

Superbonus 2026 comuni sismici, la cessione resta percorribile

SINTESI OPERATIVA

La legge di conversione del decreto Omnibus (L. 118/2025) ha confermato la continuità della misura agevolativa al 110% per tutto il 2026 negli ambiti territoriali colpiti da eventi sismici. Rappresenta un intervento di straordinaria importanza per i proprietari di immobili danneggiati situati nei comuni delle quattro regioni interessate: Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria. La disciplina consente, entro certi presupposti, di accedere ancora alle forme di fruizione mediante cessione del credito d'imposta o sconto applicato in sede di fatturazione.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La legge di conversione del decreto Omnibus (L. 118/2025) ha confermato la continuità della misura agevolativa al 110% per tutto il 2026 negli ambiti territoriali colpiti da eventi sismici. Rappresenta un intervento di straordinaria importanza per i proprietari di immobili danneggiati situati nei comuni delle quattro regioni interessate: Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria. La disciplina consente, entro certi presupposti, di accedere ancora alle forme di fruizione mediante cessione del credito d'imposta o sconto applicato in sede di fatturazione.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ **Proroga al 2026:** Il Superbonus 110% rimane attivo per tutto il 2026 esclusivamente nei comuni delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria colpiti da eventi sismici (6 aprile 2009 e dal 24 agosto 2016)
- ◆ **Modalità di fruizione:** La proroga riguarda solo la cessione del credito e lo sconto in fattura; la detrazione ordinaria in dichiarazione dei redditi non beneficia della proroga
- ◆ **Termine critico:** L'istanza di contributo per la ricostruzione deve essere stata presentata entro il 30 marzo 2024 per accedere alla proroga
- ◆ **Plafond finanziario:** Complessivo di 400 milioni di euro (70 milioni per sisma 2009, resto per sisma 2016); la cessione è possibile nei limiti di capienza
- ◆ **Combinazione con contributi:** Il Superbonus 110% si applica solo sulla spesa eccedente il contributo pubblico per la ricostruzione già assegnato
- ◆ **Esclusioni:** Il Superbonus "rafforzato" (maggiorazione 50% massimali) non è prorogato; il beneficio termina al 31 dicembre 2026 per tutti i comuni sismici
- ◆ **Referenza normativa:** L. 118/2025 (conversione DL 95/2025), art. 119 DL 34/2020 commi 8-ter.1 e seguenti

AMBITO TERRITORIALE DELLA PROROGA E REQUISITI ESSENZIALI

La normativa riconosce il beneficio ai soli comuni localizzati nelle aree dichiarate in emergenza seguenti ai terremoti registrati il 6 aprile 2009 e successivamente quelli accertati a partire dal 24 agosto 2016, fino al gennaio 2017, nei quattro comprensori regionali menzionati. Requisito imprescindibile rimane l'accertamento dello stato di emergenza emanato dalle autorità competenti. Non basta quindi la mera collocazione geografica: occorre che il comune faccia parte

della perimetrazione ufficiale. La documentazione amministrativa disponibile presso i comuni stessi o gli uffici preposti alla ricostruzione consente di verificare l'inclusione. Altrettanto fondamentale risulta la sussistenza di un nesso causale diretto tra i danni provocati dall'evento tellurico e gli interventi edilizi che si intendono eseguire. Nella prassi amministrativa, l'individuazione di tale collegamento avviene mediante la consultazione delle schede tecniche AeDES compilate in fase post-evento oppure, ove disponibili, mediante provvedimenti di agibilità o relazioni di stima tecnica redatte da periti abilitati.

■ L'INSORGERE DELLA QUESTIONE: PERCHÉ LA CESSIONE RIMANEVA BLOCCATA

È opportuno ripercorrere brevemente i precedenti normativi. Fino al 31 dicembre 2025 il regime ordinario del Superbonus 110%, nella sua formulazione classica, era ancora operativo per tutti i contribuenti. Tuttavia, l'art. 2 comma 3-ter.1 del DL 11/2023 aveva introdotto un blocco generalizzato: dal 2024, la possibilità di cedere il credito oppure di fruire dello sconto in fattura è venuta meno per la generalità dei contribuenti e degli immobili. La deroga a tale blocco sussisteva, sin qui, solamente per specifiche categorie di beneficiari e in determinati contesti; tra questi rientravano appunto le zone colpite da sisma. Nondimeno, veniva meno il finanziamento dedicato e gli operatori rimanevano in incertezza circa la prosecuzione della misura nel nuovo anno.

