

Bonus edilizi 2025, rate pregresse fuori dal tetto detrazioni

SINTESI OPERATIVA

Nel 730/2026 le rate dei bonus edilizi derivanti da pagamenti effettuati entro il 31 dicembre 2024 restano escluse dal tetto alle detrazioni dell'art. 16-ter del TUIR, anche se fruito dopo. Conta la data del bonifico parlante, non quella della rata, della fattura non pagata o del titolo edilizio. Il plafond riguarda invece le spese sostenute dal 1° gennaio 2025 dai contribuenti con reddito superiore a 75.000 euro, secondo reddito e figli a carico. La distinzione evita di tagliare le rate pregresse o di escludere dal limite le nuove spese.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il 730/2026 porta con sé una domanda che molti contribuenti e professionisti si stanno ponendo: le rate dei bonus edilizi riferite a spese pagate prima del 2025 subiscono il nuovo tetto alle detrazioni introdotto dall'art. 16-ter del TUIR? La risposta è no, e non per generosità interpretativa, ma perché la norma lo dice espressamente. Le rate originate da pagamenti effettuati entro il 31 dicembre 2024 restano fuori dal plafond, indipendentemente dall'anno in cui la quota compare in dichiarazione. Il discrimine vero è la data del bonifico parlante, non quella della rata, non quella del titolo edilizio, non quella della fattura se non è stata ancora pagata. La stretta colpisce invece le spese sostenute dal 1° gennaio 2025, dove il contribuente con reddito superiore a €75.000 deve verificare se i propri oneri detraibili trovano capienza nell'ammontare massimo costruito su reddito e numero di figli fiscalmente a carico. Comprendere questa distinzione è il punto di partenza per compilare correttamente il modello e per evitare errori speculari: ridurre indebitamente rate pregresse o lasciare fuori dal plafond spese 2025 che invece vi rientrano.

BONUS EDILIZI 2025 E NUOVO LIMITE PER I REDDITI ELEVATI

Il tema dei bonus edilizi 2025 entra nel modello 730/2026 con una domanda pratica, molto concreta: le rate vecchie, quelle nate da spese sostenute negli anni precedenti, devono subire il nuovo limite alle detrazioni?

La risposta, per le spese pagate fino al 31 dicembre 2024, è negativa. Non per una lettura benevola della norma, ma perché il nuovo art. 16-ter del TUIR contiene una clausola specifica. Restano fuori dal computo le rate relative a spese detraibili sostenute entro quella data.

Il punto merita attenzione perché, nella prassi, molti contribuenti guardano solo all'anno della rata. Nel 730/2026 compare una quota 2025. Da qui nasce l'equivoco. Ma la rata 2025 può derivare da una spesa del 2022, del 2023 o del 2024. E in questi casi il riferimento decisivo resta l'anno del pagamento originario.

COSA PREVEDE L'ART. 16-TER DEL TUIR

La Legge di Bilancio 2025 ha inserito nel TUIR l'art. 16-ter, rubricato "Riordino delle detrazioni". La disposizione riguarda le persone fisiche con reddito complessivo superiore a €75.000.

Per questi soggetti, gli oneri e le spese detraibili non rilevano più senza un limite complessivo. Devono essere confrontati con un ammontare massimo di oneri e spese ammessi al calcolo della detrazione, costruito su due elementi:

1. il reddito complessivo del contribuente;
2. il numero di figli fiscalmente a carico.

Il reddito complessivo, per questa verifica, va assunto al netto del reddito dell'abitazione principale e delle relative pertinenze. Non è un dettaglio secondario: può spostare un contribuente vicino alla soglia e cambiare il perimetro della verifica.

Il meccanismo funziona così: si individua un **importo base** in funzione del reddito (€14.000 per redditi tra €75.000 e €100.000; €8.000 per redditi oltre €100.000) e lo si moltiplica per un **coefficiente** crescente in funzione dei figli fiscalmente a carico. Il risultato è l'ammontare massimo degli oneri e delle spese sul quale il contribuente calcola l'importo della detrazione spettante, applicando l'aliquota prevista dalla singola norma agevolativa.

Va tenuto fermo un punto essenziale: il limite non opera direttamente sull'imposta detraibile, ma sull'ammontare degli oneri ammessi al meccanismo di calcolo. Questa distinzione cambia il modo di leggere il risultato e di impostare la compilazione.

