

Ai Sig.ri Clienti
Loro Sedi

OGGETTO: BONUS EDILIZI NELLA "LEGGE DI BILANCIO 2026"

La "Legge di Bilancio 2026" **non** prevede **sostanziali novità** in materia di **detrazioni** per **interventi edilizi**. Sono previste **aliquote di detrazioni differenziate** a seconda del **soggetto** che **sostiene le spese** e dell'**immobile** oggetto di intervento. In questa scheda ne riepiloghiamo la disciplina.

BONUS EDILIZI NELLA "LEGGE DI BILANCIO 2026"											
RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	Per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio, l'art. 1 comma 22 della legge di bilancio 2026 (Legge 199/2025) proroga l'utilizzo delle aliquote di detrazione del 50% e del 36% per un ulteriore anno, il 2026. Nel merito, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, per le spese sostenute negli anni 2025 e 2026 sono previste due aliquote di detrazione: <table border="1"> <tr> <td>50%</td><td>per le spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà/diritto reale di godimento sull'abitazione principale</td></tr> <tr> <td>36%</td><td>negli altri casi</td></tr> </table> Per le spese sostenute a partire dal 2027 le aliquote di detrazione scenderanno rispettivamente al 36% nel caso di titolare del diritto di proprietà/diritto reale di godimento sull'abitazione principale e al 30% negli altri casi. Non hanno subito modifiche: ♦ il limite complessivo di spesa di euro 96.000; ♦ la detrazione in quote costanti in 10 anni. Nella circolare 8/E del 19.06.2025 l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcune precisazioni riferibili agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di efficienza energetica e di Superbonus. In particolare: <table border="1"> <tr> <td>a</td><td>Il contribuente deve risultare titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare al momento di inizio dei lavori o di sostenimento della spesa, se antecedente</td></tr> <tr> <td>b</td><td>Il familiare convivente nonché il detentore dell'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario) possono applicare, nel rispetto di ogni altra condizione, la detrazione nella misura inferiore del 36%.</td></tr> <tr> <td>c</td><td>L'abitazione principale è definita come: "quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti</td></tr> </table>	50%	per le spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà/diritto reale di godimento sull'abitazione principale	36%	negli altri casi	a	Il contribuente deve risultare titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare al momento di inizio dei lavori o di sostenimento della spesa , se antecedente	b	Il familiare convivente nonché il detentore dell'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario) possono applicare, nel rispetto di ogni altra condizione, la detrazione nella misura inferiore del 36% .	c	L'abitazione principale è definita come: "quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti
50%	per le spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà/diritto reale di godimento sull'abitazione principale										
36%	negli altri casi										
a	Il contribuente deve risultare titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare al momento di inizio dei lavori o di sostenimento della spesa , se antecedente										
b	Il familiare convivente nonché il detentore dell'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario) possono applicare, nel rispetto di ogni altra condizione, la detrazione nella misura inferiore del 36% .										
c	L'abitazione principale è definita come: "quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti										

		di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata"
	d	L'aliquota maggiorata spetta, altresì, nel caso in cui gli interventi siano realizzati su pertinenze o su aree pertinenziali , già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, anche se realizzati soltanto sulle pertinenze in questione
	e	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
	f	Nel caso in cui gli interventi agevolati riguardino parti comuni degli edifici, si ritiene che la maggiorazione debba essere applicata alla quota di spese imputata al singolo condomino, ammessa alla detrazione nel rispetto degli altri requisiti previsti dalla norma, se il medesimo è proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale

Si ricorda che, la Legge di Bilancio 2025 ha **escluso** dall'Ecobonus e dal bonus recupero del patrimonio edilizio gli **interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**, per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027. **Tale esclusione non riguarda:**

a	i microcogeneratori, anche se alimentati da combustibili fossili
b	i generatori a biomassa ¹
c	le pompe di calore ad assorbimento a gas
d	i sistemi ibridi costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro di cui al D.M. 06.08.2020

¹ di cui al D.Lgs 199/2021.

