Indice - Bonus edilizi

Introduzione pag. 8

Capitolo 1 - Quadro normativo generale e profili soggettivi particolari

Evoluzione normativa e quadro delle aliquote

Evoluzione normativa delle aliquote per il recupero edilizio pag. 10

Proroga detrazioni delle spese per interventi edilizi pag. 13

Maggiorazione al 50%: requisiti per l'abitazione principale pag. 15

Riepilogo dei bonus per abitazioni e condomini pag. 16

Bonus ristrutturazioni, ecobonus e sismabonus 2025-2027 pag. 18

Riordino delle detrazioni

Riordino delle detrazioni: limiti basati sul reddito e nucleo familiare pag. 20

Oneri e spese soggette al riordino pag. 22

Casi particolari di soggettività

Titolari di diritti reali di godimento: enfiteusi e uso pag. 27

Attestazione di convivenza alla data di inizio dei lavori pag. 28

Diritto di abitazione del coniuge separato assegnatario pag. 29

Detrazioni Irpef per lavori edili nel "piccolo" condominio (📎) pag. 31

Capitolo 2 - Recupero del patrimonio edilizio

Interventi e detrazioni principali

Spese di ristrutturazione pag. 37

Lavori su parti comuni condominiali con detrazione 50% solo per abitazione principale pag. 40

Detrazione per rimozione barriere architettoniche pag. 43

Sismabonus acquisti 2026 pag. 47

Detrazione irpef per acquirenti di immobili ristrutturati pag. 53

Bonus collegati: arredo, box e pertinenze

Detrazione per acquisto di mobili ed elettrodomestici (📎) pag. 56

Acquisto di nuovo box auto con detrazione Irpef pag. 58

Bonus per acquisto di box e posti auto pag. 60

Trasferimento e successione delle detrazioni

Trasferimento detrazione interventi edilizi pag. 63

Detrazioni edilizie in caso di successione pag. 67

Trasferimento mortis causa delle detrazioni per interventi di recupero edilizio pag. 69

Capitolo 3 - Ecobonus, risparmio energetico e superbonus

Interventi agevolati e requisiti tecnici

Spese per interventi di risparmio energetico pag. 73
Requisiti tecnici per fruizione dell'ecobonus pag. 78
Superbonus per immobili ad uso promiscuo pag. 84
Superbonus nel modello redditi 2026 pag. 86

Capitolo 4 - Adempimenti, documentazione e pagamenti

Documentazione e requisiti formali

Documentazione necessaria per bonus ristrutturazioni (📎) pag. 92
Documenti per interventi di ristrutturazione edilizia pag. 94
Intestazione dei documenti per spese recupero patrimonio edilizio pag. 96
Obbligo di attestazione "SOA" per bonus edilizi pag. 97
Bonus edilizi solo con applicazione dei Ccnl pag. 99
Estensione dell'obbligo del visto di conformità per bonus edilizi pag. 101

Modalità di pagamento e bonifico parlante

Adempimenti, pagamenti e modalità operative: bonifico parlante pag. 105
Errori sugli adempimenti e intestazione dei documenti pag. 109
Ritenuta su detrazioni Irpef per bonus edilizi pag. 111
Modalità di pagamento delle spese per interventi con superbonus pag. 116

Adempimenti ENEA

Comunicazione all'Enea degli interventi edilizi con detrazione fiscale pag. 118
Nuovo portale Enea per invio dati ecobonus e bonus casa pag. 120

Condominio

Adempimenti per le detrazioni fiscali nei condomini pag. 123
Quadro "AC" o quadro "K" per amministratori condominio pag. 126
Comunicazione spese riqualificazione edilizia del condominio pag. 128

Capitolo 5 - Profili Iva

Iva 10% sulle ristrutturazioni edilizie pag. 148
Contratti di appalto: Iva al 10% pag. 150
Aliquota Iva al 4% per i fabbricati "tupini": requisiti e casistiche pag. 155

Capitolo 6 - Sanzioni, controlli e compliance fiscale

Regolarità amministrativa dei lavori con detrazioni fiscali pag. 158
Sanzioni amministrative in caso di controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate o dell'Enea sui bonus edilizi pag. 163

Capitolo 7 - Immobili strumentali, patrimoniali e d'impresa

Risparmio energetico per gli immobili d'impresa pag. 166
Ecobonus e sismabonus su immobili patrimonio e merce pag. 168
Detrazione per riqualificazione energetica ammessa per beni merce pag. 170
Contabilizzazione dei bonus fiscali pag. 173
Detrazioni edilizie non tassabili come contributi pag. 175

Capitolo 8 - Incentivi diretti e alternative per le imprese

Conto termico 3.0: alternativa all'ecobonus pag. 179
Conto termico e transizione 5.0: guida alla scelta per l'impresa energivora pag. 181
Comunità energetiche rinnovabili e impianti fotovoltaici pag. 183
Nuova sabatini: finanziamenti agevolati per l'acquisto di macchinari e impianti green pag. 189
Fringe benefit pag. 191

