

Riferimenti normativi bonus edilizi nel nuovo Tuir: cambiano ma non anche non le regole

SINTESI OPERATIVA

Dal 1° gennaio 2027 il nuovo Tuir sostituirà il D.P.R. 917/1986 e ricolloca i riferimenti dei bonus edilizi: il bonus ristrutturazioni passerà dall'articolo 16-bis al 17, il limite per i redditi alti dal 16-ter al 18, mentre sismabonus, ecobonus e aliquote transitorie saranno negli articoli 371, 372 e 373. Il riordino non modifica aliquote, tetti di spesa, requisiti tecnici o regole sostanziali. Per tutto il 2026 valgono i vecchi riferimenti; dal 2027 andranno aggiornati asseverazioni, dichiarazioni e richiami normativi.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Con il D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117, l'Italia si dota di un nuovo Testo unico delle imposte sui redditi che, dal 1° gennaio 2027, sostituirà il D.P.R. 917/1986. Per chi si occupa di bonus edilizi il cambiamento è soprattutto di indirizzo normativo: il bonus ristrutturazioni migra dall'art. 16-bis al nuovo art. 17, il meccanismo che limita le detrazioni per i redditi alti passa dall'art. 16-ter all'art. 18, mentre le misure temporanee su sismabonus, ecobonus e proroga delle aliquote di ristrutturazione trovano casa negli articoli 371, 372 e 373. Aliquote, tetti di spesa e requisiti tecnici restano quelli già noti: non è un'operazione di merito, ma di riordino a diritto vigente, con effetti che decorrono dal 2027 e con i vecchi riferimenti ancora validi per tutto il 2026.

UN RIORDINO A DIRITTO VIGENTE, NON UNA NUOVA RIFORMA

Il D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117 ha varato il nuovo Testo unico delle imposte sui redditi, destinato a sostituire dal 2027 il D.P.R. 917/1986. Per chi si occupa di bonus edilizi cambia soprattutto la numerazione: il recupero del patrimonio edilizio trova posto nell'art. 17, il meccanismo di limitazione delle detrazioni per i redditi elevati nell'art. 18 (disposizione trasversale, non specifica dei soli bonus casa), mentre sismabonus, ecobonus e la proroga delle aliquote per ristrutturazioni confluiscono rispettivamente negli articoli 371, 372 e 373. Aliquote, tetti di spesa e requisiti restano quelli già in vigore.

Pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 3 luglio 2026 ed entrato formalmente in vigore il 4 luglio, il decreto nasce dalla delega per la riforma fiscale contenuta nella L. 111/2023, il cui art. 21 aveva incaricato il Governo di raccogliere in testi unici le norme vigenti. I termini, prorogati dalla L. 122/2024, sono stati poi ridefiniti dalla L. 120/2025. L'operazione riguarda il riordino a diritto vigente: le disposizioni non cambiano nella sostanza, cambia la loro collocazione. Gli effetti sostanziali decorrono dal 1° gennaio 2027; fino al 31 dicembre 2026 restano applicabili gli articoli del vecchio testo unico.

IL BONUS RISTRUTTURAZIONI NELL'ARTICOLO 17

L'attuale art. 16-bis del Tuir, che disciplina il bonus ristrutturazioni, confluisce nell'art. 17 senza variazioni di sostanza: resta l'aliquota strutturale del 36% su un tetto di 48.000 euro per unità immobiliare, ripartita in dieci quote annuali, così come l'intero catalogo degli interventi ammessi (dalla manutenzione straordinaria delle parti comuni alle misure antisismiche, fino al risparmio energetico). Cambia solo la numerazione interna dei commi: quelli che nell'art. 16-bis erano indicati come 3-bis e 3-ter, relativi rispettivamente alla sostituzione dei gruppi elettrogeni di emergenza e alla riduzione dell'aliquota al 30% per le spese sostenute dal 2025 al 2033, diventano nel nuovo articolo il quarto e il quinto comma.

IL TETTO PER I REDDITI ALTI NELL'ARTICOLO 18

Anche il meccanismo che comprime gli oneri detraibili per i contribuenti con reddito superiore a 75.000 euro, oggi contenuto nell'art. 16-ter, trasloca senza modifiche sostanziali nell'art. 18. Restano fermi l'importo base di 14.000 euro fino a 100.000 euro di reddito e quello di 8.000 euro oltre tale soglia, i coefficienti legati al numero di figli e l'ulteriore riduzione

di 440 euro per chi supera i 200.000 euro di reddito complessivo. Ciò che si aggiorna sono i rinvii interni, che ora richiamano il nuovo art. 17 al posto del vecchio art. 16-bis. Va ricordato che questa disposizione non è specifica dei bonus edilizi: si applica trasversalmente a tutti gli oneri detraibili dal contribuente con reddito elevato.

SISMABONUS ED ECOBONUS NEGLI ARTICOLI 371 E 372

Le misure temporanee finora contenute nell'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies.1, del D.L. 63/2013 (sismabonus), insieme all'art. 4-bis, comma 4, del D.L. 39/2024, confluiscono nell'art. 371 del nuovo Tuir. Analogo destino, ma con una genealogia normativa più articolata, per le misure sulla riqualificazione energetica degli edifici: l'ecobonus nasce infatti dall'art. 1, commi 344-349, della L. 296/2006, integrato nel tempo dalla L. 220/2010 e dalla L. 208/2015, oltre che dall'art. 14 del D.L. 63/2013, e questo intero corpus confluisce ora nell'art. 372. In entrambi i casi il perimetro oggettivo degli interventi agevolati e le aliquote applicabili non subiscono variazioni: cambia soltanto il riferimento normativo da citare in asseverazioni, visti di conformità e dichiarazioni.