REDDITO COMPLESSIVO	FIGLI FISCALMENTE A CARICO	IMPORTO BASE	COEFFICIENTE	ONERI MASSIMI AMMESSI AL CALCOLO
Oltre €75.000 e fino a €100.000	Nessun figlio	€14.000	0,50	€7.000
Oltre €75.000 e fino a €100.000	1 figlio	€14.000	0,70	€9.800
Oltre €75.000 e fino a €100.000	2 figli	€14.000	0,85	€11.900
Oltre €75.000 e fino a €100.000	Più di 2 figli o almeno 1 figlio disabile	€14.000	1,00	€14.000
Oltre €100.000	Nessun figlio	€8.000	0,50	€4.000
Oltre €100.000	1 figlio	€8.000	0,70	€5.600
Oltre €100.000	2 figli	€8.000	0,85	€6.800
Oltre €100.000	Più di 2 figli o almeno 1 figlio disabile	€8.000	1,00	€8.000

Fonte: art. 16-ter, commi 2 e 3, TUIR, introdotto dalla Legge di Bilancio 2025 (L. n. 207/2024)

LE RATE PREGRESSE RESTANO FUORI DAL NUOVO PLAFOND

Il passaggio più delicato riguarda le detrazioni ripartite in più annualità. I bonus edilizi funzionano spesso così: la spesa si paga in un anno, ma il beneficio viene recuperato in quote costanti negli anni successivi.

La nuova regola stabilisce che, per le spese pluriennali, nel limite rilevano le rate riferite a ciascun anno. Sembrerebbe, a prima vista, che la rata 2025 debba entrare nel plafond del 730/2026.

Poi arriva la precisazione. Sono escluse dal computo le rate delle spese detraibili ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR, o di altre disposizioni normative, quando le spese sono state sostenute fino al 31 dicembre 2024.

La sequenza corretta è quindi questa: si guarda alla rata annuale, ma prima si verifica quando è stata sostenuta la spesa originaria. Se il pagamento è anteriore al 2025, la rata non entra nel nuovo tetto. Se il pagamento è del 2025, la rata entra, salvo specifiche esclusioni.

È qui che molti rischiano di inciampare.

IL PRINCIPIO DI CASSA RESTA IL PUNTO DI PARTENZA

Per le persone fisiche, salvo regole particolari, gli oneri detraibili seguono il principio di cassa. Conta il momento in cui la spesa viene effettivamente sostenuta, non la data della fattura né quella dell'inizio dei lavori.

Nel caso dei bonus edilizi, questo porta a guardare al bonifico parlante e alla sua data. Aliquota, limite di spesa, durata della detrazione e condizioni soggettive si cristallizzano, in larga parte, in quel momento.

La rata successiva non riapre da sola la partita normativa. Non trasforma una spesa del 2023 in una spesa del 2025. E non consente di applicare, per trascinamento, un taglio nato per le spese successive.

La scelta del legislatore è chiara: protezione per le rate di spese sostenute fino al 31 dicembre 2024; nuova stretta per le spese dal 2025.

ESEMPIO PRATICO SULLA RATA NEL 730/2026

Si consideri una contribuente che nel 2023 ha sostenuto €48.000 per lavori di recupero del patrimonio edilizio sulla propria abitazione. L'intervento rientra nell'art. 16-bis del TUIR, con la detrazione in proroga al 50%, ripartita in 10 quote annuali. Il limite di spesa ammesso in detrazione in regime di proroga era fissato in €96.000 per unità immobiliare; la contribuente ha sostenuto una spesa inferiore.

La detrazione complessiva è pari a €24.000. Ogni rata annuale vale €2.400.

Nel modello 730/2026 la contribuente indica la terza quota, riferita al periodo d'imposta 2025. Se il suo reddito complessivo supera €100.000 e non ha figli a carico, il plafond ordinario dell'art. 16-ter sarebbe molto ristretto: €4.000 di oneri e spese ammesse al meccanismo di calcolo.

Quella rata edilizia da €2.400, però, non consuma il plafond. Deriva da una spesa pagata nel 2023. Resta quindi fuori dal nuovo meccanismo.

Il risultato pratico è netto: la quota annuale continua a essere fruita secondo il piano originario, senza subire alcuna riduzione per effetto del nuovo tetto.

DOVE CAMBIA DAVVERO PER LE SPESE PAGATE NEL 2025

Il discorso cambia quando il pagamento avviene dal 1° gennaio 2025. Qui il nuovo art. 16-ter può incidere anche sui bonus edilizi. E l'aliquota applicabile alle nuove spese ex art. 16-bis è cambiata: per il 2025 la detrazione ordinaria scende al **36%** (50% per l'abitazione principale), con ulteriori riduzioni previste per il 2026 e il 2027.

Si pensi a un contribuente con reddito complessivo di €95.000 e un solo figlio fiscalmente a carico. Il suo ammontare massimo di oneri e spese, secondo il nuovo meccanismo, è pari a €9.800.

Se nel 2025 sostiene spese edilizie agevolate e, nello stesso anno, altri oneri detraibili soggetti al tetto, dovrà verificare la capienza complessiva. La parte eccedente il limite non produce detrazione, anche se la singola norma agevolativa avrebbe consentito il beneficio.