Capitolo 9 - Cessione del credito e regime transitorio

Quadro normativo e blocco definitivo

Abolizione della cessione del credito per riqualificazione energetica pag. 194
Addio a cessione del credito e sconto in fattura: evoluzione normativa e blocco definitivo pag. 200
Nuove comunicazioni di opzione nel 2026: ammissibilità e divieti pag. 201
Interventi per Iacp, cooperative edilizie, Onlus, Odv e Aps (casi residuali ammessi) pag. 203
Limitazioni alle ulteriori cessioni e tabella riassuntiva delle discipline applicabili pag. 205

Utilizzo dei crediti edilizi

Crediti edilizi e compensazione in F24: regole, limiti e i blocchi per debiti a ruolo pag. 207
Rateizzazione "lunga" dei crediti edilizi pag. 209
Piattaforma cessione crediti: visualizzazione e accesso pag. 211
Regime fiscale dell'acquisto dei crediti edilizi (società, persone fisiche, professionisti) pag. 213
Circolazione crediti in operazioni straordinarie e nel consolidato fiscale pag. 216

Controlli, responsabilità e profili penali

Responsabilità, controlli e antiriciclaggio nella cessione dei crediti: dalla libera circolazione alla compliance rigorosa pag. 218
Controlli e obblighi antiriciclaggio nel trasferimento dei crediti pag. 220
Sequestro dei crediti edilizi e inquadramento penale: rischi e tutele pag. 222
Ruolo e poteri investigativi della guardia di finanza pag. 224
Correzione degli errori nella comunicazione dell'opzione: procedure e limiti pag. 226

Centro Studi Castelli S.r.l. - Riproduzione vietata - Aggiornato al 1.06.2026

Introduzione

L'assetto normativo delle agevolazioni fiscali legate al comparto edilizio ha vissuto, nell'ultimo quinquennio, una trasformazione senza precedenti, passando da una fase di espansione straordinaria a un periodo di profonda revisione e stabilizzazione.
Il 2026 segna, in questo senso, uno spartiacque definitivo: con il superamento definitivo della stagione della cessione del credito e dello sconto in fattura per la quasi totalità degli interventi, il sistema si è riassestato su un modello basato prevalentemente sulla detrazione diretta in dichiarazione dei redditi.

Questo ebook nasce con l'obiettivo di offrire a professionisti, imprese e contribuenti una guida per l'interpretazione e l'applicazione del nuovo quadro normativo delineato dalle ultime Leggi di Bilancio. Non si tratta solo di una rassegna tecnica, ma di un compendio operativo che analizza nel dettaglio il sistema del "doppio binario": un'aliquota premiale del 50% riservata all'abitazione principale e il ritorno alla misura ordinaria del 36% per gli altri immobili, il tutto inserito in un perimetro normativo di nuovi limiti legati alla capacità contributiva e alla composizione del nucleo familiare.

All'interno del testo, il lettore troverà: l'inquadramento normativo aggiornato al 2026 con il focus sulle nuove aliquote per il recupero edilizio, l'ecobonus e il sismabonus; la gestione dei "casi residuali": un'analisi puntuale delle poche deroghe ancora ammesse per la cessione del credito (CILAS antecedenti, enti del terzo settore, zone sismiche); gli adempimenti tecnici e documentali: dall'obbligo di attestazione SOA per i lavori di importo elevato, all'importanza del visto di conformità e delle comunicazioni ENEA; strumenti pratici: casi di studio, simulazioni di calcolo e fac-simile di documentazione per supportare l'attività quotidiana di studio.
In un contesto in cui la ripartizione in dieci quote costanti è diventata la regola generale per tutti i bonus, la pianificazione fiscale non è più un'opzione, ma una necessità. Questo volume si propone quindi come uno strumento indispensabile per garantire la corretta fruizione dei benefici, evitando errori formali che potrebbero compromettere il diritto all'agevolazione in sede di controllo.

L'evoluzione normativa non si ferma, e la competenza tecnica rimane l'unico vero presupposto giuridico su cui costruire il futuro del patrimonio immobiliare italiano.

