

Bonus casa 2026: le aliquote delle detrazioni per gli interventi edilizi

SINTESI OPERATIVA

La manovra finanziaria approvata dal Consiglio dei Ministri dello scorso 17 ottobre ha confermato – stando alla bozza che circola in questi giorni – la proroga delle aliquote agevolate per una serie di interventi sul patrimonio immobiliare. La notizia riguarda principalmente tre grandi capitoli: il recupero edilizio (quello che comunemente viene chiamato “bonus casa”), la riqualificazione energetica degli immobili (il cosiddetto ecobonus) e gli interventi antisismici (sismabonus).

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La manovra finanziaria approvata dal Consiglio dei Ministri dello scorso 17 ottobre ha confermato – stando alla bozza che circola in questi giorni – la proroga delle aliquote agevolate per una serie di interventi sul patrimonio immobiliare. La notizia riguarda principalmente tre grandi capitoli: il recupero edilizio (quello che comunemente viene chiamato “bonus casa”), la riqualificazione energetica degli immobili (il cosiddetto ecobonus) e gli interventi antisismici (sismabonus). Per tutti questi, il legislatore ha deciso di mantenere inalterato per l'intero anno 2026 il trattamento fiscale già previsto per il 2025, senza quindi applicare alcuna riduzione percentuale.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ **Proroga 2026:** Confermate le aliquote attuali per bonus casa, ecobonus e sismabonus. Nessun taglio rispetto al 2025.
- ◆ **Aliquota 50%:** Solo per interventi su abitazione principale di chi ha specifici diritti reali all'inizio lavori.
- ◆ **Aliquota 36%:** Si applica a proprietari di seconde case, inquilini, comodatari e familiari conviventi non titolari.
- ◆ **Parti comuni:** In condominio, la quota 50% spetta solo a chi rispetta i requisiti sull'unità abitativa.
- ◆ **Limiti di spesa:** Massimali invariati: 96.000 euro per bonus casa, variabili per ecobonus e sismabonus.
- ◆ **Bonus mobili:** Prorogato per tutto il 2026 con modalità e limiti confermati (salvo novità in legge definitiva).
- ◆ **Superbonus/barriere:** Ultimo anno 2025; dal 2026 aliquote ordinarie, con eccezioni per zone sismiche.
- ◆ **Dal 2027:** Aliquota ordinaria prevista al 30% per tutti gli interventi.
- ◆ **Attenzione alle scadenze:** Fa fede la data di pagamento per la detrazione.

Il quadro che emerge dal disegno di legge di bilancio per il prossimo anno è abbastanza chiaro. Chi sostiene spese dal 1° gennaio al 31 dicembre 2026 per questi interventi potrà ancora contare sulle aliquote attuali, con una distinzione che ormai è diventata fondamentale: l'immobile oggetto dei lavori è o non è adibito ad abitazione principale? Da questa domanda – che può sembrare banale ma nella prassi genera non poche complicazioni – dipende l'accesso alla percentuale più favorevole.

LA DISTINZIONE TRA ABITAZIONE PRINCIPALE E ALTRI IMMOBILI

Partiamo dai numeri, che sono l'aspetto più concreto per chi deve programmare interventi. L'**aliquota ordinaria resta al 36%** e si applica a tutti gli interventi che non rientrano nella categoria privilegiata dell'abitazione principale. Parliamo quindi di seconde case, immobili tenuti a disposizione, unità locate o date in comodato. Per questi immobili non cambia nulla rispetto a quanto già previsto quest'anno.

Diverso – e più vantaggioso – è il trattamento riservato agli interventi effettuati sull'abitazione principale. Qui la **detrazione sale al 50%**, ma attenzione: non basta che l'immobile sia teoricamente destinato a diventare abitazione principale un domani. Occorre che al termine dei lavori l'unità immobiliare risulti effettivamente adibita a tale funzione. E poi c'è un secondo requisito, altrettanto vincolante: chi sostiene le spese deve essere, già all'inizio dei lavori, titolare di un diritto reale sull'immobile.

