convertito nella legge 122/2010).

Oltre a questi elementi, a parere dell'Ance, occorre tener conto dei fisiologici **ritardi di pagamento da parte della P.A. negli appalti pubblici di lavori**, in conseguenza dei quali le imprese fanno un ampio ricorso ai finanziamenti presso gli istituti di credito, con un considerevole aumento degli oneri finanziari a proprio carico.

Per evidenziare alcuni esempi eclatanti di ritardo nei pagamenti dei corrispettivi contrattuali, si può citare il **caso delle cd “compensazioni da caro material”** (ossia l'adeguamento dei corrispettivi degli appalti pubblici a seguito dell'incremento del prezzo di alcuni materiali più significativi impiegati nell'esecuzione dei lavori), per il quale l'Ance ha calcolato che **le imprese, ad oggi, sono ancora in attesa di 2,5 miliardi di euro**, utili a saldare i lavori eseguiti sino a maggio 2025 e quelli in conclusione alla fine di quest'anno.

Oltre a questi elementi, a parere dell'Ance, anche nel nuovo indicatore sarebbe **opportuno continuare a verificare l'incidenza sugli oneri finanziari derivante dalle modalità alternative di fruizione dei bonus fiscali**, consistenti nella possibilità di cedere gli stessi a soggetti terzi, incluse le banche, ovvero di operare direttamente in fattura uno sconto di importo pari alla detrazione spettante (art.121, DL 34/2020, convertito nella legge 77/2020).

Tali meccanismi, seppur eliminati del tutto dal DL 39/2024 (convertito con modifiche nella legge 67/2024) interessano ancora diverse ipotesi agevolative relative a spese sostenute dal 2020 in poi, e continuano comunque ad incidere sulle imprese che, avendo praticato lo sconto in fattura (quando ancora normativamente ammesso), hanno acquisito crediti d'imposta ancora cedibili (l'impossibilità di cedere i bonus riguarda, infatti, i committenti/beneficiari degli incentivi e non anche le imprese che hanno acquisito o maturato i crediti d'imposta anche per effetto dello sconto in fattura praticato ai clienti).

Permane, quindi, l'opportunità di valutare i potenziali effetti della cessione dei crediti d'imposta sull'ammontare degli oneri finanziari registrati dalle imprese coinvolte nell'esecuzione di interventi edilizi agevolati con i *bonus fiscali*, tenuto conto che la stessa è potenzialmente in grado di incidere sulla gestione finanziaria dell'impresa, sia che questa abbia ceduto i crediti derivanti dallo sconto in fattura praticato al committente, sia che questa non sia riuscita a perfezionare la cessione, trovandosi a dover gestire crediti cd. “incagliati”.

In particolare, infatti:

- a. nell'ipotesi di **cessione dei crediti corrispondenti allo “sconto in fattura” praticato al committente/beneficiario dei bonus fiscali**, sulla medesima impresa cedente gravano gli oneri finanziari correlati alla

cessione stessa, pari al differenziale negativo tra il corrispettivo pattuito per il credito fiscale ceduto e il valore nominale dello stesso.

Come affermato dall'OIC (Organismo Italiano di Contabilità), nella Comunicazione del 3 agosto 2021, tale differenziale va contabilmente iscritto nel Conto Economico quale onere finanziario, per cui risulta opportuna una valutazione in merito alla potenziale rilevanza di tali oneri nell'ambito dell'indicatore *"incidenza degli oneri finanziari netti"*;

- b. nell'ipotesi contraria di **mancata cessione dei suddetti crediti**, l'impresa subisce una grave crisi di liquidità che, nella migliore delle ipotesi, la induce ad un'esposizione debitoria nei confronti degli istituti di credito di rilevante entità ed onerosità.

In entrambe le ipotesi, pertanto, si continua a ritenere importante una valutazione e un monitoraggio sul loro potenziale effetto sull'indicatore in commento.