Capitolo 1

QUADRO NORMATIVO GENERALE E PROFILI SOGGETTIVI PARTICOLARI

EVOLUZIONE NORMATIVA DELLE ALIQUOTE PER IL RECUPERO EDILIZIO

SOMMARIO

- RIMODULAZIONE ALIQUOTE (2026-2027)
- CHIARIMENTI AGENZIA ENTRATE
- REGIME TRANSITORIO PER INTERVENTI INIZIATI PRIMA DEL 2025

Legge di Bilancio 2026 - Legge di Bilancio 2024 (L. n. 213/2023) - D.L. n. 39/2024 (Decreto Correttivo) D.P.R. 917/1986 (TUIR) - Direttiva Green UE

A partire dal 2026, il panorama delle agevolazioni fiscali per il recupero edilizio si consolida attorno a un quadro normativo più restrittivo maturato nel biennio precedente. Viene confermato il sistema a "doppio binario", che mantiene le detrazioni al 50% esclusivamente per gli interventi che riguardano l'abitazione principale, ossia la residenza anagrafica del contribuente. Per le seconde case e tutti gli altri immobili, l'aliquota resta al 36%. Rimane fermo l'obbligo, già in vigore, di ripartire l'intero importo dei bonus edilizi, compreso il Sismabonus, debba essere obbligatoriamente ripartito in 10 quote annuali. Continuano inoltre ad applicarsi i limiti più stringenti basati sulla capacità contributiva, con un tetto massimo alle detrazioni per i redditi superiori ai € 75.000.

RIMODULAZIONE ALIQUOTE (2026-2027)

DOPPIO BINARIO 1ª CASA/2ª CASA	⇨	• Per il 2026, le detrazioni sono fissate al **50%** solo se l'intervento riguarda l'**abitazione principale** (residenza anagrafica). • Per gli altri immobili, l'aliquota scende al 36%.
LIMITE PER REDDITO	⇨	Introdotto un tetto massimo alle detrazioni fruibili per i redditi superiori a **€ 75.000**, con limiti più stringenti oltre i **€ 100.000**.
DURATA DELLA DETRAZIONE	⇨	Tutti i bonus edilizi (incluso il Sismabonus) devono essere ora ripartiti in 10 quote annuali.
UNIFORMITÀ DELLE ALIQUOTE Fine classi di rischio	⇨	• Dal 2026 non conta più di quante "classi di rischio" migliori l'edificio (1 o 2). • Per tutti i soggetti (Irpef e Ires) le aliquote sono state uniformate a quelle del "Bonus Casa" ordinario: 50% per l'abitazione principale e 36% per gli altri immobili.
SOGGETTI IRES	⇨	L'affermazione specifica che per le società (Ires) la detrazione segue le regole degli immobili strumentali/patrimoniali significa semplicemente che, mentre per i privati (Irpef) l'aliquota dipende dall'uso come "abitazione principale", per le imprese si applica l'aliquota ordinaria (36%) legata alla natura del bene nel bilancio aziendale.
SISMABONUS ORDINARIO 50% / 36%	⇨	• Si applica su tutto il territorio nazionale (zone sismiche 1, 2 e 3) per tutti i contribuenti. • Non dipende più dalle classi di rischio guadagnate.
SUPER SISMABONUS Aliquota maggiorata	⇨	• Non è scomparso del tutto, ma è diventato una misura speciale e localizzata. • Dal 2026, l'aliquota del Superbonus (che era originariamente al 110%) resta attiva solo per gli interventi su edifici situati nei comuni colpiti da eventi sismici (come i crateri dei terremoti del 2009 o 2016), dove sono presenti stati di emergenza.
Note		Legge di Bilancio 2024 (L. 213/2023) e successivi decreti correttivi (come il D.L. 39/2024), stabiliscono una contrazione progressiva della misura del beneficio fiscale edilizio.

CHIARIMENTI AGENZIA ENTRATE

CRITERIO DI CASSA

- Per le persone fisiche e i condomini, conta la data dell'effettivo pagamento (bonifico parlante) e non la data di inizio lavori o di fatturazione.
- Se il pagamento è stato effettuato entro il 31.12.2024, la detrazione applicabile è pari al 50% per tutti gli immobili abitativi. Se il pagamento avviene a partire dal 1.01.2025 (e per il 2026), si seguono le nuove aliquote differenziate: 50% per le abitazioni principali (con i requisiti previsti) e 36% per le altre casistiche.

ALIQUOTE DIFFERENZIATE

- Per il biennio 2025-2026, la detrazione è fissata al **50%** per i titolari del diritto di **proprietà** (inclusa la nuda proprietà) e i titolari di un **diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, diritto di abitazione), a patto che l'immobile sia la loro abitazione principale.
- Per gli inquilini in affitto (locatari) o chi ha la casa in comodato d'uso anche se l'immobile in cui si eseguono i lavori è la dimora abituale, l'aliquota si ferma al 36%.
- Per gli **immobili diversi**: (seconde e terze case, immobili tenuti a disposizione, uffici, immobili d'impresa, o familiari conviventi non titolari di diritti reali), la detrazione è ridotta al **36%**.

