

IMPOSTE DIRETTEdi **PAOLO LACCHINI****Panoramica dei bonus edilizi 2027**

Verso un ulteriore ridimensionamento delle detrazioni: 36% per l'abitazione principale e 30% per gli altri immobili. Centrale la data del pagamento entro il 31.12.2026.

Il 2027 si presenta come un anno di ulteriore riduzione delle principali agevolazioni fiscali riconosciute per gli interventi edilizi. Salvo modifiche che potrebbero essere introdotte dal legislatore con i prossimi provvedimenti di finanza pubblica, il quadro già delineato dalla normativa prevede, infatti, un ridimensionamento delle aliquote rispetto a quelle applicabili nel 2026. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica e per il sismabonus, la disciplina attualmente vigente distingue tra immobili adibiti ad **abitazione principale** e altre unità immobiliari. Nel 2026 la detrazione è riconosciuta nella misura del 50% per le spese sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento quando gli interventi riguardano l'abitazione principale. Per gli altri immobili l'aliquota ordinaria è invece pari al 36%.

Dal 2027 il beneficio sarà meno favorevole. La detrazione per interventi sull'abitazione principale scenderà dal 50% al 36%, per gli immobili diversi dall'abitazione principale dal 36% al 30%. Il limite massimo di spesa resta nel 2026 e nel 2027 pari a 96.000 euro per unità immobiliare. La riduzione interessa anche gli interventi di efficientamento energetico: per il triennio 2025-2027 è previsto un sistema di aliquote differenziate e nel 2027, anche per questa tipologia di interventi, il riferimento sarà quindi al 36% per l'abitazione principale e al 30% negli altri casi.

Il bonus mobili costituisce un ulteriore elemento da considerare. La legge di Bilancio 2026 ha prorogato l'agevolazione anche per gli acquisti effettuati nel 2026, mantenendo la detrazione del 50% su una spesa massima di 5.000 euro, nel rispetto delle condizioni previste per il collegamento con un intervento di recupero edilizio. La proroga, allo stato attuale, si ferma però al 31.12.2026. In assenza di un nuovo intervento normativo, dal 2027 non sarà, quindi, possibile beneficiare della detrazione per i nuovi acquisti di mobili e grandi elettrodomestici.

La programmazione dei lavori assume quindi particolare rilevanza. Per chi ha già programmato interventi agevolabili, il 31.12.2026 rappresenta una data da monitorare attentamente, soprattutto quando l'intervento comporta un esborso significativo. Anticipare i pagamenti entro la fine dell'anno può consentire, infatti, di applicare l'aliquota prevista per il 2026, evitando il passaggio alle percentuali inferiori stabilite per il 2027.

Occorre però prestare attenzione a un aspetto fondamentale: per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa, ai fini delle detrazioni edilizie rileva il momento in cui la spesa viene effettivamente sostenuta. Opera, in sostanza, il principio di cassa. Non è quindi determinante, di per sé, la data di ultimazione dei lavori, né quella di emissione della fattura.

Il riferimento è alla data del pagamento. Nel caso degli interventi per i quali è richiesto il bonifico parlante, sarà quindi necessario verificare che il pagamento sia **effettuato entro il 31.12.2026** per poter ricondurre la relativa spesa alle aliquote previste per il 2026. Una fattura emessa nel 2026, ma pagata nel 2027, sarà invece soggetta alla disciplina fiscale applicabile alle spese sostenute nel 2027. Lo stesso principio opera quando i lavori vengono pagati attraverso più bonifici distribuiti tra differenti periodi d'imposta. Ogni pagamento deve essere ricondotto all'anno nel quale la spesa è stata effettivamente sostenuta e, conseguentemente, all'aliquota vigente in quel periodo.

A questo quadro si aggiunge il nuovo meccanismo di limitazione delle detrazioni per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro. L'art. 16-ter del TUIR prevede, infatti, un tetto complessivo agli oneri e alle spese detraibili, determinato in funzione del reddito e della composizione del nucleo familiare. Per i **redditi superiori a 75.000 euro** l'analisi della convenienza fiscale di un intervento edilizio deve pertanto tenere conto non soltanto dell'aliquota teorica prevista dalla singola agevolazione, ma anche dell'eventuale limite complessivo di detraibilità. Guardando oltre il 2027, la disciplina prevede inoltre un ulteriore ridimensionamento. Per le spese sostenute dal 2028 al 2033, l'aliquota ordinaria prevista per gli interventi agevolati dall'art. 16-bis del TUIR sarà pari al 30%.