

DETRAZIONI FISCALI PER EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA: LE NOVITÀ 2026

PREMESSA

La Legge n. 199/2025, all'art. 1 comma 22, introduce importanti modifiche al regime delle detrazioni fiscali per interventi edilizi, estendendo al 2026 le aliquote agevolate precedentemente previste solo per il 2025. Il provvedimento riguarda l'Ecobonus, il Bonus Ristrutturazione, il Sismabonus e il Bonus Mobili, offrendo una proroga significativa a proprietari di immobili e contribuenti che intendono intervenire sul proprio patrimonio edilizio.

1 IL CONTESTO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Per comprendere la portata delle modifiche introdotte dalla Legge n. 199/2025, è necessario inquadrare il contesto normativo preesistente. Le detrazioni fiscali per interventi edilizi trovano la loro disciplina principale nel D.L n. 63/2013, convertito con modificazioni dalla Legge n. 90/2013. Tale decreto ha istituito e regolamentato nel tempo i principali bonus fiscali legati all'edilizia, articolati essenzialmente in due filoni: l'art. 14, dedicato alle agevolazioni per il risparmio energetico (Ecobonus), e l'art. 16, dedicato alle detrazioni per la ristrutturazione edilizia, al Sismabonus e al Bonus Mobili.

La Legge di Bilancio 2025 aveva già ridefinito il quadro delle aliquote applicabili, introducendo un regime transitorio che prevedeva aliquote differenziate per gli anni 2025, 2026 e 2027. In quel contesto, il 2025 era stato configurato come anno di proroga del regime più favorevole, mentre dal 2026 erano attese riduzioni significative delle aliquote. La Legge n. 199/2025 interviene ora su questo impianto, prorogando di un anno, ovvero al 2026, le condizioni più vantaggiose originariamente previste solo per il 2025.

Questa scelta legislativa risponde all'esigenza di sostenere il settore edilizio e incentivare i proprietari a investire nella riqualificazione del proprio patrimonio immobiliare, in un

periodo in cui la transizione energetica e la sicurezza antisismica degli edifici restano priorità strategiche per il Paese. La proroga garantisce continuità agli investimenti già pianificati e offre nuove opportunità a chi non ha ancora avviato i lavori.

2 LA STRUTTURA DELLE ALIQUOTE PRIMA E DOPO LA PROROGA

La modifica introdotta dalla Legge n. 199/2025 può essere compresa chiaramente mettendo a confronto il regime previsto dalla Legge di Bilancio 2025 con quello ridefinito dal nuovo provvedimento. Il cambiamento, apparentemente tecnico, produce effetti concreti e rilevanti per i contribuenti che pianificano interventi edilizi nell'arco del biennio 2025-2027.

Nel regime previgente, l'aliquota agevolata del 50% era riservata al solo anno 2025 per le abitazioni principali, mentre già dal 2026 si sarebbe applicata la riduzione al 36%. Analogamente, l'aliquota generale del 36% era prevista per il 2025, con riduzione al 30% a partire dal 2026. La Legge n. 199/2025 sposta queste scadenze di un anno, mantenendo le aliquote più alte anche per il 2026 e posticipando la riduzione al solo anno 2027.

Aliquota	Regime Legge Bilancio 2025	Regime dopo L. 199/2025
50% (abitazione principale)	Solo anno 2025	Anni 2025 e 2026
36% (aliquota generale)	Solo anno 2025	Anni 2025 e 2026
36% (abitazione principale)	Anni 2026 e 2027	Solo anno 2027
30% (aliquota generale)	Anni 2026 e 2027	Solo anno 2027

Il confronto evidenzia con chiarezza come la proroga non modifichi l'impianto complessivo del regime transitorio, ma ne sposti l'orizzonte temporale di un anno, offrendo ai contribuenti un anno aggiuntivo per beneficiare delle aliquote più elevate.

3 ECOBONUS: LE MODIFICHE ALL'ART. 14 DEL D.L. N. 63/2013

La lettera a) del comma 22 della Legge n. 199/2025 interviene sull'art. 14 del D.L. n. 63/2013, che disciplina le agevolazioni fiscali per gli interventi di efficienza energetica degli edifici (comunemente noti come Ecobonus) nonché per specifici interventi di

riqualificazione edilizia e antisismica. In particolare, le modifiche interessano il comma 3-*quiquies* dell'art. 14, introdotto dalla Legge di Bilancio 2025.

