

Bonus edilizi interventi continuativi: come gestire il 730

SINTESI OPERATIVA

Quando un cantiere attraversa due anni d'imposta, il limite di spesa non riparte: se le opere sono un unico intervento continuativo, il plafond di 96.000 euro si consuma progressivamente e nel 730 va indicata solo la quota ancora disponibile, non l'intero bonifico dell'anno. Per le spese sostenute nel 2025 e nel 2026, la detrazione è al 50% soltanto per l'abitazione principale del titolare del diritto reale, includendo gli immobili in cui dimorano i familiari secondo la circolare 8/E/2025, e al 36% negli altri casi. Occorre conservare la documentazione.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Quando un cantiere edilizio si apre in un anno e si chiude in quello successivo, la compilazione del modello 730 richiede ben più di una semplice somma di fatture. L'elemento decisivo è stabilire se le opere costituiscono un unico intervento continuativo oppure lavori autonomi e distinti: da questa qualificazione dipendono il plafond disponibile, l'aliquota applicabile e la correttezza delle detrazioni indicate. Se il cantiere è lo stesso, il limite massimo di € 96.000 si consuma progressivamente negli anni, senza moltiplicarsi al cambio del periodo d'imposta. Per il 2025 e il 2026 l'aliquota è al 50% solo per i lavori sull'abitazione principale del titolare del diritto reale – con la definizione aggiornata dalla Circolare 8/E/2025 che include anche gli immobili dove dimorano i familiari – e al 36% per tutti gli altri casi. Nel 730/2026, il professionista deve ricostruire l'intera storia fiscale del cantiere, verificare il plafond residuo, applicare l'aliquota giusta e limitare l'importo agevolabile a quello effettivamente disponibile, non all'intero bonifico pagato nell'anno.

IL NODO DEI LAVORI A CAVALLO D'ANNO

I bonus edilizi sembrano semplici quando l'intervento nasce e si chiude nello stesso periodo d'imposta. Il problema arriva quando il cantiere resta aperto tra due anni. Succede spesso: una CILA avviata a novembre, un acconto pagato prima di Natale, il saldo versato a febbraio.

In questi casi non basta guardare il bonifico. Il pagamento individua l'anno di sostenimento della spesa, secondo il criterio di cassa. Ma il plafond va letto anche guardando alla continuità dell'intervento.

La regola riguarda gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del TUIR. Si tratta della detrazione IRPEF ripartita, di norma, in 10 quote annuali di pari importo. La quota trova capienza solo nell'imposta lorda del singolo anno. L'eventuale eccedenza non si sposta in avanti.

Il punto operativo è questo: se il lavoro è lo stesso, il limite massimo di spesa resta unico. Se invece il nuovo cantiere è autonomo, può aprirsi un nuovo plafond, purché l'autonomia risulti da fatti e documenti.

BONUS EDILIZI CONTINUATIVI E PLAFOND UNICO

Nei bonus edilizi, "intervento continuativo" significa, in sostanza, prosecuzione della stessa opera. Il contribuente non sta iniziando un nuovo lavoro: sta portando avanti quello già avviato.

Si pensi a un appartamento nel quale nel 2024 vengono demoliti tramezzi e rifatti gli impianti. Nel 2025 arrivano pavimenti, porte, intonaci e saldo finale all'impresa. Anche se i pagamenti ricadono in due dichiarazioni diverse, il cantiere resta uno. Il tetto di spesa va quindi consumato progressivamente.

Il limite di € 96.000, quando applicabile, non si moltiplica solo perché cambia l'anno. La parte usata nel primo periodo riduce quella disponibile nel secondo.

Nella prassi questo passaggio crea molti errori. Il contribuente guarda la fattura dell'anno e la inserisce per intero. Il professionista, però, deve ricostruire anche la spesa già portata in detrazione negli anni precedenti. Altrimenti il modello 730/2026 può contenere un importo agevolabile troppo alto.

QUANDO IL NUOVO LAVORO È AUTONOMO

Il ragionamento cambia quando le opere non sono mera prosecuzione. L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 17/E del 24 aprile 2015 e con la successiva circolare n. 8/E del 13 marzo 2025, ha chiarito un principio molto concreto: l'intervento autonomo può avere un proprio limite di spesa.

Non basta però cambiare fattura o impresa. L'autonomia deve emergere dalla documentazione edilizia e dalla concreta natura delle opere.

Si consideri questo caso. Nel 2024 un proprietario rifà il bagno, con pratica edilizia chiusa e dichiarazione di fine lavori. Nel 2025 apre una nuova pratica per il rifacimento del tetto. Qui l'autonomia è difendibile: le opere sono diverse, il titolo edilizio è distinto, il cantiere non appare come semplice completamento del precedente.

Diverso il caso di chi chiude una fattura a dicembre per demolizioni e ne riceve una a gennaio per posa pavimenti, tinteggiatura e finiture. Qui, con ogni probabilità, si è davanti allo stesso intervento, anche se l'impresa emette documenti separati.

