

Bonus edilizi 2026: cosa cambia dopo la Legge di Bilancio

SINTESI OPERATIVA

La Legge di Bilancio 2026 proroga fino al 31 dicembre le percentuali del 2025: il bonus ristrutturazioni resta al 50% per l'abitazione principale e al 36% per seconde case e altri immobili, su una spesa massima di 96.000 euro. Dal 2027 scenderà al 36% e al 30%. Sono essenziali plafond familiare, bonifico parlante, documentazione tecnica e fiscale e corretta ripartizione delle spese condominiali. L'Ecobonus esclude le caldaie a gas; bonus mobili e Sismabonus richiedono una verifica puntuale dei requisiti. Prima di iniziare, va controllata la data dei pagamenti.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La Manovra 2026 ha stabilizzato il quadro degli incentivi per la casa, garantendo condizioni più favorevoli fino al 31 dicembre. Con la Legge 30 dicembre 2025, n. 199, pubblicata in Gazzetta Ufficiale, il governo ha scelto di prorogare le percentuali di detrazione già operative nel 2025, evitando quella riduzione drastica che molti temevano. Per chi sta pensando a lavori di ristrutturazione, questa è probabilmente l'ultima finestra davvero conveniente prima dell'entrata a regime di aliquote decisamente meno generose. Il sistema conferma un doppio binario: da un lato c'è chi ristruttura l'abitazione principale e può contare su una detrazione del 50%, dall'altro chi interviene su seconde case o immobili diversi dalla residenza principale si ferma al 36%. Non è una differenza da poco, anzi. Su un intervento da 96.000 euro — il massimale consentito — si parla di oltre 13.000 euro di differenza tra le due situazioni. E dal 2027 queste percentuali scenderanno ancora, rispettivamente al 36% e al 30%.

CHI PUÒ OTTENERE LO SCONTO MASSIMO

Per accedere alla detrazione maggiorata non basta abitare nell'immobile. Serve essere proprietari oppure titolari di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, come usufrutto, uso o abitazione. Questa precisazione, chiarita dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/2025, taglia fuori automaticamente inquilini e comodatari, anche se sono loro materialmente a sostenere le spese. Un locatario che paga l'affitto e decide di ristrutturare l'appartamento in cui vive potrà detrarre solo il 36%, esattamente come se si trattasse di una seconda casa.

Anche i familiari conviventi che non hanno diritti reali sull'immobile — pensiamo a un figlio che vive con i genitori proprietari — restano esclusi dalla detrazione del 50%. Loro possono accedere al beneficio, certo, ma con l'aliquota ridotta. C'è però un'apertura: se il familiare convivente è anche comproprietario, allora il 50% è garantito, purché l'immobile sia effettivamente adibito ad abitazione principale.

Il momento in cui devono sussistere i requisiti è un altro aspetto delicato. La titolarità dell'immobile va verificata all'inizio dei lavori. Se qualcuno acquista casa e inizia subito la ristrutturazione, anche prima di trasferire la residenza, può ugualmente beneficiare del 50%, a patto che entro la fine dei lavori l'immobile diventi effettivamente abitazione principale. La destinazione dell'immobile, invece, si verifica proprio al termine dell'intervento. C'è un'ulteriore tutela: chi inizia a fruire della detrazione con l'aliquota maggiorata la mantiene anche se successivamente cambia residenza e l'immobile cessa di essere abitazione principale.

RISTRUTTURAZIONI NEI CONDOMINI E RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Quando si tratta di lavori sulle parti comuni, la situazione si complica. Ogni condomino può applicare un'aliquota diversa in base alla propria situazione soggettiva. In uno stesso edificio, per lo stesso intervento, possono convivere detrazioni al 50% per alcuni e al 36% per altri. L'amministratore deve gestire questi riparti personalizzati, verificando caso per caso chi ha diritto a cosa.

Qui si apre anche una possibilità strategica poco sfruttata: secondo l'art. 10, comma 3, del D.L. n. 76/2020, i condomini possono accordarsi per ripartire le spese in modo diverso dai millesimi. Basta il consenso unanime e una delibera assembleare. In pratica, chi ha maggiore capienza fiscale e diritto al 50% potrebbe accollarsi quote superiori di spesa, massimizzando il beneficio fiscale complessivo della compagine condominiale.

