

Dichiarazione precompilata 2026 e bonus edilizi: perché controllare ogni dato prima dell'invio

SINTESI OPERATIVA

La precompilata 2026 può riportare le spese edilizie sostenute nel 2025, ma non determina sempre l'aliquota corretta. Il 50% spetta soltanto se i lavori riguardano l'abitazione principale e la spesa è sostenuta dal proprietario o titolare di un diritto reale; negli altri casi la detrazione è del 36%. Il requisito può mancare nei dati dell'Agenzia, soprattutto per gli interventi condominiali, e un bonifico parlante non basta a garantire l'inserimento. Prima dell'invio vanno controllati immobile, soggetto, pagamento, aliquota, rata e documenti.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La dichiarazione precompilata 2026 riporta le spese per lavori edilizi sostenute nel 2025, ma accettare quei dati senza verifica è un errore che può costare caro. Il nodo centrale è l'aliquota: il bonus ristrutturazione e l'ecobonus valgono il 50% solo se i lavori riguardano l'abitazione principale e la spesa è sostenuta dal titolare di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento. Negli altri casi l'aliquota scende al 36%. La precompilata non sempre intercetta questo requisito soggettivo, perché dipende da informazioni che l'Agenzia delle Entrate non possiede direttamente. Lo stesso vale per i lavori condominiali, dove l'amministratore può non aver comunicato la destinazione d'uso delle singole unità. Anche il foglio riepilogativo richiede attenzione: la presenza di un bonifico parlante non equivale all'automatica inserzione della detrazione nel quadro degli oneri. Prima dell'invio occorre ricostruire l'intera catena – intervento, immobile, soggetto, pagamento, aliquota, rata, documentazione – per evitare sia detrazioni perse sia benefici non spettanti.

LA NOVITÀ VERA È NELL'ALIQUTA

Per le spese sostenute nel 2025, il sistema dei bonus edilizi ha subito una rimodulazione netta introdotta dalla Legge di Bilancio 2025 (L. n. 207/2024). La detrazione ordinaria, per diverse tipologie di interventi – recupero del patrimonio edilizio, ecobonus, sismabonus – si colloca al 36%.

La misura sale al 50% quando ricorrono condizioni precise. La spesa deve essere sostenuta dal titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento. L'intervento, inoltre, deve riguardare l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

NOTA OPERATIVA & ATTENZIONE

Attenzione: per il 2026, la Legge di Bilancio 2026 (L. n. 199/2025) ha confermato le stesse aliquote del 2025 (50% abitazione principale / 36% altri immobili). La rimodulazione al ribasso (36%/30%) scatterà solo a partire dal 2027. Questo significa che l'articolo, riferito alle spese 2025 da dichiarare nel 730/2026, è corretto nell'impianto, ma è opportuno che il lettore sappia che il medesimo doppio binario si applica anche alle spese 2026.

Non è una sfumatura tecnica. È il cuore del problema.

PUNTO CHIAVE

Si consideri una spesa di € 40.000. Con il 36% la detrazione complessiva è pari a € 14.400. Con il 50% arriva a € 20.000. La differenza è di € 5.600, ripartita nelle quote annuali previste dalla singola agevolazione.

Se la precompilata intercetta la spesa ma non intercetta correttamente il requisito dell'abitazione principale, il contribuente rischia di dichiarare meno di quanto gli spetta. Oppure, nel caso opposto, di indicare una detrazione più alta senza averne diritto.

CHE COSA SIGNIFICA ABITAZIONE PRINCIPALE

Il primo equivoco nasce spesso dal linguaggio comune. Abitazione principale non è sempre sinonimo di prima casa.

La prima casa richiama di solito le agevolazioni applicate in sede di acquisto. L'abitazione principale, invece, riguarda l'immobile nel quale il contribuente dimora abitualmente e rispetto al quale ricorrono le condizioni richieste dalla disciplina fiscale applicabile.