LIMITAZIONI PASSATE E REGOLE ATTUALI

- L'agevolazione specifica al **75%** per le barriere architettoniche **è terminata il 31.12.2025**.
- Dal 1.01.2026, poiché le opere di abbattimento delle barriere architettoniche (come l'installazione di montascale, rampe, ascensori e l'adeguamento degli spazi interni) rientrano nuovamente nel Bonus Ristrutturazioni ordinario (art. 16-bis del Tuir, lett. e), le regole cambiano di nuovo. Il Tuir ammette storicamente le spese per l'eliminazione delle barriere architettoniche in senso lato. Questo significa che, paradossalmente, rifare un bagno per renderlo accessibile potrebbe tornare a essere detraibile al 50% (o al 36% a seconda del tipo di immobile), purché rispetti rigorosamente i requisiti tecnici di accessibilità previsti dal D.M. 236/1989. L'esclusione tassativa dei bagni e degli infissi valeva specificamente per l'art. 119-ter del D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio - Bonus 75%).

RIPARTIZIONE

- Tutte le detrazioni sopra elencate devono essere ripartite in 10 quote annuali di pari importo.

TETTO ALLE DETRAZIONI

Quoziente familiare

- La legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024) ha introdotto tetti massimi alle detrazioni basati sul reddito complessivo e sul numero di figli a carico, con applicazione a partire dall'anno d'imposta 2025. La Legge di Bilancio 2026 (L. 199/2025) ha confermato l'operatività di tale istituto.
- La detrazione annua complessiva non può eccedere un limite calcolato sul reddito base (€ 75.000 o € 100.000) moltiplicato per il coefficiente del numero di figli o disabili in famiglia.

ESCLUSIONE CALDAIE A GAS

- Seguendo la Direttiva Green UE, l'Agenzia ha confermato che dal 2025 non sono più agevolabili le spese per caldaie a combustione fossile, anche se inserite in interventi di ristrutturazione più ampi.

Nota	Resta attiva la detrazione Irpef del 19% per le spese sanitarie legate alla disabilità (es. mezzi di sollevamento come il montascale). Questa agevolazione **non è cumulabile sulla medesima spesa**, ma può essere applicata in alternativa al bonus edilizio, oppure **esclusivamente sulla quota eccedente** il limite massimo di spesa agevolabile (€ 96.000).

REGIME TRANSITORIO PER INTERVENTI INIZIATI PRIMA DEL 2025

LAVORI INIZIATI NEL 2024 E PAGATI NEL 2024

- Beneficiano della detrazione al 50% (limite € 96.000) indipendentemente dal fatto che si tratti di prima o seconda casa.

LAVORI INIZIATI NEL 2024 E PAGATI DAL 2025

- Le rate di acconto o saldo pagate dal 1.01.2025 subiscono la rimodulazione: **50%** per abitazione principale o **36%** per altri immobili.

CESSIONE CREDITO E SCONTO IN FATTURA

- Restano bloccati.

Come stabilito dal D.L. 39/2024, per gli interventi post-2024 la detrazione è fruibile solo come detrazione diretta in dichiarazione dei redditi, ripartita obbligatoriamente in **10 quote annuali.**

NOTA NORMATIVA

- Il riferimento principale per l'introduzione delle aliquote differenziate è l'**art. 1, c. 55 della Legge di Bilancio 2025**, che ha modificato il D.L. 63/2013. Contestualmente, la medesima Legge ha introdotto il nuovo **art. 16-ter nel Tuir**, che disciplina il riordino e i tetti delle spese fiscali.
- Numerosi soggetti passivi d'imposta gestiscono attualmente interventi di recupero del patrimonio edilizio caratterizzati da una continuità operativa tra il previgente assetto normativo e il nuovo regime di riordino delle spese fiscali (art. 16-ter Tuir).
- La disciplina intertemporale preposta alla risoluzione di tali fattispecie si fonda sul criterio della **segmentazione cronologica degli oneri**, in stretta osservanza del **principio di cassa.**

Tavola n. 1

Acconti 2024 e Saldi 2025 - su una spesa totale di € 100.000 (limite detraibile € 96.000)

Periodo pagamento	Destinazione immobile	Aliquota	Detrazione totale	Ripartizione	Quota annuale
Acconto (pagato nel 2024)	Qualsiasi (1ª o 2ª)	50%	€ 48.000	10 anni	€ 4.800
Saldo (pagato nel 2025)	Abitazione principale	50%	€ 48.000	10 anni	€ 4.800
Saldo (pagato nel 2025)	Seconda casa / altro	36%	€ 34.560	10 anni	€ 3.456

Tavola n. 2

Soglie di reddito dal 1.01.2025

Caso n. 1	**Reddito inferiore a € 75.000**	Recupero	• È previsto il recupero integrale della detrazione spettante. • A fronte di una spesa di € 10.000 per abitazione principale, si ottengono € 500 di detrazione annua per 10 anni.
		Capienza	È necessaria una sufficiente capienza Irpef per assorbire la quota annuale.
Caso n. 2	**Reddito superiore a € 75.000**	Limite	La detrazione totale annua (somma di tutti i bonus edilizi) non può eccedere una cifra predefinita.
		Esempio	• Per un contribuente single senza figli con reddito di € 80.000, il tetto massimo delle detrazioni annue è limitato a € 7.000 (14.000 x 0,5). • Le eccedenze rispetto a tale limite vengono perse definitivamente.