Quando si parla di diritti reali, la circolare 8 del 19 giugno 2025 dell'Agenzia delle Entrate ha fatto chiarezza (ci mancherebbe altro, verrebbe da dire). Rientrano nella categoria non solo la piena proprietà, ma anche la nuda proprietà, la proprietà superficiaria, e poi i diritti reali di godimento classici: usufrutto, uso e abitazione. Tutti questi soggetti, se rispettano il requisito dell'abitazione principale, possono accedere all'aliquota maggiorata.

CHI RIMANE ESCLUSO DALL'ALiquota PIÙ FAVOREVOLE

Vale la pena soffermarsi su chi invece resta fuori da questo trattamento privilegiato. I familiari conviventi, pur condividendo l'abitazione, non possono beneficiare dell'aliquota al 50% se non sono essi stessi titolari di un diritto reale sull'immobile. Lo stesso discorso vale – e qui spesso nascono equivoci – per chi detiene l'immobile in base a un titolo diverso: il locatario o il comodatario, per capirci. Questi soggetti, anche se effettuano lavori e sostengono le relative spese, possono applicare solo l'aliquota ridotta del 36%.

Si tratta di una limitazione che nella pratica professionale genera talvolta situazioni paradossali. Un inquilino che investe cifre considerevoli per ristrutturare l'appartamento in cui vive (magari con il benestare del proprietario) si trova con un'agevolazione inferiore rispetto a chi è proprietario. La norma però è questa, e non lascia spazi a interpretazioni estensive.

INTERVENTI SU PARTI COMUNI: COME FUNZIONANO LE DETRAZIONI

Il discorso si fa più articolato quando si parla di parti comuni degli edifici. Qui entrano in gioco i condomini (quelli classici ma anche i condomini minimi), oppure quegli edifici composti da più unità immobiliari ma interamente posseduti da un unico soggetto. Per queste fattispecie, secondo quanto previsto dalla bozza di legge di bilancio 2026, l'aliquota maggiorata del 50% deve essere applicata alla quota di spesa imputata al singolo condomino, sempre che questi sia proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale.

Facciamo un esempio pratico per chiarire meglio. In un condominio di dieci unità si decide di rifare la facciata (intervento che rientra nel bonus casa). Tre condomini sono proprietari e vivono stabilmente negli appartamenti (abitazione principale). Altri quattro sono proprietari ma tengono gli immobili come seconde case. I restanti tre appartamenti sono occupati da inquilini. Ebbene, ai primi tre condomini si applicherà l'aliquota del 50% sulla loro quota millesimale di spesa. Agli altri sette spetterà il 36% (o addirittura il 30% dal 2027 in poi, ma questo è un altro capitolo).

La condizione della titolarità – vale la pena ribadirlo – va verificata all'inizio dei lavori. Non è sufficiente che durante l'esecuzione dei lavori o al loro termine si diventi proprietari. La titolarità deve sussistere fin dal momento iniziale, altrimenti l'aliquota maggiorata non compete.

I LIMITI DI SPESA RESTANO INVARIATI

Un aspetto che spesso viene trascurato riguarda i limiti massimi di spesa o di detrazione. Il disegno di legge di bilancio 2026 non interviene su questi aspetti, lasciando quindi inalterati i massimali previsti dalle specifiche discipline agevolative. Per il bonus casa si parla di 96.000 euro per unità immobiliare. Per l'ecobonus i limiti variano a seconda del tipo di intervento (si va dai 30.000 euro per la sostituzione di infissi fino ai 100.000 euro per interventi di riqualificazione ener-



getica globale). Il sismabonus ha propri massimali che dipendono dal tipo di intervento e dal miglioramento della classe di rischio sismico ottenuto.

