

Detrazioni edilizie nelle società di persone: come contabilizzarle

SINTESI OPERATIVA

Nelle società di persone, le detrazioni per interventi edilizi sono attribuite per trasparenza ai soci e non restano nella società. Il beneficio può essere utilizzato soltanto dal socio con imposta personale capiente e soggetto al regime IRPEF: se è soggetto IRES, non ha capienza o aderisce a un regime incompatibile, la detrazione va perduta. Per il 2026 restano le principali agevolazioni, mentre il bonus barriere autonomo è scaduto. La soluzione contabile più prudente è trattare il beneficio come riduzione delle imposte del socio, senza rilevarlo nel bilancio sociale.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Quando una società di persone effettua lavori edilizi agevolati, la detrazione non resta mai nelle sue casse, ma passa ai soci per trasparenza secondo l'art. 5 del TUIR, e se il socio non ha i requisiti per usarla – perché è soggetto IRES, perché non ha capienza fiscale o perché aderisce a un regime senza IRPEF – il beneficio si perde per sempre. Le principali agevolazioni, dall'ecobonus al sismabonus fino al recupero del patrimonio edilizio, restano confermate anche per il 2026, sebbene con aliquote che scenderanno dal 2027, mentre il bonus barriere architettoniche nella sua veste autonoma è scaduto a fine 2025 e resta recuperabile solo tramite le regole ordinarie delle ristrutturazioni. Il vero nodo tecnico riguarda però la contabilizzazione: il documento OIC del 2021 suggerirebbe di trattare la detrazione come un contributo, ma quel documento nasceva per la stagione della cessione del credito e dello sconto in fattura, oggi abolita, e proprio per questo l'articolo sostiene che la lettura più aggiornata e prudente sia considerare la detrazione un semplice elemento di riduzione delle imposte, gestito direttamente dal socio, senza alcuna rilevazione nel bilancio della società.

LE CATEGORIE DI INTERVENTI AGEVOLATI CONFERMATE PER IL 2026 E IL 2027

Nel 2025 le società di persone hanno potuto fruire dell'agevolazione con riferimento a diverse categorie di interventi: efficientamento energetico (art. 14 del D.L. 63/2013), efficientamento sismico (art. 16 del D.L. 63/2013), eliminazione delle barriere architettoniche (art. 119-ter del D.L. 34/2020), acquisti di immobili oggetto di interventi antisismici (art. 16, comma 1-septies, del D.L. 63/2013) e, limitatamente ai fabbricati residenziali considerati patrimonio e tassati secondo le regole del reddito fondiario (art. 90 del TUIR), interventi di recupero del patrimonio edilizio (art. 16-bis del TUIR).

Queste categorie di intervento restano confermate anche per gli anni 2026 e 2027, ma non alle stesse condizioni: la Legge di Bilancio 2026 ha prorogato per il solo 2026 le aliquote 2025 (50% sull'abitazione principale, 36% sugli altri immobili), rinviando al 2027 la riduzione già programmata dalla Manovra 2025, quando le percentuali scenderanno al 36% e al 30%. Fa eccezione la detrazione per l'eliminazione delle barriere architettoniche ex art. 119-ter, che come misura autonoma al 75% si è fermata al 31 dicembre 2025 e resta oggi recuperabile solo rientrando tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, con le aliquote e le regole ordinarie di quest'ultimo.

INTERVENTO	NORMA DI RIFERIMENTO	SITUAZIONE 2026-2027
Efficientamento energetico (ecobonus)	Art. 14, D.L. 63/2013	Confermato 2026, aliquote in calo dal 2027
Efficientamento sismico (sismabonus)	Art. 16, D.L. 63/2013	Confermato 2026, aliquote in calo dal 2027
Eliminazione barriere architettoniche	Art. 119-ter, D.L. 34/2020	Scaduto al 31/12/2025, recuperabile solo con regole del recupero edilizio
Acquisto immobili con interventi antisismici	Art. 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013	Confermato 2026, aliquote in calo dal 2027

