MANOVRA 2027/Viene meno la necessità di chiudere i lavori edilizi entro la fine dell'anno

Sismabonus confermato nel '27

Restano le aliquote del 50% (abitazione principale) e 36%

DI CRISTIAN ANGELI

Più tempo per completare gli interventi di demolizione e ricostruzione e arrivare al rogito senza perdere le aliquote maggiorate del Sismabonus acquisti. È uno degli effetti del disegno di legge di Bilancio 2027, che mantiene anche per il prossimo anno il 50% per l'abitazione principale e il 36% negli altri casi, eliminando il decalage che, in assenza della modifica, avrebbe portato la detrazione al 30%.

Se la previsione sarà confermata nel testo definitivo, il 31 dicembre 2026 perderà quindi il carattere di spartiacque che avrebbe avuto per molte operazioni immobiliari ancora in corso.

La novità interessa direttamente gli interventi di demolizione e ricostruzione che consentono agli acquirenti delle nuove unità immobiliari di beneficiare del Sismabonus acquisti. In questi casi l'agevolazione è collegata alla realizzazione, da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, di interventi dai quali derivi la riduzione del rischio sismico richiesta dalla legge e al successivo trasferimento dell'immobile. Senza l'intervento della Manovra, il passaggio al 2027 avrebbe comportato una riduzione dell'aliquota rispetto a quella applicabile nel 2026. Per evitare il decalage sarebbe stato necessario accelerare le operazioni ancora in corso, cercando di portare a compimento entro fine anno le condizioni necessarie per beneficiare del regime più favorevole.

Non si tratta soltanto di anticipare la stipula notarile. Prima di arrivare al rogito occorre che l'intervento antisismico abbia raggiunto lo stato richiesto dalla disciplina agevolativa e che risulti conseguita la riduzione del rischio sismico sulla quale si fonda il beneficio. Entrano così in gioco anche gli adempimenti tecnici previsti dal Dm 58/2017 e, in particolare, le attestazioni che accompagnano la fase conclusiva dell'intervento.

La conferma delle aliquote anche per il 2027 concede invece un margine temporale ulteriore. Le imprese che stanno realizzando operazioni di demolizione e ricostruzione non saranno costrette a concentrare necessariamente entro il 31 dicembre 2026 il completamento delle opere strutturali e le successive attività necessarie per arrivare alla compravendita con l'obiettivo di evitare il taglio della detrazione.

L'effetto è particolarmente rilevante nei cantieri nei quali le tempistiche fiscali devono confrontarsi con quelle, meno comprimibili, delle lavorazioni in cantiere. Il Sismabonus acquisti presuppone infatti che il vantaggio fiscale trovi corrispondenza in un intervento concretamente realizzato e nel conseguimento del miglioramento sismico richiesto: elementi che non possono essere anticipati soltanto per rispettare una scadenza tributaria. In questo quadro anche il ricorso al preliminare registrato perde parte della funzione di protezione rispetto al cambio di aliquota. Con il mantenimento delle percentuali nel 2027 viene quindi meno la necessità di concentrare nel 2026 i pagamenti per evitare il decalage.

© Riproduzione riservata

BREVI

Prende il via InstantPA, piattaforma digitale *progettata per gestire le cessioni dei crediti che le imprese vantano nei confronti della PA, dalla verifica e valutazione del credito fino al suo trasferimento e alla liquidazione del corrispettivo. L'iniziativa nasce dalla collaborazione tra il Gruppo Collextion e ASMEL. "La nascita di InstantPA rappresenta un punto di svolta nel rapporto tra la PA e le aziende fornitrici: la cessione del credito diventa un processo digitale, tracciato e sicuro, e l'impresa che ha lavorato per un Ente può incassare in tempi rapidi anziché attendere mesi", dichiara Antonio Borraccino, fondatore del Gruppo Collextion.*

Guido Reggiani, partner dello studio legale internazionale *Gianni & Origoni, è stato nominato dal presidente del Consiglio dei ministri, Commissario straordinario del governo per la realizzazione e attuazione, anche con poteri di deroga normativa, di un progetto di Data Center di preminente interesse strategico nazionale (investimento oltre 3 mld €).*

Al cambiamento climatico *e all'adattamento è dedicata l'installazione, esposta al Padiglione Italia di Antalya alla Cop 31 e promossa da Ance e Oice in sinergia con il Maeci, il Mase, e il World Bank Group - Connect4Climate dal titolo "Aria, Terra, Fuoco, Acqua". Un progetto che evidenzia, attraverso interventi di imprese e progettisti, l'elevato know-how tecnologico italiano e le soluzioni concrete e sostenibili adottate replicabili a livello internazionale.*

© Riproduzione riservata

Crediti contestati, la scelta tra ravvedimento, adesione e liti

Il Ddl di bilancio 2027 (articolo 37, comma 3) prevede di vietare l'acquisto e la cessione di crediti d'imposta ai soggetti la cui partita Iva è stata cessata d'ufficio e di considerare non avvenute le cessioni vietate. La compensazione dei crediti così acquisiti sarebbe quindi indebita e ne imporrebbe il riversamento, con sanzioni e interessi. Torna attuale un problema: quando un credito edilizio viene contestato per non spettanza o, frequentemente, per inesistenza, il contribuente deve scegliere tra ravvedimento, accertamento con adesione e ricorso.

