NT PLUS FISCO
Le rimanenze dell'impresa edile
Immobili invenduti e commesse: le valutazioni di fine 2026 per le imprese edili

di **Lucia Recchioni**
L'argomento è stato approfondito nel corso del Master Contabilità e Fisco.
La versione integrale dell'articolo su:
ntplusfisco.ilsole24ore.com

Agevolazioni prima casa, termine unico di due anni

Benefici fiscali

Superate le differenze sul cambio residenza, riacquisto e credito imposta

Angelo Busani

Armonizzati i termini per ottenere l'agevolazione prima casa, anche per chi attualmente ha già stipulato il rogito d'acquisto: l'articolo 41 del disegno di legge di Bilancio 2027 facilita l'acquisto di abitazioni rendendo coerente l'attuale babele dei termini da rispettare per avvalersi del beneficio, che è il frutto di una legislazione stratificatasi nel tempo senza coerenza.

Interessante è notare che tecnicamente si tratta di modifiche disposte con riguardo al testo unico delle imposte indirette (Dlgs 123/2025) che entrerà in vigore il 1° gennaio 2027, e che le modifiche interesseranno anche chi, alla stessa data, si troverà in una situazione in cui non siano «ancora decorsi i termini previgenti». Vediamo dunque di quali termini si tratta.

La legge attuale (Nota II-bis, comma 1, lettera A, all'articolo 1, Tariffa Parte Prima, allegata al Dpr 131/1986) stabilisce che l'agevolazione prima casa (imposta di registro con aliquota 2% e Iva con aliquota 4%) compete a chi già abbia la propria residenza nel Comune ove è ubicata l'abitazione oggetto di acquisto agevolato nonché a chi vi trasferisca la residenza entro diciotto mesi dalla data del rogito di acquisto.

La nuova norma (Nota I, comma 1, lettera A, all'articolo 1, Tariffa Allegato 1, Parte I, allegata al Dlgs 123/2025) porta a due anni il termine per lo spostamento di residenza. Ad esempio, se Tizio ha comprato la casa il 20 ottobre 2025, il termine per spostare la residenza non sarà più il 21 aprile 2027, ma diventerà il 21 ottobre 2027.

Nell'attuale comma 4 della Nota II-bis è prescritto che decade dall'agevolazione prima casa (e riceve una sanzione) chi vende la casa acquistata con il beneficio fiscale prima del decorso di cinque anni dalla data del rogito. Tuttavia, la decadenza è evitata se, entro un anno dalla vendita (interpello 314/2025), il contribuente procede all'acquisto di un'altra casa (non necessariamente beneficiando di nuovo dell'agevolazione prima casa) e la adibisce a propria abitazione principale.

Nel nuovo comma 4 della Nota I il termine per riacquistare è stato portato a due anni. Ad esempio, se Tizio ha venduto la sua casa il 20 febbraio 2026 (avendola acquistata nel 2022), il termine per comprare una abitazione principale al fine di evitare la decadenza causata dall'alienazione infraquinquennale, non sarà più il 21 febbraio 2027, ma diventerà il 21 febbraio 2028.

Nella legislazione attuale (articolo 7 della legge 448/1998) è concesso un credito d'imposta a chi vende o dona la prima casa e ne compra un'altra entro un anno. Il credito è pari all'imposta di registro o all'Iva pagate nel primo acquisto nei limiti dell'importo dell'imposta di registro o dell'Iva pagate nel secondo acquisto.

Nella nuova legge (Nota I, comma 7, all'articolo 1 Tariffa Allegato 1, Parte I, allegata al Dlgs 123/2025):
- il termine per riacquistare dopo aver alienato è esteso a due anni;
- è disposto che il credito d'imposta matura anche quando l'alienazione dell'immobile precedentemente acquistato con l'agevolazione prima casa viene effettuata entro due anni dalla data del nuovo acquisto (a questa conclusione peraltro si giungeva già oggi interpretando il groviglio dell'attuale legislazione: interpello 197/2025).

Ad esempio, se Tizio ha venduto la casa il 20 febbraio 2026 (avendola acquistata nel 2022), il termine per comprare un'altra prima casa al fine di beneficiare del credito d'imposta non sarà più il 21 febbraio 2027, ma diventerà il 21 febbraio 2028. Inoltre, se Tizio ha acquistato una prima casa nel 2022 e ha acquistato un'altra prima casa il 14 aprile 2026, il termine per vendere la casa acquistata nel 2022 non sarà il 15 aprile 2027, ma diventerà ufficialmente il 15 aprile 2028.