■ LA SOLUZIONE NORMATIVA: CONTINUITÀ AL 110% CON GESTIONE RISORSA DEDICATA

Il comma 2 dell'articolo 4 della legge 118/2025 ha stabilito che per l'anno 2026, negli ambiti territoriali individuati, la detrazione mantenga l'aliquota al 110% anche per i lavori rendicontati nel corso del medesimo esercizio. Analizzando il testo normativo, emerge che il beneficio è riconosciuto esclusivamente laddove il proprietario dell'immobile abbia esercitato l'opzione per ottenere il credito sotto forma di cessione oppure lo sconto direttamente nel corrispettivo dovuto all'impresa appaltatrice. In altri termini, non integra i presupposti della proroga la fruizione tramite deduzione diretta in dichiarazione dei redditi. La disposizione introduce altresì una soglia di stanziamento pari a 400 milioni di euro, suddivisa in parte per gli eventi sismici del 2009 (70 milioni) e parte per quelli posteriori. Tali risorse costituiscono il plafond entro cui opera la struttura commissariale per il tracciamento dei beneficiari idonei.

■ CONDIZIONI PROCEDURALI: IL REQUISITO DELLA RICHIESTA ENTRO IL TERMINE INDICATO

Un aspetto procedurale di cruciale rilievo concerne la presentazione dell'istanza di contributo per la ricostruzione. Secondo quanto stabilito dalla norma, deve essere stata prodotta antecedentemente al 30 marzo 2024. Questa scadenza rappresenta un elemento discriminante: gli immobili per i quali la domanda sia stata inoltrata successivamente a quella data non rientrano nella ristretta platea dei beneficiari idonei alla proroga. Nel contesto della ricostruzione commissariale, tale termine coincide con l'apertura di una fase di monitoraggio tecnico e finanziario da parte della struttura deputata. Di conseguenza, è essenziale che il proprietario proceda alla verifica, presso l'amministrazione locale competente o presso gli sportelli della ricostruzione, della data effettiva di presentazione della propria istanza. Una certificazione scritta prodotta dagli uffici risulta fondamentale, specialmente ove emerga un'eventuale contestazione in fase di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate.

■ IL MECCANISMO DELLA COMBINAZIONE CON I CONTRIBUTI PUBBLICI

Frequentemente i proprietari di immobili danneggiati sono destinatari simultaneamente di un contributo pubblico per la ricostruzione e della detrazione Superbonus. In tal scenario, la normativa stabilisce il principio della cosiddetta combinazione: la detrazione al 110% si applica unicamente sulla quota di spesa eccedente quella coperta dal finanziamento pubblico. A titolo esemplificativo, si consideri il caso di un edificio residenziale per il quale sia stato stanziato un contributo pubblico di 150.000 euro per lavori di consolidamento e miglioramento sismico. Laddove l'importo complessivo dei lavori ammissibili e rendicontati sia di 200.000 euro, il Superbonus opererà solamente su 50.000 euro (ossia 200.000 meno 150.000). La detrazione spettante sarà pertanto di 55.000 euro (55% di 50.000), non già calcolata sull'intera somma. Tale meccanismo rispecchia l'intento normativo di evitare duplicazioni di benefici fiscali su medesime voci di spesa.



ESCLUSIONE DEL REGIME RAFFORZATO: UN'INTERPRETAZIONE RESTRITTIVA

La disposizione normativa che prolunga l'applicazione del Superbonus non estende il beneficio al c.d. Superbonus "rafforzato", disciplinato dal comma 4-ter dell'articolo 119 del DL 34/2020. Con questa locuzione la letteratura tecnica designa le ipotesi in cui, ricorrendo specifiche condizioni nei comuni ricostruiti, il massimale di spesa ammissibile è incrementato della misura aggiuntiva del 50%. Sebbene il beneficio rafforzato rappresenti una tutela ulteriore per le aree terremotate, la scelta legislativa della legge 118/2025 non ha contemplato la proroga di tale amplificazione oltre il 31 dicembre 2025. I proprietari che avessero eventualmente optato per la rinuncia al contributo pubblico al fine di accedere al regime rafforzato (il quale consente massimali elevati), rimangono dunque legittimati ad utilizzare la detrazione al 110% solo per le spese sostenute entro l'anno 2025; in relazione alle spese del 2026, l'applicabilità del bonus rimane circoscritta alla versione ordinaria, priva della maggiorazione percentuale dei plafond di spesa.

OPERATIVITÀ DELLA CESSIONE DEL CREDITO NELLA PRATICA AMMINISTRATIVA

La facoltà di esercitare l'opzione per la cessione del credito, pur in un contesto generale di restrizioni, incontra la condizione ulteriore che sussista ancora capienza nel plafond finanziario. L'Agenzia delle Entrate, coordinandosi con la struttura commissariale, monitora costantemente le liquidazioni e le cessioni in corso di realizzazione. Nella prassi gestionale, gli operatori che intendono procedere alla cessione del credito devono verificare, prioritariamente, la disponibilità di risorse entro i limiti complessivi. Successivamente, occorre redigere la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) e acquisire il benestare dell'amministrazione comunale circa l'idoneità dell'intervento. Una volta effettuata la rendicontazione della spesa (mediante l'acquisizione di documentazione probatoria quali fatture, bonifici tracciati, asseverazioni tecniche), il creditore tributario può procedere alla trasmissione del modello RLI, il quale consente la comunicazione della cessione all'Amministrazione finanziaria e la successiva acquisizione del credito da parte del cessionario.

