

Comunicazioni superbonus 2026: cosa cambia dal 23 luglio

SINTESI OPERATIVA

Il nuovo modello per cessione del credito e sconto in fattura, operativo dal 23 luglio 2026, riguarda soltanto le spese 2026 oltre il contributo di ricostruzione per immobili danneggiati dai terremoti del 2009 e 2016 in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria. In questo perimetro la cessione è obbligatoria, perché la detrazione diretta non è ammessa, e la comunicazione va trasmessa entro il 16 marzo 2027. I controlli automatici sono stringenti: uno scarto equivale a mancata trasmissione, quindi dati e requisiti vanno verificati prima dell'invio.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Dal 23 luglio 2026 è operativo un nuovo modello dell'Agenzia delle Entrate per comunicare la cessione del credito o lo sconto in fattura, ma la platea interessata resta ristrettissima: solo chi ha sostenuto nel 2026 spese eccedenti il contributo di ricostruzione per interventi su immobili danneggiati dai sismi del 2009 e del 2016 in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria. Per queste spese, a differenza di quanto suggerisce ancora il titolo del modello, la cessione non è una scelta libera ma un passaggio obbligato, perché la detrazione diretta non è ammessa. La comunicazione va inviata entro il 16 marzo 2027 e i nuovi controlli automatici lasciano pochissimo margine di errore: uno scarto equivale a una mancata trasmissione, con tutte le conseguenze sui termini di decadenza.

UN MODELLO PER UNA PLATEA RISTRETTISSIMA

Da giovedì 23 luglio 2026 diventa operativo un nuovo tassello della modulistica superbonus, l'ennesimo, verrebbe da dire. Con il provvedimento n. 211701, firmato dal direttore dell'Agenzia delle Entrate il 17 luglio 2026, viene approvato il modello (con relative istruzioni e specifiche tecniche) per comunicare la cessione del credito o lo sconto in fattura sulle spese sostenute nel 2026. Attenzione però: non riguarda tutti i beneficiari del superbonus, tutt'altro. La platea interessata è ristrettissima, limitata a chi ha effettuato interventi negli immobili danneggiati dai terremoti degli ultimi diciassette anni. Per chi rientra in questi casi residuali, però, conoscere bene le regole delle comunicazioni superbonus 2026 non è affatto un dettaglio, considerato che i controlli automatici introdotti dal nuovo sistema lasciano davvero pochissimo margine di errore.

IL PERIMETRO NORMATIVO DOPO IL DECRETO BLOCCA CESSIONI

Bisogna fare un passo indietro per capire perché l'Agenzia continui, anno dopo anno, ad aggiornare questa modulistica. Il meccanismo della cessione dei crediti è stato smontato pezzo per pezzo a partire dal 17 febbraio 2023, data di entrata in vigore del cosiddetto decreto blocca cessioni (il DL n. 11/2023). Da quel momento sconto in fattura e cessione del credito sono rimasti percorribili solo in ipotesi tassative, e via via sempre più circoscritte. Per le spese sostenute nel 2026, in particolare, queste due opzioni restano esercitabili soltanto nei casi previsti dall'art. 119, comma 8-ter.1, del DL 34/2020 e, in combinato disposto, dall'art. 2, comma 3-ter.1, del DL 11/2023. Due norme che, lette assieme, disegnano un perimetro decisamente stretto.

Il comma 8-ter.1 dell'articolo 119 non è una novità di lunga data: è stato inserito dall'art. 4, comma 2, del DL 30 giugno 2025, n. 95 (il cosiddetto decreto Omnibus), convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 2025, n. 118. Ed è proprio questa norma ad aver prorogato al 2026 il superbonus nella misura del 110%, ma solo per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e, separatamente, a far data dal 24 agosto 2016, purché sia stato dichiarato lo stato di emergenza. Nella prassi, si tratta essenzialmente dei territori del cratere sismico del Centro Italia.

Non basta però trovarsi in uno di questi Comuni: l'immobile deve inoltre aver subito un danno in diretta derivazione dall'evento sismico, circostanza che deve risultare dalla scheda AeDES (o documento analogo) con esito di inagibilità B, C o E – in assenza di questa attestazione l'agevolazione non si applica, anche se il fabbricato si trova formalmente nel Comune interessato. Occorre poi rientrare nei casi disciplinati dall'art. 2, comma 3-ter.1, del DL 11/2023, che pone un tetto di spesa complessivo di 400 milioni di euro (di cui 70 milioni riservati specificamente all'evento sismico del 6 aprile 2009) e richiede che la richiesta di contributo per la ricostruzione sia stata presentata a partire dal 30 marzo 2024. È un requisito procedurale preciso, non aggirabile: chi ha presentato istanza prima di quella data resta fuori da questa particolare finestra di proroga.

■ CESSIONE OBBLIGATA, NON FACOLTATIVA

Qui arriva forse il punto meno intuitivo di tutta la vicenda. Il titolo del modello parla ancora, genericamente, di "opzione", ma la proroga del 110% alle spese 2026 non consente affatto di scegliere liberamente tra detrazione diretta e cessione. Per queste specifiche spese è necessario che il credito venga trasferito a terzi, tramite sconto in fattura o cessione: non è ammesso l'utilizzo diretto della detrazione in dichiarazione dei redditi, né nel modello 730 né nel modello Redditi. Si aggiunga poi che la norma sulla proroga non richiama in alcun modo il cosiddetto superbonus rafforzato, cioè l'aumento del 50% dei limiti di spesa agevolabile previsto dal comma 4-ter dello stesso art. 119: quell'agevolazione, per tutti, si è chiusa il 31 dicembre 2025. E infine, rilevano solamente le spese che eccedono l'importo coperto dal contributo pubblico per la ricostruzione: la parte già finanziata dal contributo resta ovviamente fuori dal perimetro dell'agevolazione fiscale.