ALIQUEUTE DA USARE PER IL 2025 E IL 2026

Per la dichiarazione 2026, relativa al periodo d'imposta 2025, il tema delle aliquote va maneggiato con attenzione. Dopo le modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024) e la successiva proroga disposta dalla Legge di Bilancio 2026 (L. 199/2025), il quadro transitorio può essere sintetizzato così:

PERIODO DELLA SPESA	ABITAZIONE PRINCIPALE (PROPRIETARIO O TITOLARE DIRITTO REALE)	ALTRI CASI	LIMITE DI SPESA
Fino al 31 dicembre 2024	50%	50%	€ 96.000
Spese 2025	50%	36%	€ 96.000
Spese 2026	50%	36%	€ 96.000
Spese 2027	36%	30%	€ 96.000
Spese dal 2028 al 2033	30%	30%	€ 48.000
Dal 2034 (salvo nuove proroghe)	36%	36%	€ 48.000

La maggiorazione collegata all'abitazione principale non spetta a chiunque paghi la spesa. Come chiarito dalla Circolare 8/E/2025 dell'Agenzia delle Entrate, per "abitazione principale" si intende – ai sensi dell'art. 10, comma 3-bis, del TUIR – quella nella quale dimora abitualmente il titolare del diritto reale, **ma anche quella dove dimorano i suoi familiari** (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado). Ne consegue che un immobile non abitato direttamente dal proprietario, ma dove risiede il coniuge, può comunque godere dell'aliquota maggiorata al 50%.

Questo dettaglio pesa molto nelle seconde case concesse in uso ai familiari, negli immobili in comodato e nelle spese sostenute dal familiare convivente. In assenza dei requisiti soggettivi e oggettivi, l'aliquota resta quella ordinaria prevista per gli altri casi.

Resta fuori dal perimetro agevolato, per le spese dal 2025, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate esclusivamente a combustibili fossili. Non è un dettaglio marginale: nelle ristrutturazioni domestiche compare spesso. Va precisato, tuttavia, che la sostituzione della caldaia abbinata all'installazione di una pompa di calore ibrida può ancora rientrare nell'ecobonus, con regime distinto da quello del recupero edilizio ordinario.

COME RIPORTARE LE SPESE NEL 730/2026

Nel modello 730/2026 le spese di recupero del patrimonio edilizio si indicano nel quadro E, sezione III A, nei rigli da E41 a E43. La sezione accoglie l'anno della spesa, il tipo di intervento, l'importo agevolabile e il riferimento all'immobile.

La sezione III B serve per i dati catastali identificativi dell'immobile. Va sottolineato che questa sezione è **obbligatoria esclusivamente per le spese sostenute nel 2025**: per le rate di anni precedenti inserite nello stesso quadro, la compilazione non è necessaria.

Per gli interventi a cavallo d'anno, la compilazione dovrebbe seguire una sequenza precisa:

- ◆ ricostruire il titolo edilizio o la documentazione amministrativa dell'intervento;
- ◆ individuare se le spese 2025 sono prosecuzione di lavori già agevolati nel 2024;
- ◆ calcolare il plafond residuo alla fine dell'anno precedente;
- ◆ limitare l'importo 2025 alla quota ancora disponibile;
- ◆ applicare l'aliquota corretta in base all'anno, all'immobile e al soggetto che sostiene la spesa;
- ◆ indicare nel 730 solo la spesa fiscalmente ammissibile, non sempre coincidente con quanto pagato.

Il modello non dovrebbe riportare automaticamente l'intero bonifico se il tetto disponibile è già stato in parte consumato.

ESEMPIO SU IMMOBILE NON ABITAZIONE PRINCIPALE

Un contribuente avvia nel 2024 lavori di ristrutturazione su un appartamento che non costituisce abitazione principale. Si tratta dello stesso intervento edilizio. Le spese sono:

- ◆ € 40.000 pagati nel 2024;
- ◆ € 70.000 pagati nel 2025.

Il plafond complessivo resta pari a € 96.000. Dopo la spesa del 2024 residuano € 56.000. La parte 2025 che eccede questo importo non entra nel calcolo della detrazione.

ANNO	SPESA PAGATA	SPESA AGEVOLABILE	ALiquota	DETRAZIONE COMPLESSIVA	QUOTA ANNUA
2024	€ 40.000	€ 40.000	50%	€ 20.000	€ 2.000
2025	€ 70.000	€ 56.000	36%	€ 20.160	€ 2.016

Nel 730/2026, per la spesa 2025, non va inserito un importo agevolabile di € 70.000. Il dato corretto è € 56.000. Inoltre l'aliquota non è il 50%, perché l'immobile non è abitazione principale del proprietario o del titolare del diritto reale.

La differenza non è piccola. Applicare il 50% sull'intero importo pagato nel 2025 porterebbe a una detrazione di € 35.000. Il dato corretto, nel caso esaminato, è € 20.160. Lo scostamento è evidente.