Per i bonus edilizi 2025, ai fini dell'aliquota maggiorata, serve anche un ulteriore elemento. La spesa deve essere sostenuta da chi ha la proprietà o un diritto reale di godimento sull'immobile.

In concreto rientrano, ad esempio, il proprietario (inclusa la nuda proprietà e la proprietà superficiaria), l'usufruttuario, il titolare del diritto d'uso o di abitazione. Più delicata, invece, la posizione di chi occupa l'immobile sulla base di un contratto di locazione o comodato.

Il conduttore o il comodatario possono avere accesso alla detrazione per lavori edilizi, se ricorrono le condizioni ordinarie. Ma la maggiorazione al 50% prevista per il 2025 richiede il requisito del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento. La circolare n. 8/E del 2025 dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito che la maggiorazione non spetta nemmeno al familiare convivente che non sia titolare di un diritto reale. È un punto normativo rilevante che l'articolo originario non menzionava esplicitamente.

PUNTO CHIAVE

Precisazione normativa aggiuntiva: il diritto di proprietà o il diritto reale di godimento deve sussistere al momento di inizio dei lavori, o al momento di sostenimento della spesa se antecedente. La verifica temporale è dunque determinante.

Qui la precompilata non ragiona da sola. Riporta dati. Non ricostruisce sempre la posizione giuridica del contribuente.

PRECOMPILATA BONUS EDILIZI: IL RISCHIO CONDOMINIO

Nel caso degli interventi su parti comuni condominiali, il dato arriva di regola dalla comunicazione dell'amministratore di condominio.

L'amministratore trasmette all'Agenzia le quote di spesa imputate ai singoli condòmini. La comunicazione riguarda interventi di recupero del patrimonio edilizio, riqualificazione energetica, misure antisismiche, installazione di colonnine di ricarica e, in determinati casi, arredo degli immobili ristrutturati.

NOTA OPERATIVA & ATTENZIONE

Nota: a partire dalla comunicazione 2026 (spese 2025), i tracciati dell'Agenzia delle Entrate prevedono per la prima volta la differenziazione delle aliquote per i lavori condominiali, con l'obbligo di indicare sia la quota al 50% che quella al 36% per ciascun condòmino. La scadenza per l'invio era fissata al 16 marzo 2026. Questo elemento non era presente nell'articolo originario ed è rilevante per comprendere cosa arriva nella precompilata.

Il sistema effettua anche verifiche di coerenza tra quanto comunicato dall'amministratore e i bonifici effettuati dal condòmino, comunicati da banche e Poste.

Questo passaggio dà una certa affidabilità all'importo. Non basta però a garantire la corretta aliquota.

Per applicare il 50% sulle spese 2025 occorre guardare al singolo condòmino. Non al condominio nel suo complesso. Se un palazzo delibera lavori sulle parti comuni, alcuni condòmini potrebbero avere diritto al 50%, altri solo al 36%.



La differenza dipende dalla singola unità immobiliare e dalla posizione del contribuente.

IL DATO CHE L'AMMINISTRATORE PUÒ NON CONOSCERE

Il punto più fragile è la destinazione dell'immobile. L'amministratore può comunicare che una certa unità è adibita ad abitazione principale solo se il condòmino ha fornito questa informazione nei tempi richiesti.

Se il condòmino non ha comunicato nulla, l'amministratore può indicare di non disporre del dato.

Per il periodo d'imposta 2025 la comunicazione della destinazione d'uso da parte degli amministratori risulta peraltro facoltativa. Nella prassi, quindi, il dato può mancare anche quando il contribuente avrebbe tutti i requisiti sostanziali.

Il risultato è semplice, ma poco rassicurante. La precompilata potrebbe non applicare l'aliquota più favorevole. Oppure potrebbe lasciare il contribuente davanti a un'informazione da integrare.

Accettare il modello senza controllo, in questi casi, non è prudenza. È un automatismo pericoloso.