■ L'ULTIMA OCCASIONE PER IL BONUS MOBILI

Il bonus mobili ha i giorni contati. Nel 2026 è ancora attivo con detrazione del 50% su una spesa massima di 5.000 euro, quindi fino a 2.500 euro di sconto fiscale ripartito in dieci anni. Ma questo è l'ultimo anno previsto dalla normativa attuale, salvo improbabili proroghe dell'ultimissima ora. Per accedere servono due condizioni: aver avviato lavori di ristrutturazione che danno diritto alla detrazione ex art. 16-bis del TUIR, e acquistare mobili o grandi elettrodomestici dopo la data di inizio di questi lavori.

Gli elettrodomestici devono avere una classe energetica minima A. Il pagamento va effettuato con bonifico parlante oppure con carta di credito o debito, in modo da garantire la tracciabilità. Chi sta pianificando l'acquisto di arredi o elettrodomestici collegati a una ristrutturazione farebbe bene a non rimandare al 2027, quando questa agevolazione non ci sarà più.

■ ECOBONUS: FUORI LE CALDAIE A GAS

Una novità significativa riguarda l'ecobonus. Dal 2025 e per tutto il 2026-2027 sono escluse le caldaie singole alimentate esclusivamente a combustibili fossili. Questo vuol dire che chi sostituisce la vecchia caldaia a metano con una nuova dello stesso tipo non può più accedere all'incentivo per l'efficienza energetica.

Restano invece agevolabili le pompe di calore, le caldaie ibride, i sistemi di microgenerazione, i pannelli solari termici, l'isolamento termico (il classico cappotto), i serramenti ad alta efficienza, le schermature solari e i sistemi di building automation. La logica è chiara: si vuole spingere verso tecnologie più sostenibili e meno dipendenti dai combustibili fossili, in linea con gli obiettivi europei di decarbonizzazione.

Per questi interventi la detrazione resta al 50% per l'abitazione principale e al 36% per le altre unità immobiliari. I massimali variano a seconda della tipologia di intervento, indicativamente tra 30.000 e 100.000 euro. Obbligatoria la comunicazione all'ENEA entro novanta giorni dalla fine dei lavori, un termine perentorio che non va assolutamente sfiorato.

■ SISMABONUS: ALIQUOTE CHE PREMIANO I RISULTATI

Il sismabonus è probabilmente il più articolato tra gli incentivi edilizi. L'aliquota cresce in base all'efficacia dell'intervento, misurata attraverso il miglioramento della classe di rischio sismico dell'edificio. Si parte da un 50% base per la messa in sicurezza statica senza miglioramento di classe, si sale al 70% se l'intervento riduce di una classe il rischio sismico, e si arriva all'80% in caso di riduzione di due classi.

Per gli interventi sulle parti comuni condominiali le aliquote sono ancora più favorevoli: 50% per la situazione base, 75% con miglioramento di una classe, 85% con quello di due classi. Il massimale di spesa è di 96.000 euro per le singole unità immobiliari e sale fino a 136.000 euro per gli interventi condominiali.

Questi incentivi si applicano agli edifici ubicati in zone sismiche 1, 2 e 3 secondo l'OPCM n. 3274/2003, quindi in gran parte del territorio nazionale. Necessarie l'asseverazione tecnica del progettista e la classificazione del rischio sismico prima e dopo l'intervento, secondo le linee guida ministeriali.

■ IL VINCOLO DEL PLAFOND FAMILIARE

Una novità che incide pesantemente sui redditi medio-alti è il plafond familiare introdotto dall'art. 16-ter del TUIR. Per chi ha un reddito complessivo tra 75.000 e 100.000 euro, le detrazioni complessive — incluse quelle per interventi edilizi — non possono superare un tetto annuo che varia in base al numero di figli a carico.

Si va da 7.000 euro per chi non ha figli a 14.000 euro per chi ne ha tre o più. Sopra i 100.000 euro di reddito il plafond si riduce ulteriormente: da 4.000 euro senza figli a 8.000 con tre o più figli. Le spese sanitarie sono escluse da questo li-



mite, ma le detrazioni per interventi edilizi, istruzione e previdenza complementare ci rientrano in pieno.

Il problema emerge quando si considera che un intervento di ristrutturazione da 96.000 euro con detrazione al 50% genera una rata annuale di 4.800 euro per dieci anni. Un contribuente con reddito di 110.000 euro e senza figli ha un plafond di 4.000 euro: già solo la detrazione per la casa supera il limite, rendendo impossibile utilizzare altre agevolazioni e determinando la perdita di 800 euro all'anno. Moltiplicato per dieci anni, sono 8.000 euro che vanno in fumo.