PROROGA DETRAZIONI DELLE SPESE PER INTERVENTI EDILIZI

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- ALTRE DISPOSIZIONI

Artt. 16-bis e 16-ter D.P.R. 22.12.1986, n. 917 (Tuir) *- Art. 16 D.L. n. 63/2013 - L. 30.12.2024, n. 207 (Legge di Bilancio 2025) - L. 30.12.2025, n. 199 (Legge di Bilancio 2026) - Circ. Ag. Entrate n. 8/E/2025*

La L. 199/2025 ha prorogato per tutto l'anno 2026 il regime fiscale più favorevole, previsto fino all'anno 2025 dalla legge di Bilancio 2025, con riferimento agli interventi edilizi finalizzati al risparmio energetico (ecobonus) agli interventi di ristrutturazione edilizia, e a quelli in materia antisismica (sismabonus). In particolare, è pari al 36% l'aliquota di detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, con la riduzione al 30% per le spese sostenute nel 2027. È inoltre confermato l'innalzamento delle aliquote di detrazione al 50% per le abitazioni principali.
È stabilita la proroga della detrazione per l'acquisto anche nel 2026 di mobili e di grandi elettrodomestici, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, con lo stesso limite di spesa detraibile di € 5.000 previsto per il 2025.

SCHEMA DI SINTESI

RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
Art. 16bis Tuir

⇨ Aliquote	• Ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'art. 16-bis Tuir, per le spese documentate sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al: **.. 36%** delle spese sostenute negli anni **2025 e 2026**; **.. 30%** delle spese sostenute nell'anno **2027**.	⇨ Fino a un ammontare complessivo delle stesse **non superiore a € 96.000** per unità immobiliare.
⇨ Esclusioni	**Sono esclusi** dalla suddetta detrazione, prevista per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, gli interventi di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**.	
⇨ Abitazione principale	• Nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale**, la detrazione spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è innalzata al: **.. 50%** delle spese sostenute negli anni **2025 e 2026**; **.. 36%** delle spese sostenute nell'anno **2027**.	⇨ Fermo restando il predetto **limite di € 96.000**.

LIMITI ALLE SPESE DETRAIBILI

⇨	• Fermi restando gli specifici limiti previsti da ciascuna norma agevolativa, ai sensi dell'art. 16-ter Tuir, per i soggetti con **reddito complessivo superiore a € 75.000** gli oneri e le spese per i quali è prevista una detrazione dall'imposta lorda, considerati complessivamente, sono ammessi in detrazione fino a un ammontare calcolato moltiplicando l'importo base determinato in corrispondenza del reddito complessivo del contribuente per il coefficiente in corrispondenza del numero di figli presenti nel nucleo familiare del contribuente, fiscalmente a carico. • Per i soggetti percipienti un **reddito complessivo superiore € 100.000** il livello massimo di detrazioni percepibili annualmente è stabilito in funzione nella composizione del nucleo familiare. • Ai fini del computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese, per le spese detraibili ai sensi dell'art. 16-bis Tuir (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici), ovvero di altre disposizioni normative, la cui detrazione è ripartita in più annualità, **rilevano le rate di spesa riferite a ciascun anno**.	
⇨ Oneri esclusi dal limite	• Spese sanitarie (detraibili al 19% per la quota eccedente la franchigia di € 129,11). • Oneri per mutui agrari. • Interessi passivi per mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (entro i limiti di legge)	

ALTRE DISPOSIZIONI

SISMABONUS

Art. 16, cc. da 1-bis a 1-septies Tuir

- **Aliquote**
  - La detrazione **sismabonus** spetta anche per le spese documentate, sostenute negli **anni 2025, 2026 e 2027,** nella misura fissa per tutte le tipologie di interventi agevolati pari al:
    .. 36% delle spese sostenute negli anni **2025 e 2026**;
    .. 30% delle spese sostenute nell'anno **2027**.
- **Abitazione principale**
  - Nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale**, la detrazione spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è innalzata al:
    .. 50% delle spese sostenute negli anni **2025 e 2026**;
    .. 36% delle spese sostenute nell'anno **2027**.

BONUS MOBILI

- Ai contribuenti che già fruiscono della detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia è riconosciuta un'ulteriore detrazione dall'imposta lorda per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla **classe A** per i forni, alla **classe E** per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla **classe F** per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione anche in relazione alle **spese sostenute nel 2026** e con lo **stesso limite di spesa detraibile di € 5.000** previsto per il 2025.

