

Detrazioni edilizie Redditi SC 2026: guida a Ecobonus e Sismabonus

SINTESI OPERATIVA

Nel Modello Redditi SC 2026 le società di capitali indicano Ecobonus e Sismabonus nel quadro RS, soprattutto nei prospetti RS150-RS155, collegando codice dell'intervento, aliquota, rate e dati catastali. La Legge di Bilancio 2026 conferma il 36% per le spese 2026 e il 30% per il 2027, mentre alle società IRES non spetta la maggiorazione per l'abitazione principale delle persone fisiche. Errori nel codice, nell'immobile o nella gestione di trasparenza e consolidato possono indebolire la detrazione: servono verifiche tra documenti, catasto e dichiarazione.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Nel Modello Redditi SC 2026 le società di capitali devono gestire Ecobonus e Sismabonus all'interno del quadro RS, navigando tra codici intervento, aliquote rinnovate e dati catastali. La Legge di Bilancio 2026 (L. n. 199/2025) ha prorogato al 36% la detrazione per le spese 2026 – aliquota che la Legge di Bilancio 2025 avrebbe invece già ridotto al 30% – e ha confermato il 30% per il 2027: un dato che chi compila oggi deve tenere ben presente. Per i soggetti IRES non opera mai la maggiorazione per l'abitazione principale, riservata solo alle persone fisiche proprietarie. Il cuore operativo della compilazione è il prospetto RS150-RS155, dove un errore nel codice intervento, nel collegamento catastale o nella gestione delle società in trasparenza e in consolidato può trasformare una detrazione corretta nella sostanza in una posizione dichiarativa fragile sotto il profilo formale.

IL NUOVO PERIMETRO DELLE DETRAZIONI

La disciplina 2025-2027 ha riportato le detrazioni edilizie in una cornice più uniforme, ma l'assetto finale è frutto di due interventi legislativi successivi. La Legge di Bilancio 2025 (L. n. 207/2024) aveva fissato il 36% per il 2025 e il 30% per il 2026 e 2027. La Legge di Bilancio 2026 (L. n. 199/2025), modificando l'art. 16, comma 1-septies.1 del D.L. n. 63/2013, ha prorogato di un anno il regime più favorevole: per i soggetti IRES, le spese agevolate sostenute nel 2025 e nel 2026 danno diritto, in via ordinaria, a una detrazione del 36%, mentre per il 2027 la misura scende al 30%.

La regola riguarda gli interventi antisismici disciplinati dall'art. 16 del D.L. n. 63/2013 e gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni condominiali, secondo l'art. 14 dello stesso decreto. Per le società non opera la maggiorazione pensata per l'abitazione principale: la società non ha una "prima casa" in senso personale, e questo chiude la porta all'aliquota più elevata riservata ai titolari persone fisiche di diritti reali sull'abitazione principale.

CHI PUÒ USARE IL BENEFICIO

Le detrazioni per risparmio energetico non sono riservate solo alle persone fisiche. L'art. 14 del D.L. n. 63/2013 non distingue per categoria reddituale, ammettendo la generalità dei contribuenti: vi rientrano quindi anche le società di capitali e gli enti commerciali. In questi casi la detrazione riduce l'IRES dovuta dalla società e non transita ai soci.

Il discorso cambia se la società opera in regime di trasparenza fiscale, ai sensi degli artt. 115 e 116 TUIR: in quella situazione il beneficio segue il riparto verso i soci, secondo le percentuali di partecipazione. Nel consolidato fiscale serve una cautela ulteriore. Il dato non va trattato come una detrazione isolata della singola società senza considerare il regime di gruppo: le istruzioni dichiarative prevedono specifici canali di esposizione nei quadri dedicati. È uno di quei punti dove la compilazione meccanica del quadro RS può diventare pericolosa.

GLI IMMOBILI AGEVOLABILI

Per i titolari di reddito d'impresa la detrazione può riguardare immobili posseduti o detenuti, senza fermarsi alla sola categoria degli immobili strumentali. La prassi ha ormai chiarito un principio utile: rilevano anche immobili merce e immo-

bili patrimonio di cui all'art. 90 TUIR.

Conta poco, sotto questo profilo, che l'immobile sia concesso in locazione a terzi. Se l'intervento rientra nel perimetro agevolativo e la società sostiene la spesa, il beneficio può spettare. Naturalmente servono titolo giuridico, documentazione e coerenza tra costo, intervento e bene.

■ DETRAZIONI EDILIZIE REDDITI SC 2026: ALIQUOTE E RATE

Per le detrazioni edilizie nel Modello Redditi SC 2026 il dato più rilevante è l'aliquota, resa più favorevole dalla proroga introdotta dalla L. n. 199/2025. Le spese 2025 e 2026 vanno al 36%; le spese 2027 vanno al 30%. La ripartizione avviene in 10 quote annuali di pari importo per l'Ecobonus, a partire dal periodo d'imposta in cui la spesa è sostenuta.