■ ANCHE IL BONUS MOBILI VIENE PROROGATO

Non solo interventi edilizi in senso stretto. La bozza della manovra 2026 prevede la proroga anche del bonus mobili, disciplinato dal comma 2 dell'articolo 16 del DL 63/2013. Si tratta di quell'agevolazione – collegata agli interventi di recupero del patrimonio edilizio – che consente di detrarre le spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati ad arredare l'immobile oggetto di ristrutturazione.

Anche in questo caso la proroga dovrebbe riguardare l'intero anno 2026, consentendo quindi ai contribuenti che effettuano lavori di beneficiare della detrazione per gli arredi. Il limite di spesa per il bonus mobili – che negli ultimi anni ha subito diverse riduzioni – dovrebbe essere confermato nei termini attuali, ma su questo aspetto il testo definitivo della legge di bilancio potrebbe portare precisazioni.

■ COSA SUCCEDDE A SUPERBONUS E BONUS BARRIERE

Diverso è il destino riservato ad altre agevolazioni che hanno caratterizzato questi ultimi anni. Il superbonus – quella misura che ha fatto tanto discutere e che ha visto aliquote fino al 110% – arriva al capolinea per il 31 dicembre 2025. Fa eccezione una categoria specifica: gli immobili situati in zone colpite da eventi sismici, per i quali è prevista una disciplina particolare (articolo 119 del DL 34/2020).

Anche il bonus barriere architettoniche con aliquota al 75%, introdotto dall'articolo 119-ter dello stesso decreto, chiude i battenti alla fine di quest'anno. Si tratta di quella detrazione particolarmente generosa riservata agli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche. Dal 2026 in poi chi vorrà effettuare questo tipo di lavori dovrà fare riferimento alle altre agevolazioni disponibili, con aliquote decisamente inferiori.

■ PROSPETTIVE FUTURE E SCADENZE DA RICORDARE

Guardando oltre il 2026, il quadro normativo prevede un'ulteriore riduzione delle aliquote. Dal 2027 infatti l'aliquota ordinaria dovrebbe scendere al 30%, sempre secondo quanto già previsto dalla normativa attuale e non modificato dalla nuova manovra. Questo significa che chi programma interventi edilizi ha convenienza a concentrare le spese entro il 2026, per beneficiare ancora del 36% (o del 50% se ricorrono i requisiti per l'abitazione principale).

Le scadenze sono quindi chiare: il 31 dicembre 2026 rappresenta l'ultimo giorno utile per sostenere spese che possano beneficiare delle aliquote attuali. Si considera sostenuta la spesa nel momento del pagamento, non della fatturazione o dell'esecuzione materiale dei lavori. È bene tenerlo presente nella pianificazione degli interventi.

■ TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE ALIQUOTE 2025-2026

TIPOLOGIA INTERVENTO	ABITAZIONE PRINCIPALE	ALTRI IMMOBILI	DAL 2027
Bonus casa	50%	36%	30%
Ecobonus	50%	36%	30%
Sismabonus	50%	36%	30%
Bonus mobili	Confermato 2026	Confermato 2026	Da definire
Superbonus	Scadenza 31/12/2025	Scadenza 31/12/2025	Non previsto
Bonus barriere 75%	Scadenza 31/12/2025	Scadenza 31/12/2025	Non previsto

TABELLA REQUISITI PER ALIQUOTA MAGGIORATA 50%

REQUISITO	DETTAGLIO	MOMENTO VERIFICA
Titolarità immobile	Proprietà, nuda proprietà, proprietà superficiaria, usufrutto, uso, abitazione	Inizio lavori
Destinazione immobile	Abitazione principale	Fine lavori
Soggetti esclusi	Familiari conviventi non titolari, locatari, comodatari	Sempre
Parti comuni	Quota imputata al singolo condomino se rispetta requisiti	Inizio lavori



STUDIO PIZZANO 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 (22/10/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



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

STUDIO PIZZANO