CHE COSA VIENE CARICATO NEL MODELLO

Nella dichiarazione precompilata vengono normalmente riportate le informazioni comunicate dagli amministratori di condominio per gli interventi sulle parti comuni.

Può comparire, ad esempio, la prima rata della detrazione relativa a lavori condominiali di recupero edilizio. Lo stesso può accadere per interventi di riqualificazione energetica, misure antisismiche, colonnine di ricarica e bonus mobili collegato a lavori su parti comuni.

Inoltre, la precompilata può riportare le rate successive alla prima, prendendo come base la dichiarazione dell'anno precedente.

Questo meccanismo è utile, ma presenta un limite evidente. Se l'anno precedente conteneva un errore, oppure se nel frattempo è cambiata la situazione dell'immobile, la rata riportata potrebbe non essere più corretta.

DATO	DOVE PUÒ COMPARE	CONTROLLO NECESSARIO
Quota lavori su parti comuni	Dichiarazione precompilata	Confronto con certificazione dell'amministratore e verifica aliquota applicata
Bonifici per lavori su singola abitazione	Foglio riepilogativo	Verifica di fatture, bonifici e requisiti soggettivi
Rate successive	Modello precompilato	Confronto con dichiarazione precedente e quote residue
Destinazione abitazione principale	Dato non sempre presente	Controllo della situazione reale al momento rilevante

IL FOGLIO RIEPILOGATIVO NON È LA DICHIARAZIONE

Un altro equivoco molto frequente riguarda il foglio riepilogativo.

Nel foglio il contribuente può trovare dati che l'Agenzia conosce, ma che non sono stati necessariamente inseriti nel quadro dichiarativo. Per i lavori edilizi questo accade spesso con i bonifici relativi a interventi effettuati sulle singole unità immobiliari.

Il bonifico può essere presente. La detrazione, però, può non essere riportata automaticamente.

La ragione è chiara. L'Agenzia può sapere che è stato eseguito un pagamento con bonifico parlante. Non può sempre sapere se quel pagamento riguarda un intervento agevolabile, se la fattura è corretta, se l'immobile rientra tra quelli ammessi, se il contribuente possiede o detiene l'immobile con titolo idoneo.

La presenza del bonifico nel foglio riepilogativo, quindi, non è un via libera. È un segnale da analizzare.



LAVORI SULLA SINGOLA ABITAZIONE

Quando i lavori riguardano la singola abitazione, il controllo deve essere più severo.

La precompilata non conosce l'intera storia dell'intervento. Non vede il titolo edilizio nella sua sostanza. Non valuta la natura tecnica delle opere. Non verifica se l'intervento rientra davvero tra quelli agevolabili.

Può ricevere il dato del bonifico. Può leggere un'informazione trasmessa da banche o Poste. Ma resta fuori tutto il resto.

PUNTO CHIAVE

Un esempio aiuta. Un contribuente paga € 18.000 nel 2025 per lavori sulla propria abitazione. Il bonifico risulta nel foglio riepilogativo. Se l'immobile è abitazione principale e il contribuente è proprietario, la detrazione potrebbe spettare al 50%, nei limiti previsti. Se invece l'immobile è una seconda casa, l'aliquota scende al 36%.

Il bonifico è identico. Cambia il requisito.

PROPRIETÀ E DIRITTI REALI: DETTAGLIO DECISIVO

La norma non riconosce l'aliquota maggiorata a chiunque sostenga la spesa su un'abitazione principale. Richiede che il soggetto sia titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento.

Nella gestione pratica questo punto può creare errori.