Il comma 3-*quiquies* regola le aliquote applicabili agli interventi che rientrano nell'ambito dell'Ecobonus per gli anni 2025-2027. Con la modifica al primo periodo di tale comma, l'aliquota generale di detrazione del 36%, in precedenza prevista solo per le spese sostenute nell'anno 2025, viene ora estesa anche alle spese sostenute nell'anno 2026. La riduzione al 30% viene pertanto posticipata al solo anno 2027.

Altrettanto rilevante è la modifica al secondo periodo del medesimo comma, che riguarda i titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Per questa categoria di contribuenti, che beneficiano di un regime più favorevole, l'aliquota agevolata del 50% viene prorogata dall'anno 2025 anche all'anno 2026. A partire dal 2027 l'aliquota scenderà al 36%.

Questa proroga è di particolare importanza per tutti i proprietari che hanno programmato interventi di risparmio energetico - come l'installazione di pannelli solari termici, la sostituzione di impianti di climatizzazione e il miglioramento dell'isolamento termico dell'involucro edilizio - e che vedono così confermato il regime agevolato per un anno in più rispetto a quanto originariamente previsto.

Dal 2025 non sono più detraibili le spese per interventi di sostituzione o nuova installazione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

L'Ecobonus riguarda gli interventi di risparmio energetico e comprende opere quali:

- isolamento termico dell'involucro (cappotto, coibentazioni);
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con tecnologie efficienti (ad es. pompe di calore);
- installazione di schermature solari e pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria;
- altri interventi efficaci sul fronte dell'efficienza energetica.

Aliquote e massimali nel 2026:

Beneficiario	Detrazione	Massimali distinti per intervento
Abitazione principale	50%	secondo tabelle specifiche (es. €100.000 per riqualificazione globale; €60.000 per infissi; €30.000 per pompe di calore)
Altri immobili	36%	medesimi massimali per categoria di intervento

I massimali di detrazione relativi a ciascuna tipologia di intervento sono quelli già previsti dall'art. 14 del D.L. n. 63/2013, così come interpretati dalla prassi ministeriale e dall'Agenzia delle Entrate e restano confermati per il 2026.

La detrazione è, come per il Bonus casa, prevista in dieci quote annuali.

4 BONUS RISTRUTTURAZIONE: LE MODIFICHE ALL'ART. 16, COMMA 1

La lettera b) del comma 22, al numero 1, introduce modifiche all'art. 16 del D.L. n. 63/2013, che disciplina le detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione edilizia. In particolare, vengono modificati il primo e il secondo periodo del comma 1 di tale articolo, con effetti analoghi a quelli già illustrati per l'Ecobonus ma applicati agli interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale.

Con la modifica al primo periodo del comma 1, l'aliquota generale di detrazione del 36% per le spese sostenute relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia viene prorogata anche per l'anno 2026. Nel regime previgente, tale aliquota era riservata alle sole spese del 2025, mentre dal 2026 si sarebbe applicata la riduzione al 30%. Con la proroga, il 30% si applicherà solo a partire dal 2027.

La modifica al secondo periodo del comma 1 riguarda i contribuenti titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Per questi soggetti, l'aliquota agevolata del 50% viene estesa anche all'anno 2026, rinviando la riduzione al 36% al solo anno 2027.

È importante sottolineare che il Bonus Ristrutturazione si applica a una vasta gamma di interventi.

Rientrano nell'agevolazione:

- interventi di manutenzione straordinaria su singole unità immobiliari;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- manutenzione ordinaria sulle parti comuni condominiali;
- opere finalizzate alla sicurezza statica e alla prevenzione di atti illeciti;
- interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- cablatura degli edifici e contenimento dell'inquinamento acustico.

La corretta qualificazione dell'intervento sotto il profilo edilizio (manutenzione straordinaria vs ordinaria) rappresenta un passaggio preliminare imprescindibile, poiché incide direttamente sulla spettanza del beneficio.

La proroga al 2026 delle aliquote più favorevoli rappresenta quindi un vantaggio concreto per un numero molto elevato di contribuenti, poiché sposta di un anno la riduzione delle aliquote, garantendo condizioni vantaggiose per tutto il biennio 2025-2026.