Serve quindi una verifica preliminare del carico fiscale familiare complessivo e una programmazione pluriennale delle detrazioni. In alcuni casi può convenire distribuire gli interventi tra più componenti del nucleo familiare o scaglionarli in anni diversi.

■ QUANDO IL BONIFICO È PARLANTE (DAVVERO)

La gestione corretta dei bonifici è probabilmente l'aspetto più critico di tutta la procedura. Il bonifico deve essere "parlante", cioè contenere nella causale il riferimento alla norma agevolativa (ad esempio art. 16-bis TUIR), il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita IVA o codice fiscale del fornitore.

Su questi bonifici l'istituto di credito applica automaticamente una ritenuta dell'11%, aumentata dal 1° marzo 2024. Questa ritenuta è un acconto dell'imposta dovuta dal fornitore, non dal committente. La circolare n. 8/2025 ha chiarito che l'errata indicazione degli estremi normativi nella causale — per esempio scrivere art. 14 invece di art. 16-bis — non pregiudica il beneficio se si tratta di un mero errore materiale e la banca ha comunque applicato la ritenuta.

Diverso è il caso dell'omissione completa del riferimento normativo o del codice fiscale, che richiede un intervento correttivo attraverso dichiarazione sostitutiva del fornitore. In pratica, se ci si accorge dell'errore, il fornitore deve rilasciare una dichiarazione che attesti i dati mancanti. Meglio però verificare tutto prima di disporre il bonifico, perché le correzioni a posteriori sono sempre fonte di problemi.

■ IMMOBILI CONDONATI: ORA POSSONO ACCEDERE AI BONUS

Dal 2026 è stata introdotta una novità che interessa molti immobili oggetto di condono edilizio. Possono ora accedere alle detrazioni edilizie, a condizione che il procedimento di sanatoria sia stato perfezionato. Questo significa che l'oblazione deve essere stata pagata integralmente e il titolo definitivo rilasciato.

Non sono ammessi gli immobili per i quali la pratica di condono è ancora in corso o, peggio, quelli per cui non è stata nemmeno presentata domanda di sanatoria. La norma si riferisce ai tre condoni edilizi del 1985, del 1994 e del 2003. Per questi immobili, una volta completata la sanatoria, si aprono le stesse opportunità previste per tutti gli altri edifici.

■ QUANTO SI RISPARMIA RISTRUTTURANDO NEL 2026

Veniamo ai numeri concreti. Su un intervento di ristrutturazione che raggiunge il massimale di 96.000 euro su un'abitazione principale, la detrazione totale è di 48.000 euro, ripartita in dieci rate annuali da 4.800 euro. Se lo stesso intervento venisse realizzato nel 2027, l'aliquota scenderebbe al 36%, generando una detrazione totale di 34.560 euro con rate annuali di 3.456 euro.

Il risparmio derivante dall'anticipazione ammonta quindi a 13.440 euro, pari al 14% dell'investimento complessivo. Per una seconda casa la convenienza è minore ma comunque significativa: si passa dal 36% del 2026 al 30% del 2027, con un differenziale del 6% che su 96.000 euro significa 5.760 euro di risparmio.

Dal 2028 la situazione peggiora ulteriormente. Entrerà a regime la disciplina definitiva con aliquota unica del 30% per tutte le abitazioni e massimale dimezzato a 48.000 euro. Si passerà da una detrazione massima di 48.000 euro nel 2026 per la prima casa a una di soli 14.400 euro nel 2028, una riduzione di oltre il 70%.

■ LA DOCUMENTAZIONE CHE NON PUÒ MANCARE

Il rischio di perdere il beneficio per carenze documentali è concreto. Serve una check-list completa che comprenda: visura catastale aggiornata, certificato di residenza per dimostrare la destinazione ad abitazione principale, CILA o SCIA



o permesso di costruire a seconda dell'intervento, preventivi delle imprese, fatture dettagliate, bonifici parlanti, dichiarazione di conformità degli impianti secondo il D.M. n. 37/2008.

Per l'ecobonus serve anche la comunicazione ENEA entro novanta giorni e l'APE ante e post intervento. Per il sismabonus serve l'asseverazione tecnica e la classificazione del rischio sismico. Per gli interventi condominiali serve la delibera assembleare. La documentazione va conservata per cinque anni più l'eventuale periodo di accertamento.