Tavola

Misure di detrazione e requisiti

Tipologia di intervento/ misura	Aliquota standard		Aliquota maggiorata "abitazione principale"		Limiti di spesa (se applicabili)	Note/Esclusioni
	2025 2026[1]	2027	2025 2026[1]	2027		
Ecobonus[3] Interventi di efficienza energetica	36%	30%	50%	36%	Variano in relazione ai singoli interventi (non modificati). Ad esempio, € 100.000 per la riqualificazione energetica.	Esclusi interventi di sostituzione impianti di climatizzazione invernale con **caldaie uniche alimentate a combustibili fossili** per le spese sostenute a partire dal 2025.
Bonus recupero patrimonio edilizio[2]-[3] Interventi di recupero del patrimonio edilizio	36%	30%	50%	36%	Massimo **€ 96.000** per unità immobiliare.	Esclusi interventi di sostituzione e **nuova installazione** di impianti di climatizzazione invernale con **caldaie uniche alimentate a combustibili fossili** per le spese sostenute a partire dal 2025.
Sismabonus[4] Interventi per la riduzione del rischio sismico	36%	30%	50%	36%	Massimo **€ 96.000** per unità immobiliare (per Sismabonus "base").	• Le nuove aliquote si applicano a tutte le tipologie di interventi agevolati, inclusi quelli che fino al 2024 davano luogo a detrazioni più elevate (es. passaggio a una o due classi di rischio inferiori, interventi sulle parti comuni, ecc.). • I limiti di spesa restano invariati.
Eco-sismabonus[3]	36%	30%	50%	36%	Massimo **€ 136.000** per unità immobiliare (per eco-sismabons).	I limiti di spesa restano invariati.
Bonus mobili	50%	-	-	-	Massimo **€ 5.000**	-

Note

(1) Solo per le spese sostenute nel 2026 per interventi agevolati da "superbonus" permane l'aliquota al 110% per specifici interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da determinati eventi sismici nelle regioni Abruzzo, lazio, Marche e Umbria dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza esclusivamente nei casi di immobili danneggiati e nei limiti delle risorse previste per i quali è esercitata l'opzione di cui all'art. 121, c. 1 D.L. 34/2020.

(2) Per le spese sostenute nel 2026/2027/2028 resta la detrazione al 50% per le spese per interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione (art. 16-bis Tuir).

(3) È esclusa la detrazione per le spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili (circ. Ag. Entrate n. 8/E/2025).

(4) È fondamentale ricordare che, ai fini del calcolo del reddito complessivo per il "tetto detrazioni", il reddito dell'abitazione principale è escluso, ma la rata del Sismabonus è inclusa nel computo degli oneri soggetti a limitazione.

MAGGIORAZIONE AL 50%: REQUISITI PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

SOMMARIO

• SCHEMA DI SINTESI

L. 30.12.2025, n. 199 *- Art. 16-bis D.P.R. 22.12.1986, n. 917*
Guida Agenzia delle Entrate "Ristrutturazioni Edilizie" (Aggiornata a Febbraio 2026)

A partire dal 1.01.2025, la detrazione nella misura del 50% non è più un'aliquota generalizzata per il recupero edilizio, ma una misura di favore riservata esclusivamente al patrimonio immobiliare destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie del contribuente.

SCHEMA DI SINTESI

REQUISITO SOGGETTIVO (Titolo reale)	⇨	• Il beneficiario deve essere titolare di un diritto reale sull'immobile (proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione). • I semplici detentori (inquilini con contratto di locazione o comodatari), pur se residenti, sono esclusi dalla maggiorazione e possono accedere esclusivamente all'aliquota del 36%.
REQUISITO OGGETTIVO (Dimora abituale)	⇨	• L'unità immobiliare deve costituire l'**abitazione principale** del contribuente. • Ai fini fiscali, per abitazione principale si intende quella nella quale il proprietario o il titolare del diritto reale **dimora abitualmente** e risiede anagraficamente.
TEMPISTICA DEL REQUISITO	⇨	La condizione di abitazione principale deve sussistere al momento dell'effettivo sostenimento della spesa o essere realizzata entro i termini di conclusione dei lavori.
DECADENZA E CONTROLLO DEI REQUISITI	⇨	Il sistema dei controlli è potenziato dall'incrocio delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e delle anagrafi comunali.
	⇨ Verifica della residenza ⇨	L'Agenzia delle Entrate può disporre la decadenza dalla maggiorazione (con conseguente recupero del 14% di differenza, oltre sanzioni e interessi) qualora si accerti che il contribuente non ha mai stabilito la dimora abituale nell'immobile oggetto di detrazione al 50%.
	⇨ Variazione della destinazione ⇨	Qualora siano rispettati i requisiti per accedere alla maggiorazione dell'aliquota di detrazione per gli interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, se nel corso dei successivi periodi d'imposta di fruizione della detrazione l'immobile non è più destinato ad abitazione principale, il contribuente può continuare a beneficiare dell'aliquota maggiorata (Circ. 8/E/2025).
	⇨ Controlli sul reddito ⇨	La maggiorazione è inoltre soggetta al monitoraggio del tetto alle detrazioni (quoziente familiare). In sede di controllo, la spettanza del 50% viene ricalcolata in base al reddito complessivo e alla composizione del nucleo familiare dichiarato.