Il beneficio consiste in una detrazione IRPEF (per persone fisiche) o IRES (per soggetti titolari di reddito d'impresa) per gli oneri sostenuti in relazione a interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Aliquote applicabili per le spese sostenute nel 2026:

Categoria di immobile / intervento	Detrazione 2026	Massimale spesa
Abitazione principale (proprietario o titolare di diritto reale)	50%	€ 96.000
Altri immobili (secondo case, locazioni, ecc.)	36%	€ 96.000

La detrazione si ripartisce in 10 quote annuali di pari importo, ai sensi dell'art. 16-*bis* del TUIR.

5 SISMABONUS: PROROGA DELLE ALIQUOTE AGEVOLATE AL 2026

Un'ulteriore e rilevante modifica introdotta dalla Legge n. 199/2025 riguarda il **Sismabonus**, la detrazione fiscale per gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico degli edifici. Le modifiche interessano il comma *1-septies.1* dell'art. 16 del D.L. n. 63/2013, che disciplina il regime agevolato generale del Sismabonus, vale a dire quello applicabile agli interventi rientranti nel regime ordinario previsto dai commi da *1-bis* a *1-sexies* del medesimo articolo.

Con la modifica al primo periodo del comma *1-septies.1*, viene prorogata anche per l'anno 2026 l'aliquota generale di detrazione pari al 36% per le spese sostenute relativamente agli interventi Sismabonus. In assenza della proroga, tale aliquota si sarebbe ridotta al 30% già a partire dal 2026. Con la modifica, la riduzione al 30% viene posticipata al 2027.

La modifica al secondo periodo del comma *1-septies.1* proroga invece, sempre per l'anno 2026, l'aliquota agevolata del 50% per le spese sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, con riferimento agli interventi Sismabonus. Anche in questo caso, l'aliquota ridotta del 36% si applicherà solo a partire dall'anno 2027.

Allo stesso modo, il Sismabonus, finalizzato a incentivare gli interventi di miglioramento sismico degli edifici, viene prorogato nel medesimo quadro agevolativo.

Aliquote 2026:

Tipo immobile	Detrazione 2026	Massimale spesa
Abitazione principale	50%	€96.000
Altri immobili	36%	€96.000

Le detrazioni si applicano alle spese sostenute nel 2026 per interventi volti a ridurre il rischio sismico, e ai fini dell'agevolazione rileva la qualità del soggetto che sostiene la spesa (proprietario, titolare di diritto reale, ecc.).

6 BONUS MOBILI: PROROGA AL 2026 E CONDIZIONI DI ACCESSO

La Legge n. 199/2025 interviene infine anche sul **Bonus Mobili**, disciplinato dal comma 2 dell'art. 16 del D.L. n. 63/2013. Con la modifica al primo e secondo periodo del comma 2, viene prorogata anche per l'anno 2026 — alle medesime condizioni già vigenti per gli anni 2024 e 2025 — la detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici.

Il Bonus Mobili è una detrazione Irpef riconosciuta ai contribuenti che fruiscono del Bonus Ristrutturazione per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Il collegamento con il Bonus Ristrutturazione è imprescindibile: non è possibile beneficiare del Bonus Mobili in assenza di un intervento di ristrutturazione in corso o effettuato.

Per quanto riguarda gli elettrodomestici, la detrazione è riconosciuta per l'acquisto di apparecchi di classe energetica non inferiore ai seguenti livelli: Classe A per i forni; Classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie; Classe F per i frigoriferi e i congelatori. Tali requisiti si applicano per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica obbligatoria.

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo tra gli aventi diritto e viene calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 5.000 euro. Questo significa che la detrazione massima ottenibile per ciascun anno di fruizione è pari al 50% di 5.000 euro, ovvero 2.500 euro, suddivisi in dieci rate annuali da 250 euro ciascuna. Si tratta di un beneficio concreto e accessibile, pensato per sostenere il completamento degli interventi di ristrutturazione con l'acquisto di arredi e apparecchi efficienti dal punto di vista energetico.

Caratteristiche nel 2026:

- **Detrazione:** 50% dell'importo speso;
- **Massimale di spesa:** €5.000 per unità immobiliare;
- **Condizione:** il Bonus mobili è riconosciuto solo se gli interventi di ristrutturazione sono iniziati dal 1° gennaio 2025;
- **Ripartizione:** dieci quote annuali.

Il collegamento tra Bonus mobili e interventi edilizi è un requisito strutturale: senza opere edilizie agevolabili, come detto, il Bonus mobili non è fruibile.