INTERVENTI RIDUZIONE RISCHIO SISMICO	Anche per gli interventi di riduzione del rischio sismico/adozione di misure antisismiche la misura della detrazione è differenziata in funzione del soggetto che sostiene la spesa nel 2026 (e nel 2025): <table border="1" data-bbox="411 324 1406 465"> <tr> <td>50%</td><td>per le spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà/diritto reale di godimento sull'abitazione principale</td></tr> <tr> <td>36%</td><td>negli altri casi</td></tr> </table> Per le spese sostenute a partire dal 2027 le aliquote applicabili sono il 36% nel caso di titolare di diritto di proprietà/diritto reale di godimento sull'abitazione principale ed il 30% negli altri casi. L'ammontare massimo di spese detraibili resta fissato in euro 96.000. Non hanno subito modifiche: ♦ il limite complessivo di spesa di euro 96.000; ♦ la detrazione in quote costanti in 10 anni. Nella circolare 8/E/2025 l'Agenzia precisa che, con riferimento al c.d. "Sismabonus acquisti", la misura è parametrata al prezzo della singola unità immobiliare acquistata, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.	50%	per le spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà/diritto reale di godimento sull'abitazione principale	36%	negli altri casi
50%	per le spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà/diritto reale di godimento sull'abitazione principale				
36%	negli altri casi				
RISPARMIO ENERGETICO	Per gli interventi di risparmio/riqualificazione energetica², la percentuale di detrazione è stata fissata non in base all'intervento ma al soggetto che sostiene la spesa e all'immobile oggetto di intervento, ovvero per le spese sostenute nel 2026 (e nel 2025): <table border="1" data-bbox="411 1281 1406 1422"> <tr> <td>50%</td><td>per le spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà/diritto reale di godimento sull'abitazione principale</td></tr> <tr> <td>36%</td><td>negli altri casi</td></tr> </table> Non subiscono modifiche l'individuazione della spesa massima agevolabile (differenziata in base all'intervento) e la relativa disciplina. A partire dalle spese sostenute nel 2027 le aliquote di detrazioni applicabili saranno del 36% nel caso di titolare di diritto di proprietà/diritto reale di godimento sull'abitazione principale ed il 30% negli altri casi.	50%	per le spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà/diritto reale di godimento sull'abitazione principale	36%	negli altri casi
50%	per le spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà/diritto reale di godimento sull'abitazione principale				
36%	negli altri casi				
BONUS ARREDO	La legge di bilancio 2026, non modificandone la disciplina, riconosce il c.d. "bonus arredo³" anche per le spese sostenute nel 2026 per l'acquisto di mobili/grandi elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio (iniziati a partire dal 01.01.2025).				