> **Novità applicabili dal 1° gennaio 2027 anche a chi non avrà visto decorrere le scadenze previgenti**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Bonus a confronto

...caratteristiche dell'esonero per assumere under 30 o under 35. Il ...mo di legge di Bilancio 2027 prevede l'estensione di que...mo all'anno prossimo

ESONERO UNDE... DELLA LEGGE 205/2017	ESONERO UNDER 35 DEL DL 62/2026 E DDL BILANCIO 2027
ETÀ LAVORATORE	
Inferiore a 30 anni	Inferiore a 35 anni
NATURA MISURA	
Esonero strutturale	Esonero temporaneo, assunzioni 2026, ma il Ddl Bilancio lo estende al 2027
CONTRATTO	
Tempo indeterminato o trasformazione da determinato	Tempo indeterminato
MISURA ESONERO	
50% dei contributi datoriali (esclusi premi Inail)	100% dei contributi datoriali (esclusi premi Inail)
MASSIMALE	
3.000 euro/anno (250 euro/mese)	500 euro/mese, elevato a 650 euro/mese in Zes unica
DURATA	
36 mesi	24 mesi (lavoratori molto svantaggiati) o 12 mesi (svantaggiati)
REQUISITO SOGGETTIVO AGGIUNTIVO	
Nessuna precedente occupazione a tempo indeterminato	Condizione di svantaggio/molto svantaggio secondo il regolamento Ue 651/2014
ESCLUSIONI	
Dirigenti, apprendisti, lavoratori domestici, lavoratori intermittenti	Dirigenti, apprendisti, lavoratori domestici, lavoratori intermittenti
PERIODO ASSUNZIONI AGEVOLABILI	
Dal 1° gennaio 2018, senza scadenza	Nel 2026, ma il Ddl Bilancio 2027 lo estende a tutto l'anno prossimo

Il bonus giovani con esonero pieno anche nella riassunzione

Lavoro

L'incentivo prorogato con il Ddl Bilancio è diverso dai precedenti

Alice Chinnici
Giuseppe Maccarone

Utilizzare il cosiddetto "zainetto" in caso di nuove assunzioni di lavoratori per le quali il precedente datore di lavoro ha già beneficiato di un esonero contributivo, necessita di particolare attenzione in quanto le previsioni normative possono divergere e indurre in errore.

Il riferimento è alle assunzioni agevolate di giovani disciplinate dalla legge 205/2017 (incentivo strutturale) e dal decreto legge 62/2026 (facilitazione temporanea attualmente prevista per il 2026, ma che il disegno di legge di Bilancio 2027 prevede di estendere all'anno prossimo). In entrambe le tipologie normative si prevede che, in caso di riassunzione a tempo indeterminato del lavoratore, il secondo datore di lavoro può continuare a beneficiare dell'esonero per la parte residuale. Tuttavia, la ratio e il meccanismo di funzionamento della portabilità sembrano essere differenti.

Con riferimento all'incentivo strutturale, il combinato disposto dei commi 101 e 103 della legge 205/2017 consente la fruizione del beneficio residuo da parte del successivo datore di lavoro indipendentemente dal requisito anagrafico del dipendente e in deroga alla condizione per cui il lavoratore non debba aver avuto in passato rapporti di lavoro a tempo indeterminato. Qui il legislatore introduce la portabilità del beneficio per consentire il ricollocamento nel mercato del lavoro di quei giovani che, in forza della prima assunzione agevolata (anche se solo di pochi mesi), hanno perso il requisito dell'assenza di precedenti rapporti a tempo indeterminato e che, altrimenti, ne sarebbero esclusi.

Per il bonus temporaneo introdotto del decreto 62/2026, invece, l'individuazione dei presupposti per l'attivazione della portabilità appare più complessa, poiché il legislatore, con un cambio di paradigma rispetto al passato e fermo restando il requisito anagrafico, collega l'agevolazione a condizioni soggettive differenti, quali esser privi di impiego regolarmente retribuito da almeno 24 o 12 mesi e rientrare in alcune delle condizioni dell'articolo 2 del regolamento Ue 651/2014.

La diretta conseguenza di questa diversa impostazione è che, proprio perché i requisiti soggettivi potrebbero restare immutati anche qualora il primo rapporto incentivato dovesse cessare, il secondo datore di lavoro che assume, a parità di condizioni, avrebbe diritto alla misura piena dell'esonero e non soltanto alla parte residua (Inps, circolare 55/2026).