Nota	La responsabilità di attestare la sussistenza di tali requisiti grava esclusivamente sul contribuente, il quale è tenuto a conservare la documentazione probatoria (certificato di residenza, visure catastali, utenze attive) per l'intera durata della detrazione.

RIEPILOGO DEI BONUS PER ABITAZIONI E CONDOMINI

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- ALTRE DETRAZIONI

L. 27.12.2019, n. 160 - *Poster riepilogativo delle detrazioni fiscali per le abitazioni, condomini ed edifici non residenziali febbraio 2023 (autori: S. Tirinato, A. Castagna per Logicalsoft) - Art. 16-bis D.P.R. 917/1986 (Tuir) L. 30.12.2024, n. 207 (Legge di Bilancio 2025) - D.L. 29.03.2024, n. 39 (Decreto "Blocca Cessioni", conv. in L. 67/2024)*

Di seguito si espone una sintesi delle forme di agevolazione attualmente vigenti per l'anno 2026, con l'indicazione delle caratteristiche essenziali per cittadini e condomini.

SCHEMA DI SINTESI

Detrazione	Bonus	Tipologia	Oggetto	Durata	Limite di spesa	Beneficiari
Scaduto 31.12.2024	**Bonus verde**	Sistemazione di verde e giardini.	Agevolazione non più in vigore D.L. 1.01.2025.	-	-	-
50%	**Bonus mobili**	Per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione.	Spese per i mobili e i grandi elettrodomestici in unità oggetto di ristrutturazione.	10 anni	Spesa massima € 5.000 per unità immobiliare, € 5.000 per il 2024 per unità immobiliare.	Soggetti Irpef che hanno avviato lavori edilizi nell'anno precedente
50% / 36%	**Bonus casa**	Per interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria per le parti comuni.	Spese per gli interventi comprensivi di progettazione.	10 anni	Spesa massima € 96.000 per unità immobiliare.	Soggetti Irpef. 50% per abitazione principale, 36% per altri immobili (seconde case, ecc)
50% / 36%	**Ecobonus**	Singole unità immobiliari o edifici (riqualificazione energetica globale, infissi, caldaie a pompa di calore).	Involucro, impianto (escluse caldaie a gas) e spese strettamente funzionali comprensive di progettazione.	10 anni	Detrazione variabile: € 30.000 - € 100.000 in base all'intervento.	Soggetti Irpef. 50% per abitazione principale, 36% per seconde case e per tutti gli immobili dei soggetti Ires.
50% / 36%	**Sismabonus**	Singole unità immobiliari. Interventi per l'adozione di misure antisismiche e messa in sicurezza statica. Aliquote uniformate al bonus casa ordinario.	Elementi strutturali e spese accessorie comprensive di progettazione.	10 anni	Spesa massima € 96.000 per unità immobiliare.	Soggetti Irpef. Il 50% è riservato all'abitazione principale; 36% per gli altri immobili. Cessata la distinzione per classi di rischio e il beneficio è regolato dall'art. 16-bis del Tuir e dal D.L. 29.03.2024, n. 39, conv. con mod. L. 23.05.2024, n. 67.
50% / 36%	**Ecobonus condomini**	Isolamento termico delle parti comuni opache con incidenza superiore al 25%.	Involucro e spese strettamente funzionali comprensive di progettazione.	10 anni	Spesa massima € 60.000 per unità immobiliare (salvo interventi integrati).	Soggetti Irpef e Ires. Terminate le aliquote maggiorate del 70-75% si applica il regime ordinario differenziato per singolo condòmino: 50% per chi detiene l'immobile come abitazione principale; 36% per le seconde case e per tutti gli immobili dei soggetti Ires (es. negozi, uffici).