² di cui alla Legge 296/2006 art. 1, commi da 344 a 347 e al D.L. 63/2013

³ di cui all'art. 16 comma 2 D.L. 63/2013

	La detrazione è riconosciuta in misura del 50% (unica aliquota) e nel limite di spesa di 5.000 euro. Di fatto la "Legge di Bilancio 2026" non modifica la disciplina in merito, ne proroga la vigenza per un ulteriore anno (il 2026). <table border="1"> <thead> <tr> <th>Anno 2026</th><th>Dal 2027</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td> ♦ aliquota detrazione 50% ♦ limite massimo spesa 5.000 euro ♦ interventi di recupero edilizi iniziati dal 01.01.2025 </td><td>non previsto</td></tr> </tbody> </table>	Anno 2026	Dal 2027	♦ aliquota detrazione 50% ♦ limite massimo spesa 5.000 euro ♦ interventi di recupero edilizi iniziati dal 01.01.2025	non previsto
Anno 2026	Dal 2027				
♦ aliquota detrazione 50% ♦ limite massimo spesa 5.000 euro ♦ interventi di recupero edilizi iniziati dal 01.01.2025	non previsto				
ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE	A partire dalle spese sostenute nel 2026 non sarà più possibile beneficiare dell'aliquota agevolata del 75% ma si potrà fruire soltanto della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio, con le aliquote di detrazione del 50% o 36% come sopra esposte. Ricordiamo che la detrazione riguarda interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala/piattaforme elevatrici che rispettano i requisiti richiesti dal D.M. n. 236 del 14.06.1989. <table border="1"> <tbody> <tr> <td>50%</td><td rowspan="2">Secondo le regole della detrazione prevista per interventi del patrimonio edilizio</td></tr> <tr> <td>36%</td></tr> </tbody> </table>	50%	Secondo le regole della detrazione prevista per interventi del patrimonio edilizio	36%	
50%	Secondo le regole della detrazione prevista per interventi del patrimonio edilizio				
36%					
SUPERBONUS	Nella "Legge di Bilancio 2026" non risultano proroghe e/o modifiche per la disciplina del c.d. "Superbonus", che pertanto risulta applicabile fino al 31.12.2025 in base alla normativa vigente. Si menziona che è possibile usufruire di un contributo per la ricostruzione delle unità danneggiate o distrutte dagli eventi sismici verificatesi a partire dal 02.04.2009: <i>Al fine di favorire il completamento della ricostruzione delle unità immobiliari private distrutte o danneggiate dagli eventi sismici verificatesi a partire dal 01.04.2009 nei territori dei comuni interessati dai medesimi eventi in cui sia stato dichiarato lo stato di emergenza, i Commissari straordinari espressamente incaricati per gli interventi di ricostruzione e gli Uffici speciali per la ricostruzione, (...) ciascuno per il territorio di competenza, sono autorizzati a riconoscere un incremento del contributo per la ricostruzione, nei limiti delle risorse indicate nell'allegato VI della presente legge. L'incremento è destinato a coprire le spese eccedenti il contributo concedibile per la ricostruzione privata per le istanze presentate fino al 31.12.2024, fino a concorrenza del costo degli interventi, rimaste a carico dei beneficiari in conseguenza del mancato completamento delle opere interessate dall'esercizio per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (...) Sono escluse dal contributo le unità immobiliari realizzate, anche parzialmente, in violazione delle norme urbanistiche, edilizie o di tutela paesaggistico-ambientale, salvo che sia intervenuta sanatoria.</i>				

Con appositi **provvedimenti** saranno definiti il riparto delle risorse stanziare, i criteri di concessione, le modalità di calcolo, autorizzazione ed erogazione del predetto contributo.

**TABELLA
RIEPILOGATIVA**

Con la seguente tabella di sintesi si schematizzano le aliquote applicabili alle diverse tipologie di interventi ammessi in detrazione.

Anno	2025	2026	2027
Intervento			
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	50% se titolare di proprietà/diritto reale di godimento + abitazione principale	50% se titolare di proprietà/diritto reale di godimento + abitazione principale	36% se titolare di proprietà/diritto reale di godimento + abitazione principale
	36% altri casi	36% altri casi	30% altri casi
RISPARMIO ENERGETICO	50% se titolare di proprietà/diritto reale di godimento + abitazione principale	50% se titolare di proprietà/diritto reale di godimento + abitazione principale	36% se titolare di proprietà/diritto reale di godimento + abitazione principale
	36% altri casi	36% altri casi	30% altri casi
SISMABONUS	50% se titolare di proprietà/diritto reale di godimento + abitazione principale	50% se titolare di proprietà/diritto reale di godimento + abitazione principale	36% se titolare di proprietà/diritto reale di godimento + abitazione principale
	36% altri casi	36% altri casi	30% altri casi
BONUS MOBILI	50%	50%	Non previsto
ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE	75%	Non previsto (possibile intervento come recupero patrimonio edilizio)	Non previsto (possibile intervento come recupero patrimonio edilizio)

	SUPERBONUS	65% nel rispetto delle condizioni	Non previsto	Non previsto	
--	-------------------	--	---------------------	---------------------	--

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento
Distinti saluti