La semplicità non deve ingannare. Nei righe RS150 e RS151 restano i codici intervento, nati in una disciplina stratificata. Alcuni codici richiamano percentuali storiche del 70%, 75%, 80% o 85%. Nel triennio interessato, per i soggetti IRES, la percentuale effettiva resta quella rideterminata dalla nuova disciplina, salvo casi specifici previsti dalle istruzioni.

ANNO DELLA SPESA	MISURA ORDINARIA PER SOGGETTI IRES	RIPARTIZIONE	NOTA OPERATIVA
2025	36%	10 rate annuali (Ecobonus)	Prima quota nel Modello Redditi SC 2026
2026	36% (prorogato da L. n. 199/2025)	10 rate annuali (Ecobonus)	Gestione nel modello relativo al periodo 2026 – aliquota salvata dalla proroga
2027	30%	10 rate annuali (Ecobonus)	Aliquota ridotta rispetto al biennio precedente

■ SISMABONUS SU IMMOBILI PRODUTTIVI

Il Sismabonus riguarda gli interventi antisismici su costruzioni adibite ad attività produttive. L'immobile deve trovarsi in zona sismica 1, 2 o 3: la zona 3 è entrata nel perimetro agevolativo per effetto dell'estensione prevista dall'art. 8 del D.L. n. 34/2019.

Il limite di spesa resta pari a 96.000 euro per unità immobiliare. Rientrano tra le spese detraibili anche quelle necessarie per la classificazione e la verifica sismica degli immobili, ai sensi del D.M. MIT 28 febbraio 2017, n. 58. Senza classificazione, asseverazioni e tracciabilità tecnica, la detrazione poggia su basi deboli.

■ ECOBONUS SU PARTI COMUNI

Per l'Ecobonus condominiale l'agevolazione riguarda gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni. Nel regime vigente 2025-2027, per i soggetti IRES l'aliquota applicabile è quella ordinaria del 36% (o 30% per il 2027), senza le maggiorazioni storiche del 70%-75%-80%-85% che erano riservate a specifiche fattispecie oggi non più operative per le società.

Quando l'intervento energetico si combina con la riduzione del rischio sismico nelle zone 1, 2 e 3, entra in gioco la disciplina degli interventi congiunti: qui il codice intervento diventa decisivo, ed occorre distinguere il semplice intervento energetico dalla combinazione Ecobonus-Sismabonus su parti comuni. Per i lavori avviati dal 6 ottobre 2020, asseverazione del tecnico abilitato e APE sono passaggi obbligati, e la scheda descrittiva va trasmessa all'ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori. In caso di omesso invio, la sanatoria tramite remissione in bonis – ai sensi dell'art. 2, comma 1, D.L. n. 16/2012, con versamento di 250 euro tramite codice tributo 8114 – è percorso riconosciuto dalla prassi dell'Agenzia delle Entrate (circolare n. 8/E/2025), ma la giurisprudenza in materia non è del tutto uniforme: è consigliabile verificare caso per caso.



COME SI COMPILA IL QUADRO RS

Il prospetto RS150-RS155 lavora su tre piani. I righe RS150 e RS151 accolgono i dati economici della detrazione. I righe RS153 e RS154 collegano il beneficio all'immobile. Il rigo RS155 entra in gioco quando l'intervento riguarda immobili detenuti in locazione o comodato, oppure immobili non ancora censiti.

Il rigo RS152 somma gli importi delle rate indicate in colonna 8 dei righe RS150 e RS151: quel dato confluisce poi nei quadri di liquidazione secondo la struttura del modello. Non è un rigo decorativo: è il punto di passaggio tra prospetto informativo e imposta effettivamente ridotta.

LE COLONNE DA CONTROLLARE

In colonna 1 va indicato l'anno di sostenimento della spesa; in colonna 2 si riporta il codice dell'intervento; la colonna 3 accoglie, a seconda dei casi, il codice fiscale del condominio, della società trasparente, dell'impresa di costruzione o della cooperativa edilizia.

La colonna 4 contiene l'importo complessivo della spesa (utile quando ci sono più aventi diritto); la colonna 5 indica la quota rimasta a carico della società dichiarante, su cui si calcola la detrazione. La colonna 6 espone la detrazione complessiva; la colonna 6A indica il numero delle rate; la colonna 7 riporta la rata utilizzata nell'anno; la colonna 8 mostra l'importo della quota annuale; la colonna 9 assegna il numero progressivo dell'immobile, che deve essere ripreso nei righe RS153-RS154: se il collegamento salta, il prospetto perde coerenza interna.