Nella pratica, quindi, non basta più chiedersi se la spesa sia detraibile. Occorre anche capire se trova spazio nel contenitore complessivo previsto per quel contribuente, e con quale aliquota viene applicata.

INTERVENTI INIZIATI PRIMA DEL 2025: ATTENZIONE AL PAGAMENTO

Un punto spesso sottovalutato riguarda i lavori avviati prima del 2025 ma pagati dopo.

L'apertura della CILA, la delibera condominiale, il contratto con l'impresa o l'inizio del cantiere non bastano, da soli, a mettere la spesa al riparo dal nuovo tetto. Per le persone fisiche il baricentro resta la data di sostenimento dell'onere, ossia la data del bonifico parlante.

Se una fattura viene saldata nel 2025, la spesa appartiene al 2025. Anche se il lavoro era partito nel 2024. Questo è il punto che, nella prassi, può generare più errori di compilazione.

Vanno sempre considerate eventuali regole specifiche della singola agevolazione. Ma sul riordino delle detrazioni la linea generale è questa: il pagamento comanda.

SPESE ESCLUSE E SPESE DA MONITORARE

Il nuovo plafond non assorbe ogni voce detraibile. L'art. 16-ter prevede esclusioni espresse. Restano fuori, tra le altre, le spese sanitarie detraibili, gli investimenti in start-up innovative e gli investimenti in PMI innovative.

Sono inoltre esclusi alcuni oneri legati a contratti o rapporti sorti entro il 31 dicembre 2024: rientrano in questa area gli interessi su mutui contratti fino a quella data e alcuni premi assicurativi collegati a contratti stipulati entro il 2024.

Per i bonus edilizi il punto centrale resta il comma 5 dell'art. 16-ter: le rate delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 non partecipano al computo del plafond.

CASO OPERATIVO	ENTRA NEL TETTO ART. 16-TER?	MOTIVO PRATICO
Rata 2025 di ristrutturazione pagata nel 2023	No	La spesa è stata sostenuta prima del 2025
Rata 2025 di ecobonus pagato nel 2024	No	La rata deriva da spesa anteriore al 31 dicembre 2024
Spesa edilizia pagata nel 2025	Sì, salvo esclusioni	La nuova disciplina opera sulle spese dal 2025
Fattura 2024 saldata con bonifico nel 2025	Sì, in linea generale	Per le persone fisiche rileva la data del pagamento
Interessi su mutuo contratto entro il 31 dicembre 2024	No	L'esclusione è prevista espressamente dalla norma

Questa tabella non sostituisce la verifica documentale. Serve a evitare l'errore più frequente: trattare tutte le rate presenti nel 730/2026 come se fossero spese nate nel 2025.

COME COMPILARE IL 730/2026 SENZA DUPLICARE IL TAGLIO

Nel modello 730/2026 il professionista deve distinguere bene tre piani:

- la presenza della rata annuale da indicare nel quadro degli oneri (Quadro E);
- l'anno in cui la spesa originaria è stata sostenuta;
- l'eventuale rilevanza della quota nel nuovo plafond dell'art. 16-ter.

La rata pregressa va indicata, se il contribuente conserva il diritto alla detrazione e la documentazione è regolare. Non va però confusa con una nuova spesa soggetta al tetto.

Il controllo più utile parte dalla documentazione originaria: bonifico parlante, fattura, titolo edilizio, dichiarazione dell'amministratore per le parti comuni, precedente dichiarazione dei redditi. Se la quota risulta correttamente avviata negli anni passati, il 2025 diventa solo l'anno di utilizzo della rata.

Diverso il caso delle spese 2025. Lì la compilazione deve dialogare con il nuovo meccanismo. E, quando gli oneri superano il plafond, diventa necessario valutare quali spese producono il maggior beneficio fiscale, dando priorità a quelle con aliquota di detrazione più elevata.

IL NODO DEI CONTROLLI PER PROFESSIONISTI E CAF

Il nuovo limite non crea solo un problema di calcolo. Crea un problema di classificazione.

Due rate identiche, entrambe indicate nel 730/2026, possono avere un trattamento opposto. Una resta fuori dal tetto perché nasce da una spesa 2024. L'altra entra perché nasce da una spesa 2025. L'importo annuo può essere uguale. La conseguenza fiscale no.

Per questo il controllo non può fermarsi al rigo dichiarativo. Serve una lettura storica della detrazione: da dove nasce quella quota? Quale anno di spesa la sostiene? Quale norma disciplinava il bonus in quel momento?

Una verifica frettolosa può produrre due errori speculari. Il primo è ridurre indebitamente una rata pregressa, penalizzando il contribuente. Il secondo è lasciare fuori dal plafond una spesa 2025 che invece deve concorrervi, esponendo a recuperi in sede di controllo.



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 (22/05/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*