Il contraddittorio non è obbligatorio per i crediti inesistenti (articolo 7-bis del Dl 39/2024), ma nella prassi gli uffici inviano lo schema d'atto anche in questi casi. Ricevuto lo schema, il contribuente può ancora ravvedersi fino alla notifica dell'atto di recupero. Per le violazioni commesse dal 1° settembre 2024 la sanzione è ridotta a un sesto del minimo, o a un quarto se lo schema segue un verbale di constatazione, purché non sia stata presentata istanza di adesione; per le violazioni anteriori valgono le riduzioni previgenti. Il vantaggio è che si può pagare compensando altri crediti disponibili.

Gli uffici contestano spesso l'inesistenza anche quando la qualificazione è discutibile. Sono questioni da valutare caso per caso, come ad esempio, per i bonus minori, la contestazione sul superamento dei massimali di prezzo di determinati beni, sulla mancata corrispondenza tra Sal e bonus maturato, sull'omessa comunicazione all'Enea o sul mancato avvio dei lavori nel periodo di pagamento. L'atto di indirizzo Mef del 1° luglio 2025 precisa che vi è inesistenza solo se il requisito mancante è previsto da norme primarie o secondarie, non da circolari o altre fonti interpretative. Il ravvedimento richiede di definire la sanzione nella misura contestata, e spesso gli uffici contestano l'inesistenza del credito: il contribuente accetta così la qualificazione più grave, con il termine di otto anni e, se il credito supera i 50mila euro, il rilievo penale dell'articolo 10-quater, comma 2. L'accertamento con adesione permette invece di discutere la qualificazione del credito e, in caso di accordo, di ridurre le sanzioni a un terzo del minimo. Sanzioni e credito vanno però pagati in unica soluzione, senza rateazione né compensazione (articolo 8, comma 2-bis, del Dlgs 218/1997). L'istanza si presenta entro 30 giorni dallo schema oppure, se non è stata presentata allora, entro 15 giorni dalla notifica dell'atto. Dopo la notifica si possono anche definire le sole sanzioni, pagando un terzo di quelle irrogate entro il termine per il ricorso, in unica soluzione e senza compensazione.

Le strade a confronto

	Ravvedimento	Accertamento con adesione	Definizione delle sanzioni e ricorso
Termine	Fino alla notifica dell'atto di recupero	30 giorni dallo schema o 15 giorni dalla notifica dell'atto	Entro il termine per il ricorso
Riduzione delle sanzioni	1/6 del minimo dopo lo schema (1/4 se preceduto da Pvc), violazioni dal 1/9/2024	1/3 del minimo, con possibile riduzione per manifesta sproporzione	1/3 delle sanzioni irrogate, non meno di 1/3 del minimo
Qualificazione del credito	Sanzione nella misura contestata dall'ufficio	Discussa con l'ufficio	Contestata con il ricorso
Pagamento	Anche in compensazione con altri crediti disponibili	Immediato, in unica soluzione, senza rateazione né compensazione	Immediato, in unica soluzione, senza compensazione

Si ipotizzi un credito di 30mila euro, utilizzato nel 2025 e contestato come inesistente, con sanzione del 70%, pari a 21mila euro. Con il ravvedimento la sanzione andrebbe definita nella misura contestata e si ridurrebbe a un sesto, cioè 3.500 euro. In adesione, se l'ufficio riqualificasse il credito come non spettante, la sanzione del 25% (7.500 euro) si ridurrebbe a un terzo, pari a 2.500 euro. L'altra soluzione sarebbe quella di definire le sole sanzioni a un terzo, pagando 7mila euro, e impugnare l'atto di recupero del credito.

La scelta dipende quindi dalla fondatezza della contestazione e dalla liquidità disponibile. Il ravvedimento permette di beneficiare delle maggiori riduzioni e di utilizzare altri crediti, ma non assicura la chiusura della vicenda se resta controversa la qualificazione della violazione. L'adesione offre invece la possibilità di discutere la natura del credito e chiedere la riduzione per manifesta sproporzione (articolo 7, comma 4, del Dlgs 472/1997). La distinzione rileva anche sul piano penale, perché il pagamento integrale prima dell'apertura del dibattimento può escludere la punibilità per l'indebita compensazione di crediti non spettanti, mentre la stessa causa di non punibilità non opera per quelli inesistenti.

Davide Marini

© Riproduzione riservata