Così, a titolo di esempio, se la prima assunzione (con facilitazione di 12 mesi) avesse avuto una durata di 7 mesi, il secondo datore di lavoro – in presenza di tutte le condizioni richieste – invece di fruire dell'esonero residuo (5 mesi) avrebbe diritto all'intero periodo. Infatti, in tale ipotesi, il meccanismo della portabilità si azionerebbe solo qualora il secondo datore di lavoro fosse privo delle condizioni richieste in capo all'azienda (si veda il Sole 24 Ore del 15 luglio 2026).

> **Sarebbe opportuno un chiarimento da parte dell'Inps in merito alle modalità di fruizione**

Sarebbe, quindi, opportuno un intervento chiarificatore dell'istituto di previdenza per dirimere il cortocircuito che si verrebbe a creare nell'ipotesi di seconda assunzione agevolata con mantenimento in capo al lavoratore di tutti i requisiti normativamente richiesti.

In definitiva, dunque, nel caso di riassunzione del lavoratore già portatore di agevolazioni contributive, non si percepisce una linearità assoluta ma si delinea un percorso ondivago. Quando le regole non sono omogenee spesso accade che l'azienda o il consulente che l'assiste potrebbero aver formato una convinzione sviluppata sul dettato normativo di una disposizione che non trova pieno riscontro in circostanze successive, analoghe ma al tempo stesso, differenti quanto al dispiegarsi degli effetti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Filtro più forte sul gratuito patrocinio

Giustizia

Nuovi requisiti per l'istanza: da indicare le ragioni della pretesa

Giovanni Negri

Più complicato l'accesso al gratuito patrocinio per effetto delle misure attuali e prospettiche predisposte dalla legge di bilancio. L'articolo 135 al comma 8 rivede infatti la disciplina attuale sia nell'immediato sia per il futuro. Quanto alle modifiche subito operative si prevede che la domanda di accesso dovrà essere autenticata dal difensore, con l'eccezione dei casi in cui la parte può stare in giudizio personalmente.

Si introduce inoltre, con eventuale inammissibilità in caso di trasgressione, l'obbligo di illustrare le ragioni collocate a fondamento della pretesa o della difesa e l'ammissibilità processuale della domanda. Una previsione inserita nelle disposizioni generali del Testo unico sulle spese di giustizia, di portata generale e che già sta facendo discutere le associazioni forensi: Mf (Movimento forense), per esempio, sottolinea come la disposizione sarà applicabile anche ai procedimenti penali. In questo modo, denuncia l'associazione, l'indagato e l'imputato non abbienti sarebbero costretti ad anticipare le ragioni della propria difesa per potere contare su un difensore retribuito dallo Stato, con possibili ricadute sulle garanzie costituzionali.

> **Tavolo Giustizia-Mef per la determinazione dell'Isee come nuovo parametro per l'ammissione**

Si tratta di una misura, mette in evidenza la Relazione tecnica, espressamente assunta per rafforzare il filtro di accesso al beneficio.

Il consiglio dell'ordine degli avvocati provvede poi nei dieci giorni successivi a quello in cui l'istanza di ammissione è stata presentataoppure è arrivata. L'istanza è accolta se le pretese che l'interessato intende far valere non appaiono manifestamente infondate. La verifica della non manifesta infondatezza comprende la valutazione del rispetto dei termini quando previsti dalla legge per l'ammissibilità dell'atto difensivo.

Per l'iscrizione negli elenchi dei difensori abilitati al patrocinio a spese dello Stato viene introdotto un ulteriore requisito: l'attestata partecipazione a «corsi di aggiornamento altamente qualificati per specifiche materie». La disposizione si aggiunge ai requisiti professionali e formativi già previsti, seppure non chiarendo fisionomia e soggetto organizzatore dei corsi medesimi.