7 QUADRO RIEPILOGATIVO: TUTTE LE ALIQUOTE PER TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Per offrire una visione d'insieme chiara e operativa delle modifiche introdotte dalla Legge n. 199/2025, è utile riepilogare in un unico prospetto le aliquote applicabili per ciascuna tipologia di intervento agevolato, distinguendo tra il regime generale e quello più favorevole riservato all'abitazione principale, e indicando l'anno a partire dal quale si applica la riduzione delle aliquote.

Tipo di Intervento	Aliquota 2025	Aliquota 2026	Aliquota 2027
Ecobonus — Generale	36%	36% ✓ prorogato	30%
Ecobonus — Abit. Principale	50%	50% ✓ prorogato	36%
Ristrutturazione — Generale	36%	36% ✓ prorogato	30%
Ristrutturazione — Abit. Principale	50%	50% ✓ prorogato	36%
Sismabonus — Generale	36%	36% ✓ prorogato	30%
Sismabonus — Abit. Principale	50%	50% ✓ prorogato	36%
Bonus Mobili	50% su max €5.000	50% su max €5.000 ✓ prorogato	Da definire

Il simbolo ✓ indica le aliquote prorogate dalla Legge n. 199/2025. È evidente come per tutte le tipologie di intervento il 2026 risulti ora equiparato al 2025, con la riduzione delle aliquote posticipata al solo anno 2027.

8 LA DISTINZIONE TRA ABITAZIONE PRINCIPALE E ALTRI IMMOBILI

Uno degli elementi strutturali più rilevanti del regime fiscale delineato dalle disposizioni in esame e confermato anche dalla proroga introdotta dalla Legge n. 199/2025 è la distinzione tra le spese sostenute per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e le spese relative ad altri immobili. Tale distinzione determina l'applicazione di aliquote differenziate e produce effetti economici significativi sulla convenienza degli interventi.

Per beneficiare dell'aliquota agevolata del 50%, il contribuente deve essere titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie) sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Il concetto di abitazione principale, ai fini fiscali, si riferisce all'immobile nel quale il contribuente e i suoi familiari dimorano abitualmente: è necessario che sia la residenza anagrafica e che vi si dimori in modo stabile e continuativo.

I titolari di immobili diversi dall'abitazione principale, come le seconde case, gli immobili locati o quelli destinati ad attività professionali o commerciali, possono beneficiare solo dell'aliquota generale del 36% per gli anni 2025 e 2026, e del 30% a partire dal 2027. Sebbene meno vantaggiosa, si tratta comunque di un'agevolazione rilevante, soprattutto considerando che anche il parco immobiliare non destinato ad abitazione principale necessita di interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza.

Dal punto di vista pratico, la distinzione tra abitazione principale e altri immobili impone al contribuente e al professionista fiscale una verifica preliminare della condizione soggettiva del beneficiario rispetto all'immobile oggetto di intervento. È opportuno documentare adeguatamente lo status di abitazione principale, conservando la certificazione della residenza anagrafica e ogni elemento utile a dimostrare la dimora abituale nell'immobile.

9 IMPLICAZIONI PRATICHE PER CONTRIBUENTI E PROFESSIONISTI

Le modifiche introdotte dalla Legge n. 199/2025 hanno implicazioni pratiche rilevanti sia per i contribuenti che intendono avviare o completare interventi edilizi, sia per i professionisti del settore fiscale e tecnico che li assistono nella pianificazione e nell'esecuzione dei lavori, al fine di massimizzare il beneficio fiscale e per evitare errori nella compilazione delle dichiarazioni dei redditi.

Per i contribuenti, la proroga al 2026 del regime agevolato offre un anno aggiuntivo per programmare i lavori senza perdere il vantaggio delle aliquote più elevate. Chi aveva

rinviato gli interventi in attesa di chiarimenti normativi può ora procedere nel 2026 con la certezza di beneficiare delle stesse condizioni del 2025. È particolarmente vantaggioso per chi sta pianificando interventi di efficienza energetica sulle abitazioni principali, dove l'aliquota del 50% garantisce un risparmio fiscale molto significativo.

Per i professionisti in ambito tributario la proroga impone l'aggiornamento delle tabelle di calcolo e dei prospetti informativi forniti ai clienti. È necessario comunicare tempestivamente ai contribuenti l'estensione delle aliquote al 2026, soprattutto a coloro che avevano già pianificato i propri interventi sulla base del vecchio regime. La corretta indicazione delle spese nella dichiarazione dei redditi, rispettando la distinzione tra abitazione principale e altri immobili, e tra le diverse tipologie di intervento, rimane un aspetto cruciale della consulenza.