I CODICI INTERVENTO PIÙ DELICATI

I codici 1, 2, 3 e 4 riguardano interventi antisismici con riduzione della classe di rischio, anche su parti comuni. I codici 5 e 6 sono riservati agli acquirenti di unità immobiliari derivanti da demolizione e ricostruzione antisismica eseguita da imprese di costruzione o ristrutturazione.

I codici 7 e 8 identificano gli interventi su parti comuni condominiali che combinano riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica. I codici successivi intercettano Superbonus, bonus facciate e ulteriori casistiche residuali. La scelta del codice non è una formalità: serve a descrivere la natura dell'intervento e a consentire al modello di trattare correttamente aliquota, rate e collegamento con l'immobile.

DATI CATASTALI E IMMOBILI CONDOMINIALI

Nei righe RS153 e RS154 devono comparire i dati catastali dell'immobile: codice catastale del Comune, natura del catasto, sezione urbana o Comune catastale nei territori tavolari, foglio, particella e subalterno.

Per le parti comuni condominiali, la barratura della casella "Condominio" consente di non indicare i dati catastali nel prospetto della società: sarà l'amministratore a riportare le informazioni nel quadro AC della propria dichiarazione. Anche qui, però, la società deve conservare la documentazione ricevuta dal condominio. Senza carte, il dato dichiarativo resta solo un numero.

LOCAZIONE E COMODATO

Quando la società effettua lavori su un immobile detenuto in locazione o comodato, occorrono due condizioni pratiche: contratto registrato e consenso del proprietario. Il rigo RS155 serve a indicare gli estremi di registrazione del contratto.

Si pensi a una S.r.l. che sostituisce infissi e serramenti in un capannone condotto in affitto, usato come deposito e ufficio operativo. Se l'intervento è agevolabile e il proprietario ha autorizzato i lavori, la società può detrarre la spesa. Dal lato contabile il costo segue la disciplina delle migliorie su beni di terzi: l'ammortamento va parametrato al periodo minore tra utilità futura e durata residua del contratto, considerando eventuali rinnovi dipendenti dalla volontà del conduttore.

ESEMPIO PRATICO DI SISMABONUS ACQUISTI

Si consideri Beta S.r.l., con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare. Nel 2025 la società acquista da un'impresa di costruzione un'unità immobiliare derivante da demolizione e ricostruzione antisismica: l'intervento determina il pas-



saggio a due classi di rischio inferiori.

Il prezzo di acquisto è pari a 130.000 euro. Il limite agevolabile resta 96.000 euro. La detrazione spettante per il 2025 è quindi pari al 36% di 96.000 euro, cioè 34.560 euro. La quota annuale, ripartita in 10 rate, è pari a 3.456 euro.

DATO	IMPORTO O INDICAZIONE
Prezzo di acquisto	130.000 euro
Spesa massima agevolabile	96.000 euro
Aliquota 2025 per soggetto IRES	36%
Detrazione complessiva	34.560 euro
Rate annuali	10
Quota annua	3.456 euro

Nel rigo RS150 la società indicherà l'anno 2025, il codice intervento coerente con il sismabonus acquisti, la spesa agevolata di 96.000 euro, la detrazione di 34.560 euro, il numero di rate pari a 10, la rata n. 1 e l'importo annuale di 3.456 euro. Il numero progressivo dell'immobile dovrà poi essere richiamato nei righi catastali.

GLI ERRORI DA EVITARE

- ◆ Applicare alla società l'aliquota maggiorata prevista per l'abitazione principale
- ◆ Confondere il prezzo pagato con il limite agevolabile di 96.000 euro per unità immobiliare
- ◆ Indicare un codice intervento non coerente con la documentazione tecnica
- ◆ Dimenticare il collegamento tra colonna 9 dei righi RS150-RS151 e colonna 1 dei righi RS153-RS154
- ◆ Omettere il rigo RS155 quando i lavori sono eseguiti su immobile in locazione o comodato
- ◆ Non conservare asseverazioni, APE, ricevute ENEA, titolo edilizio e documenti di spesa
- ◆ Gestire in modo automatico le società in trasparenza o consolidato senza verificare il quadro dichiarativo corretto
- ◆ Applicare l'aliquota del 30% alle spese 2026, ignorando la proroga introdotta dalla L. n. 199/2025

CONTROLLO FINALE PRIMA DELL'INVIO

La compilazione del prospetto RS150-RS155 non richiede solo un calcolo: richiede un controllo di coerenza. Prima si qualifica l'intervento; poi si verifica il titolo sull'immobile; solo dopo si inseriscono aliquota, rate, dati catastali e collegamento al quadro di liquidazione.

La domanda da farsi è semplice, anche se scomoda: il fascicolo dell'intervento racconta la stessa storia del modello dichiarativo? Se la risposta è no, il problema non è il software. È la pratica.



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 (04/06/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO