

<b>OGGETTO</b>	<b>I BONUS EDILIZI ALLA LUCE DELLA LEGGE DI BILANCIO 2026</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	Art. 1, co. 22, 616 e 617, Legge n. 199/2025 - Art. 16-bis, TUIR; Artt. 14, 16 e 16-ter, DL n. 63/2013
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>07/01/2026</b>

*Sintesi: la Legge di Bilancio 2026 è intervenuta nell'ambito delle detrazioni riferite ai cd. "Bonus edilizi" che risultano fruibili a decorrere dalle spese sostenute dal 1/01/2026.*

*A tal fine si evidenzia che sul 2026*

- ✓ i principali bonus edilizi (recupero del patrimonio edilizio ed ecobonus e sismabonus) risultano prorogati secondo il meccanismo già applicato nel 2025 (detrazione del 36%/50%, nel limite di spesa di €. 96.000); risulta, inoltre, confermato il "bonus mobili"
- ✓ non sono più applicabili il cd. "bonus barriere architettoniche 75" e, in generale, il "Superbonus".

La legge di Bilancio 2026, L. n. 199/2025, in G.U. 31/12/2025, n. 42/L, ha apportato alcune modifiche alla disciplina dei cd. "bonus edilizi". In particolare:

- ✓ a fronte della conferma dei principali bonus secondo le modalità già applicate nel 2025



**N.B.:** non è intervenuta alcuna proroga per quanto attiene i cd. "Superbonus" e "bonus barriere 75%" (il cd. "bonus verde" non risultava già applicabile sul 2025).

- ✓ è stato lasciato inalterato il "bonus mobili".



**N.B.:** la detrazione:

- non risulterà influenzata dalla nuova limitazione introdotta dall'art. 1, co. 4 della legge di Bilancio 2026 per i contribuenti con un reddito complessivo superiore a €. 200.000
- mentre sarà applicabile la **riduzione** introdotta dalla legge di Bilancio 2025 (art. 16-ter, Tuir) per i soggetti con **reddito complessivo superiore a €. 75.000**, applicabile alle rate di detrazione per gli **interventi sostenuti a decorrere dal 2025** (v. [RF-fl 001/2025](#)).

## RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Per quanto attiene la detrazione prevista dall'art. 16-bis del Tuir, da ripartire in 10 quote annuali spettante per i soli interventi su unità immobiliari abitative, si è assistito alla seguente evoluzione dell'aliquota di detrazione e dei limiti di spesa, fino al 2025:

- **la detrazione originaria:** è pari al 36% della spesa sostenuta, con una massimale di spesa agevolabile di €. 48.000
- **dal 26/06/2012 fino al 31/12/2024** è stata incrementata al **50%** della spesa, su una spesa massima agevolabile anch'essa incrementata **€. 96.000** (art. 16, co. 1 DL 63/2013)
- dal 1/01/2025 (art. 1, co. 54 e 55, L. n. 207/2024):
  - **limite di spesa agevolabile:** è stato **confermato in €. 96.000**
  - **aliquota di detrazione:** è risultata differenziata come segue:
    - ✓ al **50%** nel solo caso di spese sostenute:
      - da **proprietari/titolari di diritti reali** (sono esclusi i conduttori/comodatari ed i familiari conviventi)
      - sull'unità adibita ad **abitazione principale**
    - ✓ è ridotta al **36%** per **qualsiasi altro intervento** (interventi effettuati sulle 2° case o sulle parti comuni di edifici a prevalenza abitativa, nonché quelli effettuati dai "detentori" dell'immobile).

Veniva contestualmente prevista la riduzione delle citate aliquote di detrazione rispettivamente al 36% ed al 30% per le spese sostenute nel 2026 e 2027



**Legge di bilancio 2026:** con conferma del disposto dell'art. 16, co. 1, DL 63/2013, **anche per le spese sostenute nel 2026** continuerà ad operare la detrazione (del 50%/36 nel limite di €. 96.000) con le stesse modalità già previste per il 2025 (la riduzione di aliquota avverrà solo nel 2027).