SITUAZIONE	ALIQUOTA 2025 DA VERIFICARE	OSSERVAZIONE OPERATIVA
Proprietario che vive nell'immobile	Potenzialmente 50%	Serve verificare che l'immobile sia abitazione principale
Proprietario di seconda casa	36%	Manca il requisito dell'abitazione principale
Nudo proprietario che vive nell'immobile	Da verificare con attenzione	La nuda proprietà è diritto di proprietà, ma il godimento spetta all'usufruttuario
Usufruttuario che vive nell'immobile	Potenzialmente 50%	L'usufrutto è diritto reale di godimento
Comodatario che sostiene la spesa	36%	Il comodato è detenzione, non diritto reale (Circ. 8/E/2025)
Familiare convivente non proprietario	36%	La maggiorazione non spetta (Circ. 8/E/2025)
Conduttore in locazione	Di regola 36% se ammesso alla detrazione	La maggiorazione richiede proprietà o diritto reale

BONUS MOBILI E COLONNINE

La precompilata può contenere anche informazioni legate all'arredo degli immobili ristrutturati e all'installazione di colonnine di ricarica.

Anche qui il dato non va letto in modo automatico.

Per il bonus mobili occorre verificare il collegamento con un intervento edilizio agevolato avviato dal 1° gennaio 2024 in poi, il limite di spesa di € 5.000 previsto per il 2025 e la corretta imputazione della spesa al soggetto che intende detrarla.

Per le colonnine di ricarica, invece, occorre distinguere con attenzione il regime applicabile e l'eventuale collegamento con interventi agevolati più ampi. La casistica non è sempre lineare, soprattutto negli edifici condominiali.



Il dato precaricato, da solo, dice poco. Il documento fiscale e il presupposto agevolativo dicono molto di più.

■ RATE SUCCESSIVE E VECCHIE DICHIARAZIONI

Le detrazioni edilizie sono normalmente ripartite in più quote annuali. Questo rende la precompilata comoda, ma anche delicata.

Se una detrazione è stata indicata nella dichiarazione dell'anno precedente, l'Agenzia può riportare la rata successiva nel modello 2026. Il contribuente vede la quota già presente e tende a considerarla corretta.

Non sempre lo è.

Vanno controllati almeno tre elementi:

- ◆ numero della rata indicata nel modello
- ◆ importo della quota annuale
- ◆ permanenza del diritto alla detrazione

Si pensi al trasferimento dell'immobile, alla successione, alla vendita con diversa pattuizione sulle quote residue o a una correzione fatta negli anni precedenti. Ogni passaggio può incidere sulla rata da indicare.

PUNTO CHIAVE

Caso specifico: in caso di vendita dell'immobile, le quote residue di detrazione – salvo diversa pattuizione contrattuale – si trasferiscono all'acquirente. Se il venditore le ha continuate a indicare in dichiarazione senza accordo scritto contrario, l'errore è già stato commesso e si propaga nelle rate successive caricate dalla precompilata.

■ IL CASO DEGLI EREDI

Una sezione particolare riguarda i contribuenti deceduti.

Le informazioni su interventi effettuati nell'anno d'imposta o in anni precedenti su parti comuni condominiali possono non comparire nella dichiarazione precompilata del contribuente deceduto.

La logica è coerente con la disciplina delle detrazioni edilizie. Le quote residue spettano agli eredi solo se conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile, secondo le condizioni richieste dalla prassi fiscale.

L'erede può consultare le informazioni in una sezione dedicata dell'applicativo web riferita al de cuius.

La verifica non è formale. Serve a capire chi può utilizzare la quota e in quale dichiarazione.

■ DOCUMENTI DA AVERE PRIMA DELL'INVIO

Il controllo della precompilata non può essere fatto solo davanti allo schermo.

Servono documenti. Senza documenti, il contribuente controlla numeri ma non verifica il diritto.

Per i lavori condominiali occorre acquisire almeno la certificazione dell'amministratore, la ripartizione millesimale della spesa, la delibera assembleare quando utile e l'indicazione della quota effettivamente pagata dal condominio.

Per i lavori sulla singola unità servono fatture, bonifici parlanti, eventuali titoli abilitativi, comunicazioni ENEA quando richieste, dichiarazioni sostitutive nei casi ammessi e documentazione tecnica collegata all'intervento.

Per l'aliquota maggiorata serve poi una prova ragionevole della destinazione dell'immobile ad abitazione principale e della titolarità del diritto richiesto.



PUNTO CHIAVE

Nota pratica: il controllo più utile non è chiedersi se il dato è presente. La domanda corretta è diversa: quel dato è fiscalmente qualificato nel modo giusto?

COSA CONTROLLARE PRIMA DELL'INVIO

Una verifica ordinata riduce il rischio di errore. La sequenza può essere questa.

PASSAGGIO	DOMANDA DA PORSI	ERRORE FREQUENTE
1. Individuazione dell'intervento	Il lavoro rientra tra quelli agevolabili?	Detrarre spese di manutenzione ordinaria non ammesse sulla singola unità
2. Verifica del soggetto	Chi ha sostenuto la spesa ha titolo alla detrazione?	Confondere pagamento e diritto alla detrazione
3. Destinazione immobile	L'immobile era abitazione principale?	Applicare il 50% a una seconda casa
4. Titolo giuridico	Il contribuente è proprietario o titolare di diritto reale?	Attribuire il 50% a chi ha solo detenzione (comodatario, locatario, familiare convivente)
5. Importo	La cifra coincide con fatture, bonifici e certificazioni?	Riportare l'importo comunicato senza confronto documentale
6. Rata	La quota annuale è corretta?	Dimenticare vendite, successioni o correzioni pregresse
7. Cap reddituale	Il reddito complessivo supera € 75.000?	Non applicare la riduzione delle detrazioni prevista per redditi elevati

QUANDO MODIFICARE LA PRECOMPILATA

La dichiarazione va modificata quando il dato precaricato non rappresenta correttamente la situazione fiscale.

Può accadere, ad esempio, che la spesa condominiale sia corretta ma l'aliquota non lo sia. Oppure che il bonifico compaia nel foglio riepilogativo ma la detrazione non sia stata inserita nel quadro degli oneri.

La modifica può servire anche nel caso opposto. Se il contribuente non possiede i requisiti, una detrazione precaricata deve essere eliminata o ridotta.

Nella prassi si tende a guardare solo agli errori a sfavore. Esistono anche quelli a favore del contribuente. E sono quelli che, in caso di controllo, possono produrre recuperi d'imposta, interessi e sanzioni.

TRE ESEMPI PRATICI

I. Condominio e abitazione principale. Un proprietario vive nell'appartamento oggetto di lavori sulle parti comuni. L'amministratore comunica la quota di spesa, ma non indica la destinazione dell'unità come abitazione principale. La precompilata potrebbe non riconoscere il 50%. Il contribuente deve verificare e, se ricorrono le condizioni, correggere il dato.

II. Lavori su seconda casa. Una contribuente sostiene € 25.000 per lavori su un immobile al mare. Il bonifico è correttamente eseguito. La spesa è potenzialmente detraibile, ma l'aliquota 2025 non può essere quella maggiorata. L'immobile non è abitazione principale.

III. Bonifico presente nel riepilogo. Un contribuente trova nel foglio informativo un bonifico per lavori sulla propria abitazione. Il dato non è riportato automaticamente nel quadro della dichiarazione. Prima di inserirlo, deve verificare fattura, titolo sull'immobile, natura dell'intervento e corretta aliquota.

IL FALSO SENSO DI SICUREZZA

Il rischio più grande della precompilata è psicologico.

Il contribuente vede un numero inserito dall'Agenzia e pensa che sia stato validato. In realtà quel numero può derivare da una comunicazione parziale, da un bonifico, da una certificazione condominiale o da una rata precedente.

Il sistema conosce il dato. Non sempre conosce il fatto fiscale completo.

Il professionista, quindi, non dovrebbe limitarsi a confrontare l'importo. Dovrebbe ricostruire la catena: intervento, immobile, soggetto, pagamento, aliquota, rata, documentazione.



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 (05/06/2026). 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