LE ALIQUOTE TRANSITORIE 2025-2027 (ARTICOLO 373)

L'art. 373 raccoglie invece la disciplina delle aliquote temporanee applicabili al bonus ristrutturazioni per il triennio 2025-2027, già previste dalle ultime leggi di bilancio. Il tetto di spesa resta fissato a 96.000 euro per unità immobiliare, un massimale distinto da quello strutturale di 48.000 euro previsto a regime dall'art. 17.

IMMOBILE	ALIQUOTA 2025-2026	ALIQUOTA 2027
Abitazione principale (proprietario o titolare di diritto reale di godimento)	50%	36%
Altri immobili	36%	30%

Le stesse percentuali valgono, secondo quanto previsto dall'art. 372, anche per l'ecobonus, mentre per il sismabonus l'art. 371 conferma un "potenziamento" analogo a vantaggio di chi sostiene la spesa sull'abitazione principale. Resta ferma l'esclusione, in vigore dal 2025, dei lavori di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili dal perimetro degli interventi agevolabili.

ESEMPI DI DICITURE DA UTILIZZARE PER TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Con l'entrata in vigore del nuovo Tuir cambiano anche le causali dei bonifici parlanti, le diciture nelle asseverazioni tecniche e i richiami normativi nelle dichiarazioni dei redditi: banche e Poste Italiane dovranno aggiornare i propri portali con i nuovi riferimenti, e chi compila manualmente la causale dovrà prestare attenzione all'articolo corretto [web:2]. Di seguito alcuni esempi pratici, utilizzabili dal 1° gennaio 2027, da adattare al caso concreto.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	DICITURA DA UTILIZZARE DAL 2027
Bonus ristrutturazioni (recupero patrimonio edilizio)	"Bonifico relativo a lavori di recupero del patrimonio edilizio – Detrazione fiscale art. 17 e art. 373 D.Lgs. 117/2026"
Ecobonus (riqualificazione energetica)	"Bonifico relativo a interventi di riqualificazione energetica – Detrazione fiscale art. 372 D.Lgs. 117/2026"
Sismabonus (interventi antisismici)	"Bonifico relativo a interventi di riduzione del rischio sismico – Detrazione fiscale art. 371 D.Lgs. 117/2026"
Bonus mobili ed elettrodomestici collegato a ristrutturazione	"Bonifico relativo all'acquisto di mobili/grandi elettrodomestici collegato a intervento di recupero edilizio – Detrazione fiscale art. 17 D.Lgs. 117/2026"
Asseverazione tecnica per interventi antisismici	"Il presente intervento rientra nella disciplina di cui all'art. 371 del D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117 (già art. 16, commi 1-bis e ss., D.L. 63/2013)"
Asseverazione tecnica per interventi di efficienza energetica	"Il presente intervento rientra nella disciplina di cui all'art. 372 del D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117 (già art. 14 D.L. 63/2013 e L. 296/2006)"

TIPOLOGIA DI INTERVENTO		DICITURA DA UTILIZZARE DAL 2027
Visto di conformità in dichiarazione dei redditi		“Detrazione spettante ai sensi dell'art. [17/371/372/373] del Tuir, D.Lgs. 117/2026, già art. [16-bis/16 D.L. 63/2013/14 D.L. 63/2013/-] del previgente Tuir”

Per le pratiche relative a spese sostenute entro il 31 dicembre 2026, restano valide le diciture con i vecchi riferimenti (art. 16-bis, art. 16-ter e artt. 14 e 16 del D.L. 63/2013), poiché il vecchio Tuir continua ad applicarsi fino a quella data [web:19][web:85]. Dal 1° gennaio 2027 diventa invece necessario adeguare sistematicamente tutta la modulistica ai nuovi articoli, anche in considerazione del fatto che i richiami alle norme abrogate si intendono automaticamente riferiti alle corrispondenti disposizioni del nuovo testo, senza che questo dispensi dall'aggiornamento formale dei documenti predisposti ex novo.

IL NODO CESSIONE DEL CREDITO RESTA SEPARATO

Il riordino del Tuir non tocca il blocco delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito, disposto dal D.L. 39/2024 (il cosiddetto decreto blocca-cessioni) e tuttora vigente. Si tratta di un piano diverso rispetto a quello, oggetto della riforma, della spettanza della detrazione: i due profili restano distinti anche dopo l'entrata in vigore del nuovo testo unico.

COSA CAMBIA IN PRATICA PER ASSEVERAZIONI E DICHIARAZIONI

Il decreto stabilisce che i richiami alle norme abrogate contenuti in leggi, regolamenti e prassi si intendano automaticamente riferiti alle corrispondenti disposizioni del nuovo testo, quindi non si pone un problema di validità degli atti già predisposti con la vecchia numerazione. Resta però opportuno, per chi redige computi metrici, asseverazioni tecniche o dichiarazioni dei redditi, aggiornare per tempo la modulistica: (i) sostituendo i riferimenti all'art. 16-bis con l'art. 17, (ii) aggiornando i richiami all'art. 16-ter con l'art. 18, e (iii) citando gli articoli 371, 372 e 373 per le misure temporanee su si-smabonus, ecobonus e ristrutturazioni. Chi lavora oggi su pratiche relative al 2026 può continuare a utilizzare i vecchi riferimenti, che restano validi fino al 31 dicembre di quest'anno.

Il bonus edilizi nel nuovo Tuir resta dunque un'operazione di ordine sistematico più che di merito: nessuna nuova agevolazione, nessun taglio ulteriore rispetto a quanto già previsto dalle leggi di bilancio, ma una mappa dei riferimenti da imparare prima della scadenza del 2027.



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 (29/07/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030

STUDIO PIZZANO