Anno di spesa	Percentuale detrazione	Limite di spesa
<b>2025 e 2026</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>50%</b> per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad <b>abitazione principale</b></li> <li>▪ <b>36%</b> per <b>altri interventi</b> (unità diverse dall'abitazione principale o assenza di un diritto reale)</li> </ul>	<b>€ 96.000</b> per unità immobiliare
<b>2027</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>36%</b> per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad <b>abitazione principale</b></li> <li>▪ <b>30%</b> per altri interventi</li> </ul>	
<b>Dal 2028 al 2033</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>30%</b> a prescindere dal titolo di legittimazione (diritto reale o meno) e se si tratti di abitazione principale o meno</li> </ul>	<b>€. 48.000</b> per unità immobiliare

### Detrazione del 50% - Chiarimenti dell'Agenzia

L'Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alla possibilità di applicare la detrazione con l'aliquota "maggiorata" del 50% (CM 8/2025):

- la qualifica di abitazione principale deve sussistere almeno al termine dei lavori (la successiva variazione della destinazione d'uso non comporta la rideterminazione della detrazione al 36%)
- l'aliquota del 50% opera anche nel caso di variazione della dimora abituale dipendente da ricovero permanente in istituti sanitari (purché non risulti locata)
- l'aliquota del 50% si applica anche nel caso di spese per interventi realizzati su pertinenze o su aree pertinenziali (già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale) anche laddove realizzati soltanto sulle pertinenze stesse.
- rientra nella nozione di abitazione principale che dà diritto all'aliquota maggiorata anche l'unità immobiliare adibita a dimora abituale di un familiare (coniuge o parenti entro il 3°/affini entro il 2°, ex art. 5, co. 5, TUIR)
- non fruisce dell'aliquota maggiorata il cd. "bonus acquisti" (unità ristrutturata da impresa di ristrutturazione)
- non può fruire dell'aliquota maggiorata il soggetto residente all'estero per l'unico immobile posseduto in Italia (Interpello 273/2025).



### **CALDAIE ALIMENTATE A COMBUSTIBILI FOSSILI**

Si ricorda che la legge di Bilancio 2025 ha previsto l'**esclusione** da agevolazioni gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con "**caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**" (a nulla rilevando la classe energetica), esteso anche riqualificazione energetica (dunque, dal 2025, l'intervento non può più fruire né dell'ecobonus né rientrare tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio).

L'**esclusione** riguarda (CM 8/2025):

- le caldaie a condensazione/generatori d'aria calda a condensazione che risultano alimentati a combustibili fossili (es: gas)
- non anche:**
  - i **microcogeneratori** (anche se alimentati da combustibili fossili)
  - i **generatori a biomassa** (D.Lgs. n. 199/2021)
  - le **pompe di calore** ad assorbimento a gas
  - i **sistemi ibridi** costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed realizzati dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro (DM 6/08/2020).

Si ricorda, infine, che alla sostituzione del **gruppo elettrogeno di emergenza** esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione si applica l'aliquota propria del 50% (art. 16-bis, co. 3-bis, del TUIR).

### **"ECOBONUS" E "SISMABONUS"**

Anche per quanto attiene gli interventi di riqualificazione energetica (cd. "ecobonus") e di riduzione del rischio sismico (cd. "sismabonus") di cui, rispettivamente, agli artt. 14 e 16, DL 63/2013, la legge di bilancio 2025 (che ha proceduto alla loro proroga fino al 2027) ha disposto quanto segue:

- le **aliquote di detrazione** sono state fatte **convergere** con quelle viste per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** (con notevole riduzione dell'aliquota applicabile)

- rimanendo **inalterati i previgenti i limiti “propri” di spesa** massima agevolabile (differenziati solo per quanto riguarda l'ecobonus, posto che per il sismabonus ha da sempre trovato applicazione il limite unico di €. 96.000 per singola unità immobiliare).

Dunque, anche per tali interventi la detrazione per le **spese sostenute nel 2025** è riconosciuta nelle seguenti misure:

- **50%**: per le spese sostenute dal titolare del **diritto di proprietà/diritto reale di godimento sull'abitazione principale**
- **36%**: in qualsiasi altro caso.



#### Legge di bilancio 2026: con conferma del disposto

- dell'art. 14, co. 3-quinquies, DL n. 63/2013: per quanto attiene l'ecobonus
- dell'art. 16, co. 1-septies, DL n. 63/2013: per quanto attiene il sismabonus

**anche per le spese sostenute nel 2026** continuerà ad operare la detrazione (del 50%/36 nel limite di €. 96.000) con le stesse modalità già previste per il 2025 (la riduzione di aliquota avverrà solo nel 2027).