■ DECORRENZA E SCADENZA DELLA COMUNICAZIONE

Il nuovo modello e le relative specifiche tecniche sono utilizzabili, come detto, a partire dal 23 luglio 2026. La comunicazione relativa alle spese sostenute nel 2026 dovrà però essere trasmessa entro il 16 marzo 2027, termine che ricalca lo schema già visto per l'annualità precedente (le spese 2025, comunicate tramite il provvedimento n. 321370 del 7 agosto 2025, avevano infatti scadenza al 16 marzo 2026). Uno schema che, a conti fatti, si è consolidato: modello nuovo a fine estate o comunque nella seconda parte dell'anno, invio entro la metà di marzo dell'anno successivo.

■ CHI TRASMETTE LA COMUNICAZIONE

La trasmissione avviene esclusivamente per via telematica, attraverso l'area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate oppure tramite un intermediario abilitato. Per gli interventi su singole unità immobiliari, l'invio spetta al professionista che rilascia il visto di conformità: qui non ci sono alternative. Per gli interventi condominiali, invece, la trasmissione può essere effettuata anche dall'amministratore di condominio o da un condomino appositamente incaricato, a condizione però che il visto di conformità sia già stato validato dal professionista prima dell'invio. Una precisazione tutt'altro che formale, perché sposta la responsabilità sostanziale del controllo sempre in capo al professionista, indipendentemente da chi preme materialmente il tasto "invia".

■ CONTROLLI AUTOMATICI PIÙ STRINGENTI

Rispetto al passato, le nuove specifiche tecniche introducono verifiche automatizzate più incisive. Il sistema controlla la correttezza dei codici fiscali indicati, la validità del visto di conformità, la presenza e la coerenza delle asseverazioni tecniche (quelle Enea per la parte energetica e quelle relative alla riduzione del rischio sismico), la corrispondenza dei protocolli degli stati di avanzamento lavori e, non ultimo, il rispetto dei limiti di spesa fissati dalla normativa. Se anche uno solo di questi elementi risulta incoerente, o semplicemente non riscontrabile nelle banche dati dell'amministrazione finanziaria, la comunicazione viene scartata automaticamente e non produce alcun effetto. Vale la pena ripeterlo perché capita spesso di sottovalutarlo: uno scarto non è un rinvio, è come se la comunicazione non fosse mai stata inviata, con tutte le conseguenze del caso sui termini di decadenza.

■ UN CASO CONCRETO

Si prenda il caso di una famiglia proprietaria di un immobile in un Comune della provincia dell'Aquila, danneggiato dal sisma del 6 aprile 2009. La richiesta di contributo per la ricostruzione viene presentata il 15 aprile 2024, quindi dopo il



30 marzo di quell'anno, requisito che apre la strada alla proroga. I lavori, avviati nel 2025 e proseguiti nel 2026, comportano una spesa complessiva di 180.000 euro. Il contributo pubblico per la ricostruzione copre 120.000 euro. Restano quindi 60.000 euro di spesa eccedente, sostenuti nel 2026, che possono beneficiare del superbonus al 110% (quindi un credito potenziale di 66.000 euro) esclusivamente tramite cessione a un istituto di credito o sconto praticato dall'impresa. Il professionista incaricato del visto di conformità dovrà trasmettere la comunicazione tramite il nuovo modello 211701/2026, tassativamente entro il 16 marzo 2027, verificando preventivamente ogni asseverazione per evitare lo scarto automatico.

IL QUADRO D'INSIEME DEI BONUS EDILIZI 2026

TIPOLOGIA DI BONUS EDILIZIO	POSSIBILITÀ DI CESSIONE O SCONTO PER SPESE 2026
Superbonus zone sisma (Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria)	Sì, solo per la spesa eccedente il contributo di ricostruzione, ai sensi dell'art. 119, comma 8-ter.1, DL 34/2020
Superbonus rafforzato (maggiorazione 50% limiti di spesa)	No, l'agevolazione si è chiusa il 31 dicembre 2025
Ecobonus, sismabonus ordinario, bonus casa, bonus casa acquisti, bonus box auto	No, dal 1° gennaio 2026 solo detrazione diretta in dichiarazione, in dieci quote annuali di pari importo

CONTINUITÀ CON LA DISCIPLINA 2025

Non tutto cambia, per fortuna. Restano confermati i termini già noti per l'eventuale sostituzione o annullamento delle comunicazioni già trasmesse. E per tutti gli aspetti non espressamente modificati dal provvedimento n. 211701/2026, continuano ad applicarsi, in quanto compatibili, le disposizioni contenute nel provvedimento n. 321370 del 7 agosto 2025, quello che aveva disciplinato il modello per le spese 2025. Un impianto di continuità che, va detto, semplifica non poco la vita agli operatori già abituati al meccanismo.

Resta un interrogativo che molti professionisti si stanno ponendo in questi giorni: che cosa accadrà quando anche l'ultimo credito residuo delle zone terremotate sarà esaurito? Probabilmente nulla di eclatante. Il legislatore ha già tracciato con chiarezza la rotta verso la sola detrazione diretta in dichiarazione dei redditi, per tutti. Fino a quel momento, però, meglio tenere sotto controllo ogni singola comunicazione, anche la più residuale, perché con controlli automatici così stringenti lo spazio per rimediare a un errore si è fatto davvero sottile.



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (21/07/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.