È poi istituito con la partecipazione dei ministeri della Giustizia e dell'Economia, un tavolo tecnico per l'individuazione di misure per razionalizzare la spesa pubblica relativa all'ammissione al patrocinio a carico dello Stato, individuando gli strumenti tecnici necessari per introdurre l'Isee come parametro per l'accesso al beneficio, a semplificare le relative procedure, ad assicurare controlli efficaci e rafforzare gli strumenti di prevenzione degli abusi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

a cura di PUBLIMEDIAGROUP.IT

Aziende & Territorio

INFORMAZIONE PROMOZIONALE

Dal 3 al 6 novembre Rimini ospita Ecomondo 2026, appuntamento di riferimento per la transizione ecologica, l'economia circolare e le tecnologie per l'uso efficiente delle risorse. La manifestazione riunisce imprese e operatori di una filiera strategica per la competitività nazionale. Trasformare gli scarti in risorse, recuperare materiali, ridurre i consumi e migliorare la gestione dei rifiuti significa aumentare la produttività. L'innovazione ambientale aiuta a contenere costi e sprechi, rafforzare la resilienza delle imprese e creare opportunità industriali. Dal riciclo alla gestione delle acque, dalla digitalizzazione alla decarbonizzazione, ricerca e tecnologia favoriscono processi più efficienti. La transizione ecologica è una leva importante di sviluppo per il sistema produttivo italiano.

Ecomondo 2026: imprese e innovazione sostenibile

Le realtà di riferimento per transizione ecologica, nuove tecnologie e economia circolare



Ingresso

Pieralisi innova per un'industria più sostenibile

Dal 1888 **Pieralisi** è punto di riferimento nelle tecnologie di estrazione e separazione centrifuga, con oltre 41.500 impianti installati nel mondo e la leadership nelle linee per l'olio d'oliva. Inserita tra i Marchi Storici d'Italia, la realtà di Jesi coniuga radici territoriali e visione internazionale, con un team di 500 persone di cui 130 tecnici dedicati all'assistenza. «La nostra filosofia dello "spreco zero" oggi coincide con il pensiero circolare», spiega Maurizio Galati, Business Area Director. Ad Ecomondo, presidio consolidato da 20 anni, il gruppo presenta una piattaforma "ready to use" per il Rental e potenzia i programmi di manutenzione programmata e predittiva, confermandosi partner strategico per l'efficienza industriale. Info: www.pieralisi.com

I nuovi progetti di EG. Waste: i rifiuti come risorse per l'ambiente. Soluzioni per l'economia circolare

Nata nel 2018 dall'evoluzione di un'esperienza venticinquennale nel settore ambientale, **EG. Waste** oggi spicca come realtà di riferimento nella gestione integrata e nella valorizzazione dei rifiuti. La mission aziendale si fonda su un cambio di paradigma fondamentale: trasformare il rifiuto da semplice costo operativo a risorsa strategica per l'industria. L'azienda sta concentrando le proprie competenze sullo sviluppo di soluzioni innovative per la riconversione degli scarti in nuove materie prime. Tra i progetti di punta spicca Egea, una linea di prodotti (End of Waste) dedicata alla realizzazione di ammendanti e strutturanti ad alta efficienza per il terreno. A questo si affianca Jeryco, una gamma avanzata di sottoprodotti derivanti dal trattamento di matrici organiche, inerti e fanghi, destinati al settore delle costruzioni e dell'industria cementiera. L'approccio di EG. Waste combina ricerca tecnica e visione strategica, ponendosi come punto di riferimento per lo smaltimento dei rifiuti. Nel breve e medio periodo, la società punta a consolidare la presenza capillare sul territorio nazionale tramite l'apertura di nuovi hub e operazioni straordinarie di acquisizione. A lungo termine, l'obiettivo rimane l'ottimizzazione continua dei flussi per i settori industriale, urbano e agroalimentare, cosi come per gli impianti di trattamento e di recupero. Un impegno racchiuso nel claim aziendale "Feeling the Nature, Feeling the Future", simbolo dell'impegno nel trasformare le risorse di oggi nelle opportunità sostenibili di domani.

EG Waste

www.egwaste.it



Parte di un impianto

La Molinari S.r.l.: progettazione per gli impianti di recycling

Impresa fondata nel 1987, **Molinari** è specializzata nella progettazione di trituratori e impianti per il recycling. Dal 2010, con il trasferimento della sede a Lenna (Bergamo), l'azienda ha avviato una fase di crescita, affermandosi nel trattamento di pneumatici, plastiche, cavi e rifiuti industriali. Tra i punti di forza spicca la capacità di sviluppare soluzioni su misura. Con una presenza consolidata alla fiera Ecomondo e sui mercati internazionali, Molinari affianca diverse realtà nella valorizzazione dei rifiuti e nella preparazione di combustibili alternativi. Nel 2027 celebrerà 40 anni di storia, traguardo che testimonia una costante evoluzione tecnologica e industriale. Info: www.molinari-recycling.com