Un errore frequente riguarda l'indicazione del CCNL edile nei contratti d'appalto e nelle fatture. Dal comma 43-bis dell'art. 1, Legge n. 234/2021, è obbligatorio indicare il contratto collettivo nazionale del settore edile applicato. Se manca nel contratto originario, si può fare un addendum. Se manca nelle fatture, basta una dichiarazione sostitutiva dell'impresa che attesti quale contratto è stato applicato.

STRATEGIE PER OTTIMIZZARE IL BENEFICIO

Chi ha programmato più interventi potrebbe valutare di concentrare tutto nel 2026, sfruttando le aliquote più favorevoli. Occorre però verificare sempre la capienza fiscale: le detrazioni riducono l'IRPEF dovuta ma non danno diritto a rimborso. L'eventuale eccedenza rispetto all'imposta lorda si perde definitivamente.

Per gli immobili in comproprietà conviene distribuire le spese tra i comproprietari in base alla loro rispettiva capienza fiscale e al plafond disponibile. Nel caso di nuclei familiari con più persone che hanno reddito, è possibile ottimizzare il beneficio complessivo facendo sostenere le spese a chi ha maggiore spazio fiscale disponibile.

Nei condomini, come già accennato, si può deliberare una ripartizione non millesimale delle spese, concentrando maggiori oneri su chi ha migliore capienza fiscale. Naturalmente serve il consenso unanime dei condomini e una delibera assembleare che formalizzi l'accordo.

Un'altra strategia riguarda lo scaglionamento pluriennale degli interventi, per evitare che il plafond familiare vada saturato in un solo anno con conseguente perdita di detrazioni. Chi ha redditi elevati e deve fare più lavori potrebbe distribuirli su più anni, in modo da rientrare ogni anno nel plafond disponibile.

I RISCHI DA PRESIDARE

Il primo rischio è l'incapienza fiscale, che porta alla perdita dell'eccedenza di detrazione non utilizzabile nell'anno. Serve una simulazione IRPEF pluriennale, su un orizzonte di dieci anni, prima di avviare i lavori. Il secondo rischio è il plafond saturo per chi ha redditi superiori a 75.000 euro. Anche qui serve una verifica preliminare del totale detrazioni potenziali.

La documentazione incompleta è causa frequente di contestazioni. Fatture incomplete, bonifici irregolari, mancanza di titoli abilitativi possono portare alla perdita parziale o totale del beneficio. Particolare attenzione va posta alla comunicazione ENEA per l'ecobonus: il termine di novanta giorni è considerato perentorio dalla giurisprudenza, con pochissime eccezioni legate a malfunzionamenti documentati del portale.

Un altro rischio riguarda l'errata qualificazione dell'intervento. Se l'Agenzia delle Entrate contesta che un lavoro non rientri nell'ecobonus ma nel semplice bonus ristrutturazione, o viceversa, si rischia di perdere la differenza di aliquota. Meglio farsi rilasciare un parere tecnico preventivo che qualifichi correttamente l'intervento secondo le norme applicabili.

COSA CI ASPETTA NEL 2027 E OLTRE

Dal primo gennaio 2027 scatterà il regime transitorio con aliquote del 36% per l'abitazione principale e del 30% per le altre abitazioni. Il massimale resterà a 96.000 euro. Anche il bonus mobili cesserà, salvo proroghe improbabili. Il décalage delle aliquote è stato ormai confermato dalla Manovra e dalla prassi amministrativa.

Dal 2028 entrerà a regime la disciplina definitiva: aliquota unica del 30% per tutte le abitazioni, prima e seconda casa, con massimale dimezzato a 48.000 euro. Questo significa che la detrazione massima sarà di 14.400 euro, contro i 48.000 del 2026 sulla prima casa. Una riduzione che rende il 2026 davvero l'ultima opportunità per beneficiare di condizioni favorevoli.



Per chi sta valutando interventi di ristrutturazione, efficientamento energetico o messa in sicurezza sismica, i numeri parlano chiaro: anticipare al 2026 anziché rimandare al 2027 o 2028 può generare risparmi fiscali di diverse migliaia di euro. Ma serve pianificazione, verifica della capienza fiscale, gestione attenta di tutta la documentazione e rispetto scrupoloso degli adempimenti formali.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

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 (15/01/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



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

STUDIO PIZZANO