INTERVENTO	NORMA DI RIFERIMENTO	SITUAZIONE 2026-2027
Recupero patrimonio edilizio (per fabbricati "patrimonio", art. 90 TUIR)	Art. 16-bis, TUIR	Confermato 2026, aliquote in calo dal 2027

■ L'ATTRIBUZIONE DELLA DETRAZIONE AI SOCI E IL RISCHIO DI PERDITA

La detrazione generata dalla società di persone non va mai a vantaggio diretto della società stessa: viene attribuita ai soci in proporzione alle rispettive quote. Se i soci non hanno le caratteristiche per utilizzarla, la detrazione va definitivamente persa. Può succedere, per esempio, se un socio è soggetto IRES e quindi sottoposto a un tributo diverso da quello per cui la detrazione è pensata, oppure se non ha capienza reddituale sufficiente, o ancora se aderisce a regimi particolari privi di IRPEF da versare.

■ IL NODO DELLA CONTABILIZZAZIONE: CONTRIBUTO O ELEMENTO DI IMPOSTA?

Proprio per questa aleatorietà, legata al trasferimento a terzi del beneficio, la contabilizzazione risulta di difficile inquadramento. Il documento OIC pubblicato nell'agosto 2021, intitolato "Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali", prevede la rilevazione della detrazione come un contributo in conto impianti (per gli interventi su immobilizzazioni materiali) o in conto esercizio (per gli interventi su immobili merce), con due possibili tecniche contabili: la riduzione diretta dell'investimento o l'iscrizione di un risconto passivo lungo il periodo di ammortamento. Va però ricordato che il documento è stato pubblicato in vigore della normativa sulla monetizzazione della detrazione tramite sconto in fattura o cessione a terzi del credito, oggi non più applicabile: l'approfondimento OIC riguardava infatti i bonus fiscali cui era applicabile la disciplina della cessione a terzi ai sensi dell'art. 121 del decreto Rilancio, istituto ormai superato.

Pur volendo considerare ancora attuale quanto indicato nel documento OIC, la sua applicazione forzata obbligherebbe il redattore del bilancio a una valutazione prudente e aggiornata della fruibilità effettiva della detrazione, da condurre nell'arco temporale della rateizzazione, quindi per l'anno in corso e per i nove successivi. Sembra invece più aderente a una corretta rappresentazione in bilancio considerare la detrazione come mero elemento di imposta, tesi peraltro maggioritaria prima della pubblicazione del documento OIC. Questa impostazione parte dal presupposto che la detrazione debba essere gestita direttamente nell'ambito della quantificazione delle imposte relative all'esercizio, andando quindi a esclusiva riduzione delle imposte stesse. Lo stesso assunto era stato avallato dalla DRE Piemonte con la risposta a interpello del 31 luglio 2020, n. 901-445/2020, dove si era affermato che la detrazione non rappresenta né un contributo né un credito d'imposta, ma "uno strumento tecnico di cui dispone il legislatore" la cui unica finalità è ridurre il carico fiscale, e che pertanto non può concorrere alla formazione della base imponibile.

■ LA SOLUZIONE PREFERIBILE PER LE SOCIETÀ DI PERSONE

Nel caso specifico delle società di persone, dove l'imposta è dovuta dai soci e non dalla società, la prassi contabile maggioritaria ha storicamente seguito la non rilevazione della detrazione nel bilancio della società, con attribuzione per trasparenza ai soci che la gestiranno, eventualmente, in base alle regole contabili a essi applicabili. Questo comportamento appare coerente a maggior ragione alla luce del mutato assetto normativo, che ha eliminato la possibilità di cessione a terzi e sconto in fattura su cui si basava il documento OIC del 2021: senza più quella disciplina di riferimento, la lettura della detrazione come mero elemento di imposta, gestito dal socio in sede di propria dichiarazione, appare oggi l'impostazione più coerente con la natura attuale dell'agevolazione. Va tuttavia segnalato che la materia resta scarsamente affrontata dalla prassi ufficiale e dalla giurisprudenza con riferimento specifico alle società di persone, per cui l'orientamento qui illustrato costituisce la lettura preferibile allo stato attuale, non una soluzione definitivamente consolidata.



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 (06/08/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*