ALTRE DETRAZIONI

Detrazione	Bonus	Tipologia	Oggetto	Durata	Limite di spesa	Beneficiari
50% abitazione principale 36% altri immobili (seconde case - NO uffici)	**Barriere architettoniche**	Interventi per eliminazione delle barriere architettoniche (art. 16-bis Tuir).	Rimozione di ostacoli per la mobilità e automazione impianti.	10 anni	Per redditi superiori a € 75.000, la detrazione totale annua è limitata in base al reddito e al numero di figli (quoziente familiare). Spesa massima € 96.000 per unità immobiliare.	Soggetti Irpef (persone fisiche). NO soggetti Ires (società) il Bonus Casa ordinario non si applica agli immobili strumentali o societari
50% / 36%	**Sismabonus condomini**	Parti comuni in zona sismica 1, 2 e 3. Interventi per l'adozione di misure antisismiche e messa in sicurezza statica.	Elementi strutturali e spese accessorie comprensive di progettazione.	10 anni	Spesa massima € 96.000 per unità immobiliare.	Soggetti Irpef. È cessata la distinzione per classi di rischio ed è decaduto l'accesso per i soggetti Ires.
50% / 36%	**Ecobonus Sismabonus condomini**	Interventi combinati di riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica sulle parti comuni.	Elementi strutturali, riqualificazione dell' involucro e spese strettamente funzionali comprensive di progettazione.	10 anni	Spesa massima € 136.000 per unità immobiliare. Il massimale di 136.000 € (per unità immobiliare) per l'intervento combinato di Eco-Sismabonus è stabilito dall'art. 14, comma 2-quater.1, del D.L. 63/2013 e confermato dalla prassi dell'Agenzia delle Entrate (es. Risp. Interpello n. 419/2020). Tale limite di spesa resta in vigore anche con le nuove aliquote ordinarie introdotte dalle Leggi di Bilancio 2025 e 2026.	Solo soggetti Irpef. La decadenza delle aliquote maggiorate per gli interventi antisismici e combinati (ex 80-85%) è determinata dalla loro naturale scadenza al 31.12.2024 (ex artt. 14 e 16 del D.L. 63/2013) e dall'introduzione delle nuove aliquote in misura fissa disposta dall'art. 1, comma 55, della Legge n. 207/2024 (Legge di Bilancio 2025).

Note

- **Doppio Binario Prima Casa/Seconda Casa**: A partire dal 2025 e confermato per il 2026, le detrazioni sono fissate al 50% solo se l'intervento riguarda l'abitazione principale (residenza anagrafica). Per gli altri immobili, l'aliquota scende al 36%.
- **Esclusione Caldaie: Dal** 2025 non è più ammessa la detrazione per caldaie a condensazione alimentate esclusivamente a combustibili fossili (gas).
- **Limite per Reddito**: Introdotto un tetto massimo alle detrazioni fruibili per i redditi superiori a € 75.000, con limiti più stringenti oltre i € 100.000.
- **Durata della detrazione**: Tutti i bonus edilizi (incluso il Sismabonus) devono essere ora ripartiti in 10 quote annuali.
- Uniformità delle Aliquote (Fine Classi di Rischio): Dal 2026 non conta più di quante "classi di rischio" migliori l'edificio (1 o 2). Per tutti i soggetti (Irpef e Ires) le aliquote sono state uniformate a quelle del "Bonus Casa" ordinario: 50% per l'abitazione principale e 36% per gli altri immobili.
- **Soggetti Ires**: L'affermazione specifica che per le società (Ires) la detrazione segue le regole degli immobili strumentali/patrimoniali significa semplicemente che, mentre per i privati (Irpef) l'aliquota dipende dall'uso come "abitazione principale", per le imprese si applica l'aliquota ordinaria (36%) legata alla natura del bene nel bilancio aziendale.
- **Sismabonus Ordinario (50% / 36%):** Si applica su tutto il territorio nazionale (zone sismiche 1, 2 e 3) per tutti i contribuenti. Non dipende più dalle classi di rischio guadagnate.
- **Super Sismabonus (Aliquota maggiorata):** Non è scomparso del tutto, ma è diventato una misura speciale e localizzata. Dal 2026, l'aliquota del Superbonus (che era originariamente al 110%) resta attiva solo per gli interventi su edifici situati nei comuni colpiti da eventi sismici (come i crateri dei terremoti del 2009 o 2016), dove sono presenti stati di emergenza.
- **Aliquote differenziate**: Per il biennio 2025-2026, la detrazione è fissata al 50% esclusivamente per le spese sostenute dai proprietari di abitazioni principali; per gli altri immobili (seconde case, uffici) l'aliquota è ridotta al 36%.
- **Fine del Bonus 75%:** L'agevolazione specifica al 75% per le barriere architettoniche è terminata il 31.12.2025; dal 2026 tali interventi rientrano nel regime ordinario del bonus ristrutturazioni (50%/36%).
- **Ripartizione**: Tutte le detrazioni sopra elencate devono essere ripartite in 10 quote annuali di pari importo.
- **Tetto alle Detrazioni (Quoziente Familiare):** La Legge di Bilancio 2026 ha introdotto tetti massimi alle detrazioni basati sul reddito complessivo e sul numero di figli a carico. La detrazione annua complessiva non può eccedere un limite calcolato sul reddito base (€ 75.000 o € 100.000) moltiplicato per il coefficiente del numero di figli o disabili in famiglia.
- **Tipologia Interventi**: Dal 2024 e confermato nel 2026, il bonus è limitato a interventi specifici come scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici (esclusi infissi o bagni, se non strettamente funzionali e asseverati). Caldaie a Gas: Non è più ammessa alcuna detrazione per la sostituzione di caldaie a condensazione alimentate a gas.
- **Nota tecnica**: Resta attiva, come alternativa cumulabile per la quota eccedente, la detrazione Irpef del 19% per spese sanitarie legate alla disabilità (es. montascale) calcolata sull'intero importo.