### ECOBONUS

<b>SU PARTI PRIVATE</b>			
<b>Sostenimento della spesa</b>	<b>2024</b>	<b>Detrazione 50</b>	<b>Detrazione 65%</b>
	<b>2025 e 2026</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>50%</b> per spese sostenute da <b>proprietari/titolari di diritti reali</b> sull'unità adibita ad <b>abitazione principale</b></li> <li>▪ <b>36% per altri interventi</b> (unità diverse dall'abitazione principale o assenza di un diritto reale)</li> </ul>	
Limite di spesa	<b>Detrazione tra € 30.000 e € 60.000</b>		<b>Detrazione tra € 30.000, € 60.000 ed € 100.000</b>
Durata	10 anni		
Beneficiari	Soggetti Irpef e Ires		
Tipo di bonus	Singole unità immobiliari o edifici	Singole unità immobiliari, intero edificio e parti comuni	

<b>SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI</b>			
<b>Sostenimento della spesa</b>	<b>2024</b>	<b>Detrazione 70%</b>	<b>Detrazione 75%</b>
	<b>2025 e 2026</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>50%</b> per spese sostenute da <b>proprietari/titolari di diritti reali</b> sull'unità adibita ad <b>abitazione principale</b></li> <li>▪ <b>36% per altri interventi</b> (unità diverse dall'abitazione principale o assenza di un diritto reale)</li> </ul>	
Limite di spesa	€. 40.000 per unità immobiliare		
Durata	10 anni		
Beneficiari	Soggetti Irpef e Ires		
Tipo di bonus	Isolamento termico delle parti comuni opache con incidenza superiore al 25%	Isolamento termico delle parti comuni opache con incidenza > 25% + “qualità media” ex DM 26/06/2015	
Applicazione	Involucro e spese strettamente funzionali comprensive di progettazione		
Interventi	Interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% di quella disperdente)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Interventi su parti comuni dei condomini</li> <li>✓ Coibentazione involucro su una superficie &gt; 25% di quella disperdente + qualità media dell'involucro</li> </ul>	
	Se eseguiti contestualmente (e inseriti nella stessa relazione tecnica), anche la sostituzione di schermature solari sulla superficie oggetto di intervento, ed interventi sugli impianti comuni		

### SISMABONUS

<b>SU PARTI PRIVATE</b>			
<b>Sostenimento della spesa</b>	<b>2024</b>	<b>detrazione 50%</b>	<b>detrazione 70%</b>
	<b>2025 e 2026</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>50%</b> per spese sostenute da <b>proprietari/titolari di diritti reali</b> sull'unità adibita ad <b>abitazione principale</b></li> <li>▪ <b>36% per altri interventi</b> (unità diverse dall'abitazione principale o assenza di un diritto reale)</li> </ul>	
Limite di spesa	<b>€ 96.000</b> per unità immobiliare (vi concorrono eventuali spese per interventi di recupero immobiliare)		

Durata	5 anni		
Beneficiari	Soggetti Irpef e Ires (soggetti di cui al co. 9, art. 119, DL 34/2020, accedono al Supersismabonus)		
Tipo di bonus	Miglioramento delle prestazioni sismiche per edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3	Edificio/unità immobiliari con miglioramento di 1 classe di rischio in zona 1, 2 e 3	Singole unità immobiliari con miglioramento di 2 classi di rischio in zona 1, 2 e 3
Applicazione	Elementi strutturali e spese accessorie comprensive di progettazione		
Interventi	Interventi su elementi strutturali che migliorano la classe sismica dell'edificio	Interventi antisismici che portano al miglioramento di 1 classe di rischio sismico	Interventi antisismici che portano al miglioramento di 2 o + classi di rischio sismico
Detrazione	Si applica anche agli interventi di categoria inferiore collegati al completamento dell'opera come tinteggiatura, intonacatura, rifacimento dei pavimenti, ecc.		

SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI					
Sostenimento della spesa	2024	detrazione 75%	detrazione 85%		
	2025 e 2026	▪ 50% per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale ▪ 36% per altri interventi (unità diverse dall'abitazione principale o assenza di un diritto reale)			
Limite di spesa	<b>€ 96.000</b> per unità immobiliare (vi concorrono eventuali spese per interventi di recupero immobiliare)				
Durata	5 anni				
Beneficiari	Soggetti Irpef e Ires (soggetti di cui al co. 9, art. 119, DL 34/2020, accedono al Supersismabonus)				
Tipo di bonus	Parti comuni con miglioramento di una classe di rischio sismico in zona 1, 2 e 3	Parti comuni con miglioramento di 2 classi di rischio sismico in zona 1, 2 e 3			
Applicazione	Elementi strutturali e spese accessorie, comprensive di progettazione	Elementi strutturali e spese strettamente funzionali comprensive di progettazione			
Interventi	✓ Interventi su parti comuni dei condomini ✓ con miglioramento di 1 classe di rischio	✓ Interventi su parti comuni dei condomini ✓ con miglioramento di 2 o più classi di rischio			
Detrazione	Si applica anche agli interventi di categoria inferiore collegati al completamento dell'opera come tinteggiatura, intonacatura, rifacimento dei pavimenti, ecc.				

### “SUPERBONUS”

Per quanto attiene il Superbonus, in seguito alle modifiche all'art. 119 del DL 34/2020 intervenute nel 2025, le fattispecie di interventi **trainanti** applicabili nel 2025 sono riassumibili come segue:

SOGGETTO/OGGETTO		Superbonus 2025 (in 10 rate annuali)
a)	<b>Persone fisiche</b> (su unità immobiliari unifamiliari/unità funzionalmente indipendenti con accesso autonomo dall'esterno)	<b>Zero (65% se “trainati” da interventi condominiali)</b>
b)	<b>Condomini</b>	<b>65% se soddisfatte le condizioni al 15/10/2024 (*)</b>
b)	<b>Edifici interamente posseduti</b> (anche in comproprietà) con unità immobiliari da 2 a 4	
c)	Interventi in <b>Comuni terremotati dal 2009</b> in stato di emergenza (v. sotto)	<b>110%</b>
d)	<b>ONLUS/OdV/APS:</b> - del settore socio-assistenziale per interventi su cat. B (art. 119 co. 10-bis)	<b>110%</b>
d)	- con qualsiasi attività principale (co. 9, lett. d-bis), art. 119)	<b>65% se CILAS presentata al 15/10/2024 (*)</b>
e)	IACP/enti assimilati e coop. edilizie a proprietà indivisa	
e)	Super-sismabonus acquisti	<b>Zero</b>

(\*) Naturalmente, ove il contribuente non soddisfi il requisito CILA-S/delibera assembleare potrà fruire della detrazione secondo la natura “ordinaria” dei lavori (ecobonus ordinario o sismabonus ordinario).

## COMUNI TERREMOTATI

L'art. 119 del DL n. 34/2024 ha previsto la detrazione del 110% in 2 situazioni alternative:

- **co. 8-ter1:** per gli interventi nei comuni di **Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria** colpiti dai terremoti **del 6/04/2009 e dal 24/08/2016** dove è stato dichiarato lo stato di emergenza, a determinate condizioni
- **co. 8-ter:** per gli interventi negli **altri comuni colpiti dai terremoti verificatisi dal 1/04/2009** dove è stato dichiarato lo stato di emergenza

 **Contributo per la ricostruzione:** si noti che, in relazione a quest'ultimo caso, il co. 616 della legge di Bilancio 2026 prevede l'autorizzazione a riconoscere un **incremento del contributo** per la ricostruzione nei limiti dello stanziamento effettuato "destinato a coprire le spese eccedenti il contributo concedibile per la ricostruzione privata per le istanze presentate fino al 31 dicembre 2024, fino a concorrenza del costo degli interventi, rimaste a carico dei beneficiari in conseguenza del mancato completamento delle opere interessate dall'esercizio delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura".