ESEMPIO SU ABITAZIONE PRINCIPALE NEL 2026

Altro caso. Un proprietario avvia nel 2025 lavori sulla propria abitazione principale. Il cantiere prosegue nel 2026. Le spese sono:

- ◆ € 46.000 sostenuti nel 2025;
- ◆ € 40.000 sostenuti nel 2026.

Il totale resta entro € 96.000. L'intervento è unico, ma il plafond non viene superato. Per le spese 2025 e 2026, in presenza dei requisiti richiesti, l'aliquota resta al 50% in entrambi gli anni, grazie alla proroga disposta dalla L. 199/2025.



ANNO	SPESA AGEVOLABILE	ALIQUTA	DETRAZIONE	PLAFOND RESIDUO
2025	€ 46.000	50%	€ 23.000	€ 50.000
2026	€ 40.000	50%	€ 20.000	€ 10.000

La prima rata della spesa 2025 entra nel 730/2026. La prima rata della spesa 2026 entrerà invece nel 730/2027 o nel modello Redditi PF 2027. Sembra banale: non lo è, quando il contribuente consegna tutte le fatture insieme.

DOCUMENTI DA CONSERVARE SENZA LEGGEREZZE

La qualificazione del lavoro come autonomo o continuativo si gioca sui documenti. La sola descrizione in fattura raramente basta.

Nella cartella del contribuente dovrebbero trovarsi almeno:

- ♦ titolo edilizio, CILA, SCIA o altra comunicazione richiesta dalla normativa locale;
- ♦ dichiarazione sostitutiva, quando l'intervento rientra tra quelli in edilizia libera;
- ♦ fatture intestate correttamente;
- ♦ bonifici parlanti con causale, codice fiscale del beneficiario e dati del fornitore;
- ♦ eventuale dichiarazione di fine lavori o collaudo, se previsti;
- ♦ documentazione catastale dell'immobile;
- ♦ prospetto interno con plafond già utilizzato e plafond residuo.
- ♦ Il prospetto interno non è un adempimento formale previsto dal modello. Nella pratica, però, aiuta molto: evita di perdere memoria delle spese già indicate in anni precedenti.

GLI ERRORI PIÙ FREQUENTI NEL 730

Il primo errore è considerare ogni anno come un nuovo plafond. È una semplificazione comoda, ma pericolosa: se il cantiere è lo stesso, il limite resta uno.

Il secondo errore è applicare il 50% alla spesa 2025 solo perché il bonifico riguarda una ristrutturazione. Dal 2025 l'aliquota maggiorata richiede che l'immobile sia adibito ad abitazione principale e che la spesa sia sostenuta dal proprietario o dal titolare di un diritto reale di godimento.

Il terzo errore riguarda l'autonomia dei lavori. Una nuova fattura non crea un nuovo intervento: serve una distinzione reale, con opere diverse, titolo edilizio distinto, fine lavori precedente e documentazione coerente.

Un quarto errore nasce dalla precompilata. I dati presenti nella dichiarazione predisposta dall'Agenzia possono aiutare, ma non risolvono il calcolo del plafond residuo. Quel controllo resta in capo a chi compila o assiste il contribuente.

SCHEMA OPERATIVO PER LO STUDIO

Per CAF e professionisti, una scheda di controllo riduce il rischio di errori. Può essere molto essenziale, ma deve obbligare a fare le domande giuste.

CONTROLLO	DOMANDA DA PORSI	EFFETTO SUL 730
Continuità dei lavori	Le spese 2025 completano un intervento iniziato nel 2024?	Si usa il plafond residuo
Autonomia dell'intervento	Esistono titolo edilizio e documenti separati?	Può spettare un nuovo limite di spesa
Tipologia di immobile	L'immobile è abitazione principale del soggetto che paga (o dei suoi familiari)?	Si verifica l'aliquota maggiorata



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

STUDIO PIZZANO

CONTROLLO	DOMANDA DA PORSI	EFFETTO SUL 730
Soggetto che sostiene la spesa	È proprietario o titolare di diritto reale?	Si conferma o si esclude il 50%
Importo indicabile	La spesa pagata supera il plafond ancora disponibile?	Si riduce l'importo nel rigo E41-E43

LA LETTURA PRUDENTE PER PROFESSIONISTI E CONTRIBUENTI

La dichiarazione non deve fotografare solo i pagamenti del 2025. Deve raccontare correttamente la storia fiscale del cantiere. È una differenza sottile, ma decisiva.

Se i lavori sono continuativi, il plafond si consuma nel tempo. Se sono autonomi, l'autonomia va provata: non a parole, ma con pratiche edilizie, chiusure lavori, documenti tecnici e coerenza delle opere eseguite.

La cautela maggiore riguarda le spese sostenute su immobili diversi dall'abitazione principale. In questi casi il passaggio dal 50% al 36% per il 2025 e il 2026 può cambiare molto il risultato finale.

Una compilazione corretta del 730/2026 richiede tre verifiche, sempre nella stessa sequenza: natura dell'intervento, plafond residuo, aliquota applicabile. Saltarne una significa esporsi a un recupero della detrazione, magari dopo anni, quando ricostruire la storia del cantiere diventa più difficile.



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 (20/05/2026). 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