Edilizia e fisco, ecco cosa cambia con la Legge di Bilancio 2026

9 Gennaio 2026

Dai crediti di imposta alla ricostruzione post sismica fino all'iperammortamento sugli investimenti. Sono molte le novità scattate dal primo gennaio con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Legge di Bilancio (n. 199 del 30 dicembre 2025). Nel dossier predisposto dall'Ance viene analizzato il pacchetto delle misure fiscali di maggiore interesse per il settore delle costruzioni.

Il testo definitivo della Manovra, conferma il superamento di alcune criticità presenti nella versione iniziale del provvedimento, accogliendo diverse osservazioni avanzate nel corso dell'iter parlamentare.

In particolare, anche grazie all'azione dell'Ance, è stata eliminata la disposizione che vietava l'utilizzo in compensazione dei crediti d'imposta derivanti dagli incentivi fiscali per il pagamento di debiti contributivi e Inail, anche nel caso in cui tali crediti fossero stati ceduti a soggetti diversi dal titolare originario. Tuttavia, a fronte di questa eliminazione, la Legge di Bilancio introduce, a partire dal 2028, una ritenuta d'acconto sulle imposte sul reddito, da applicare in sede di pagamento dei corrispettivi per prestazioni di servizi e cessioni di beni tra imprese. L'aliquota sarà pari allo 0,5% per il 2028 e salirà all'1% dal 2029.

Sul fronte della ricostruzione delle aree colpite da eventi sismici, per il 2026 è previsto un ulteriore contributo finanziario, aggiuntivo rispetto a quello già riconosciuto per la ricostruzione. Questa soluzione è stata preferita alla proroga del beneficio fiscale al 110% per il 2026, inizialmente prevista nel testo in discussione parlamentare e limitata alle sole aree del cosiddetto Cratere del sisma 2016 (Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo) per le istanze presentate entro il 30 marzo 2024.

Per le domande presentate fino al 31 dicembre 2024, l'ambito di applicazione del nuovo contributo aggiuntivo viene invece esteso a tutti i territori colpiti da eventi sismici a partire dal 1° aprile 2009 in cui sia stato dichiarato lo stato di emergenza, comprendendo, così, anche l'Emilia Romagna, Ischia, Campobasso, la città metropolitana di Catania, l'Abruzzo, oltre ai territori del Cratere del sisma 2016.

Tra le novità di rilievo figura anche l'introduzione dell'incentivo denominato "Iperammortamento", che dal 2026 sostituisce i crediti d'imposta Industria 4.0 e Transizione 5.0. La misura è rivolta ai titolari di reddito d'impresa che, fino a settembre 2028, effettuano investimenti in beni strumentali nuovi, prodotti all'interno dell'Unione europea. Rispetto alla versione iniziale della Manovra, viene eliminata la maggiorazione aggiuntiva legata al conseguimento di specifici obiettivi di risparmio energetico del processo o della struttura produttiva.

Sempre a favore delle imprese, oltre alla proroga del credito d'imposta Zes fino al 2028, è riconosciuto un ulteriore ammontare pari al 14,61% per i soggetti che hanno presentato la comunicazione integrativa nel periodo compreso tra il 18 novembre e il 2 dicembre 2025.

In materia di locazioni brevi, viene confermata anche per il periodo d'imposta 2026 l'aliquota dell'imposta sostitutiva al 21% per la locazione di una sola abitazione, senza ulteriori vincoli. La principale novità riguarda l'obbligo di apertura della partita Iva nel caso di locazione breve di più di due appartamenti. La stretta su questo regime fiscale riguarda quindi esclusivamente il numero di immobili locati oltre il quale si configura l'esercizio di un'attività d'impresa: fino al 2025 l'obbligo

scattava dal quinto appartamento, mentre dal 2026 scatterà già dal terzo, con conseguente esclusione dal regime agevolato.

Per quanto riguarda i bonus edilizi, resta confermata anche per il 2026 l'applicazione delle aliquote più elevate, pari al 50% per l'abitazione principale e al 36% per gli altri immobili, così come previsto dal testo originario della Manovra approvata dal Governo.

Sulle singole misure contenute nella Legge di Bilancio seguiranno ulteriori comunicazioni, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi previsti.

Allegati

Dossier_Ance
Apri
legge_30_dicembre_2025__n_199
Apri