PROFILI DI INCERTEZZA E APPROFONDIMENTI IN CORSO

Taluni aspetti applicativi della disciplina rimangono tuttora privi di chiarimenti definitivi. In primo luogo, non risulta univocamente statuito dalla lettera della norma se il beneficio della proroga sia riservato esclusivamente alla modalità di fruizione tramite cessione o sconto in fattura, oppure se comprenda altresì la detraibilità ordinaria in dichiarazione dei redditi (ove il contribuente non eserciti alcuna opzione). L'interpretazione restrittiva, desumibile dalla struttura sintattica dell'articolo, propende per il primo orientamento; tuttavia, rimane consigliabile acquisire una posizione interpretativa più certa mediante eventuali chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate. Un secondo profilo concerne l'applicabilità della proroga a titoli edili e procedure che siano state avviate successivamente al 30 marzo 2024. La normativa non offre indicazioni esplicite al riguardo, lasciando margine a divergenti letture applicative. Un terzo elemento di possibile conflittualità riguarda il coordinamento della proroga con altre misure agevolative quali il Sismabonus ordinario e l'Ecobonus, allorché configurabili sulla medesima unità immobiliare.

OPERATIVITÀ DELLA SOGLIA RISORSE E MONITORAGGIO FINANZIARIO

La dotazione complessiva di 400 milioni di euro rappresenta un vincolo finanziario e non una garanzia illimitata di copertura. È pertanto fondamentale che i contribuenti che intendano accedere alla cessione del credito provvedano quanto prima alla presentazione della comunicazione all'Agenzia delle Entrate, onde evitare che le risorse disponibili vengano assorbite prima della chiusura dell'anno. La struttura commissariale, mediante reportistica costante al Ministero dell'Economia e delle Finanze, monitora mensilmente l'andamento dei flussi di cessione e informa tempestivamente le amministrazioni locali circa lo stato di capienza. In talune circostanze, laddove la pressione sulla risorsa sia considerevole, è stata riscontrata la necessità di contingentare l'elaborazione delle comunicazioni. Occorre tenere in considerazione tale rischio operativo e preordinare la trasmissione dei dati con ragionevole anticipo rispetto alla scadenza dell'esercizio.

COORDINAMENTO CON LA NORMATIVA GENERALE IN VIGORE

La proroga del 2026 si inserisce in un quadro normativo generale nel quale il Superbonus, al di fuori dei comprensori sismici, cessa la sua operatività. Ciò comporta che al 1° gennaio 2026, salvo per i comuni delle aree terremotate, la detrazione al 110% non è più fruibile per alcun tipologia di intervento e per alcuna categoria di contribuenti. La normativa



generale prevede, in luogo di essa, detrazioni ordinarie a percentuali inferiori (65% per l'efficientamento energetico, 50% per gli interventi strutturali ordinari, ecc.). Tale differenziale aliquota non rappresenta un elemento di pura contabilità fiscale, bensì un segnale circa la continuità di protezione riconosciuta alle aree già fragili dal punto di vista sismico e infrastrutturale. Parimenti, deve notarsi che l'Ecobonus ordinario e il Sismabonus ordinario rimangono disponibili, a condizioni differenti, per i comuni non rientranti nei crateri sismici.

■ CHECKLIST OPERATIVA E AZIONI PREPARATORIE

Prima di procedere a rendicontare spese nel 2026, il proprietario deve preliminarmente accertare i seguenti aspetti:

- ◆ 1) collocazione del comune di ubicazione dell'immobile nella perimetrazione ufficiale dei comuni sismici (verificare presso il comune stesso o presso il portale della ricostruzione);
- ◆ 2) sussistenza della dichiarazione di stato di emergenza per l'evento sismico che ha colpito il territorio;
- ◆ 3) data di presentazione dell'istanza di contributo per la ricostruzione (anteriore al 30 marzo 2024 per l'accesso alla proroga);
- ◆ 4) importo del contributo pubblico già assegnato, al fine di operare correttamente la combinazione con la detrazione;
- ◆ 5) idoneità degli interventi in relazione alle linee tecniche della ricostruzione (specialmente per miglioramenti sismici e energetici);
- ◆ 6) predisposizione tempestiva della documentazione tecnica e asseverativa richiesta (Cila, asseverazione sismica, fatture tracciabili, bonifici, ecc.);
- ◆ 7) verifica della disponibilità di capienza nel plafond finanziario presso la struttura commissariale.



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 (12/11/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



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

STUDIO PIZZANO