**Co. 8-ter.** *Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter, 4-ter e 4-quater spetta, in tutti i casi disciplinati dal comma 8-bis, per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento (...)*

**Co. 8-ter.1.** *Per gli interventi effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, la detrazione per gli incentivi fiscali di cui ai commi 1-ter e 4-quater spetta anche per le spese sostenute nell'anno 2026, nella misura del 110 per cento, esclusivamente nei casi disciplinati dall'articolo 2, comma 3-ter.1, del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 aprile 2023, n. 38, per i quali e' esercitata l'opzione di cui all'articolo 121, comma 1, del presente decreto.*



## Legge di bilancio 2026

Nonostante il Ddl licenziato dal governo prevedesse delle modifiche alla disciplina preesistente, il testo normativo annulla ha innovato; pertanto, per le **spese sostenute nel 2026** la situazione che si prospetta è la seguente:

- a) tutte le fattispecie di "Superbonus 2025" rientrano, per le spese sostenute nel 2026, nell'ambito del **cd. "ecobonus ordinario" o del "sismabonus ordinario"** (inclusi gli interventi nei comuni colpiti dai terremoti verificatisi dal 1/04/2009, ex co. 8-ter dell'art. 119, DL 34/2020)
- b) per quanto attiene gli interventi nei **comuni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria** colpiti dai **terremoti del 6/04/2009 e dal 24/08/2016** dove è stato dichiarato lo **stato di emergenza**:
  - laddove il contribuente eserciti (in quanto rientra in una delle ipotesi salvaguardate in tal senso dal DL 11/2023 – v. figura) nei termini **l'opzione per lo sconto in fattura/cessione del credito**: continua ad operare la **detrazione del 110%**
  - in caso contrario: torna ad applicarsi la disciplina di cui al precedente punto a).

Art. 2, CO. 2 DL 11/2023	INTERVENTO SUPERBONUS	CONDIZIONE PER L'OPZIONE PER LO SCONTINO FATTURA/CESSONE DEL CREDITO	
Lett. a)	non effettuati dai condomini (es: intervenuti sulle "villette")	risulti <b>presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA-S):</b>	entro il 16/02/2023 ed al 30/03/2024
Lett. b)	effettuati dai condomini	risulti, congiuntamente: ✓ <b>adottata la delibera assembleare</b> che ha approvato l'esecuzione dei lavori ✓ <b>e presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA-S):</b>	sia stata sostenuta una <b>spesa minima</b> per lavori già effettuati
Lett. c), 1° per.	Demo-ricostruzione degli edifici	risulti <b>presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo</b>	

## “BONUS MOBILI”

Come anticipato, la legge di Bilancio 2022:

- **conferma anche per le spese sostenute nel 2026** il bonus mobili e grandi elettrodomestici (art. 16, co. 2, DL 63/2013)
- lasciandolo **inalterata la detrazione (del 50%) ed il limite massimo** di spesa a € 5.000 per unità immobiliare.

### BONUS MOBILI - DETRAZIONE 50%

Limite di spesa	€ 5.000 per unità immobiliare abitativa
Durata	10 anni
Beneficiari	Soggetti Irpef privati
Interventi	Acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati ad arredare casa ristrutturata



**Nota:** per il bonus mobili 2026 sarà necessario che i lavori di ristrutturazione siano iniziati non prima del 1/01/2025. Non rileva se i lavori di ristrutturazione interessino l'abitazione principale o altra unità abitativa.

### BONUS BARRIERE 75%

L'art. 119-ter del DL 34/2020 ha previsto la detrazione Irpef del 75% per le spese fino al 31/12/2025 relative alla generalità degli interventi di superamento/eliminazione di barriere architettoniche.

La legge di Bilancio 2026 non ha modificato tale scadenza; pertanto le relative spese **sostenute a decorrere dal 1/01/2026**:

- non potranno più fruire della detrazione del 75%
- rientrando tra gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** ai sensi dell'art. 16-bis, co 1, lett. e), Tuir (detrazione del 50%/36%, nel limite di 96.000 € di spesa).

**Gentile Cliente,**

**siamo lieti di informarla che abbiamo progettato per te PICOAI**

Il nostro innovativo assistente virtuale con intelligenza artificiale. Questo strumento è progettato per ottimizzare e potenziare la tua esperienza di lavoro, rendendo ogni attività più semplice, veloce ed efficiente.

**Accedere è facilissimo!**

Clicca sul pulsante "PICOAI", situato in alto a destra all'interno del sito refipraxim.it e inizia subito a scoprire tutte le sue potenzialità. Potrai utilizzarlo per ogni quesito fiscale per ricevere una risposta pertinente immediatamente, ottimizzando tempo e risorse.



**PICOAI**

**Hai provato PicoAi?  
Richiedi subito maggiori informazioni:**

0464/480556;
 info@redazionefiscale.it