5. VARIABILI TERRITORIALI – APPROFONDIMENTO PER LE IMPRESE MULTI-PROVINCIALI

Il nuovo EG69U utilizza variabili territoriali (valori OMI comunali, indicatori regionali di occupazione e di valore aggiunto del settore) per modulare le funzioni di stima.

Tuttavia, la definizione della base territoriale di riferimento non appare pienamente esplicitata, nel senso che non è facilmente comprensibile se le variabili considerate siano associate alla sede legale dell'impresa, alla principale sede operativa o ai luoghi effettivi di realizzazione dei cantieri. Tale aspetto metodologico meriterebbe un ulteriore approfondimento, poiché la scelta del criterio territoriale può influenzare, in misura variabile, la rappresentatività delle stime rispetto alla reale distribuzione dell'attività produttiva.

Un'impresa, infatti, può risultare formalmente localizzata in un'area a bassa intensità edilizia ma svolgere una parte significativa delle proprie commesse in contesti più dinamici (o viceversa). In questi casi, l'associazione automatica dei dati territoriali alla sola sede legale potrebbe non riflettere pienamente la dimensione operativa effettiva.

Sarebbe dunque **opportuno specificare in modo più puntuale il criterio di attribuzione territoriale adottato** — ad esempio chiarendo se le variabili OMI e macroeconomiche siano riferite alla sede amministrativa o alla localizzazione prevalente dei cantieri — e, **qualora** si mantenga il **riferimento alla sede legale, valutare l'opportunità di introdurre meccanismi di ponderazione o correzione che tengano conto dell'eventuale distribuzione multi-provinciale dell'attività**.

Ciò consentirebbe di preservare la coerenza complessiva del modello senza introdurre effetti distorsivi significativi.

Conclusioni

Ad una prima analisi, il nuovo ISA appare sufficientemente idoneo a rappresentare la realtà produttiva delle imprese del settore, anche alla luce del fatto che, sulla base di quanto evidenziato dall'Ance sin dalla prima versione dello strumento, tiene conto di alcuni elementi tipici dell'attività del settore (operazioni in *split payment* e *reverse charge*, ritenute operate sui pagamento relativi agli interventi agevolati con i bonus fiscali e analisi dell'andamento congiunturale distinto per comparti produttivi alla luce della diversa ciclicità dei ricavi che li caratterizza).

Tuttavia, si ritiene necessario valutare specifici correttivi che tengano conto di fenomeni economici che incidono in modo significativo sulla situazione economica e finanziaria delle imprese del settore.

Si tratta, in sintesi, delle seguenti questioni:

- 1. il fenomeno del “caro materiali” e la sua incidenza sull’indicatore di anomalia “Costo del materiale impiegato”;***
- 2. il sottoutilizzo dei beni strumentali dovuto al ridimensionamento della domanda, alla frammentazione delle commesse e alla ciclicità tipica dell’attività edilizia, che incide sull’indicatore di anomalia “Gestione dei beni strumentali”;***
- 3. il mancato utilizzo di crediti d’imposta derivanti dai bonus fiscali in edilizia, che potrebbe riflettersi sull’indicatore di anomalia “Redditività”;***
- 4. l’incidenza sugli oneri finanziari delle imprese che hanno acquisito crediti d’imposta da bonus fiscali, anche per effetto dello sconto in fattura praticato ai committenti/beneficiari degli incentivi (quando ancora normativamente possibile), con particolare riguardo ai seguenti aspetti:***
 - gli effetti finanziari derivanti dalla cessione dei medesimi crediti d’imposta;***
 - il ricorso, da parte degli operatori, a finanziamenti bancari per sopperire alla contrazione di liquidità dovuta alla mancata cessione dei crediti d’imposta derivati dallo sconto in fattura praticato ai committenti;***
- 5. la valutazione, nell’ambito delle variabili territoriali, della potenziale criticità per le imprese multi-provinciali, che realizzano una quota significativa della produzione in territori diversi rispetto al luogo in cui si trova la sede legale dell’impresa.***