Per i professionisti del settore tecnico la proroga rappresenta un elemento di continuità che facilita la programmazione dei cantieri. La conferma delle aliquote al 2026 consente di proporre ai clienti interventi ancora economicamente convenienti, sostenendo la domanda nel comparto delle ristrutturazioni edilizie e dell'efficienza energetica per almeno un altro anno.

10 ESEMPI DI CALCOLO PRATICI E SIMULAZIONI NUMERICHE

10.1 Bonus casa – Ristrutturazioni edilizie

10.1.1 Esempio 1 – Abitazione principale

Fattispecie

Contribuente persona fisica proprietaria di abitazione principale.

Spese sostenute nel 2026 per interventi di manutenzione straordinaria e rifacimento impianti: € 80.000.

Aliquota applicabile: 50%

Massimale di spesa: € 96.000

Calcolo della detrazione

- Spesa agevolabile: € 80.000
- Detrazione spettante: $€ 80.000 \times 50\% = € 40.000$

Ripartizione

- Numero rate: 10
- Quota annuale: € 40.000 / 10 = € 4.000

Nota operativa

Il contribuente potrà portare in detrazione IRPEF € 4.000 annui dal periodo d'imposta 2026 al 2035.

10.1.2 Esempio 2 – Seconda casa**Fattispecie**

Contribuente proprietario di seconda abitazione locata.
Spese sostenute nel 2026: € 90.000.

Aliquota applicabile: 36%

Massimale di spesa: € 96.000

Calcolo

- Detrazione spettante: € 90.000 × 36% = € 32.400

Ripartizione

- Quota annuale: € 32.400 / 10 = € 3.240

Osservazione

La distinzione tra abitazione principale e altri immobili assume rilievo centrale nella pianificazione fiscale 2026, in quanto incide direttamente sull'aliquota.

10.2 Ecobonus – Interventi di efficienza energetica**10.2.1 Esempio 3 – Sostituzione infissi (abitazione principale)****Fattispecie**

Sostituzione di infissi comprensiva di posa in opera nel 2026.
Spesa complessiva: € 55.000.

Aliquota: 50%

Massimale specifico: € 60.000

Calcolo

- Spesa ammessa: € 55.000
- Detrazione spettante: € 55.000 × 50% = € 27.500

Ripartizione

- Quota annuale: € 27.500 / 10 = € 2.750

Attenzione tecnica

Resta obbligatoria la trasmissione dei dati a ENEA entro i termini previsti, pena la decadenza dal beneficio.

10.2.2 Esempio 4 – Pompa di calore (seconda casa)**Fattispecie**

Installazione di pompa di calore ad alta efficienza nel 2026.

Spesa: € 40.000.

Aliquota: 36%

Massimale specifico: € 30.000

Calcolo

- Spesa agevolabile: € 30.000
- Detrazione spettante: € 30.000 × 36% = € 10.800

Ripartizione

- Quota annuale: € 10.800 / 10 = € 1.080

Nota bene

La parte eccedente il massimale (€ 10.000) non produce alcun beneficio fiscale.

10.3 Sismabonus**10.3.1 Esempio 5 – Intervento antisismico su abitazione principale****Fattispecie**

Intervento di miglioramento sismico su edificio unifamiliare.

Spesa sostenuta nel 2026: € 120.000.

Aliquota: 50%

Massimale: € 96.000

Calcolo

- Spesa ammessa: € 96.000
- Detrazione spettante: € 96.000 × 50% = € 48.000

Ripartizione

- Quota annuale: € 48.000 / 10 = € 4.800

Nota tecnica

È imprescindibile la documentazione asseverativa del professionista abilitato sulla riduzione del rischio sismico.

10.4 Bonus mobili

10.4.1 Esempio 6 – Bonus mobili collegato a ristrutturazione

Fattispecie

Lavori di ristrutturazione iniziati nel 2025.

Acquisto mobili nel 2026: € 6.500.

Aliquota: 50%

Massimale: € 5.000

Calcolo

- Spesa agevolabile: € 5.000
- Detrazione spettante: € 2.500

Ripartizione

- Quota annuale: € 2.500 / 10 = € 250

Indicazione

Il bonus mobili non richiede che le spese per i lavori siano sostenute nello stesso anno, ma è essenziale che l'intervento edilizio sia iniziato prima dell'acquisto.

10.5 Simulazione combinata

Fattispecie complessiva

- Ristrutturazione abitazione principale: € 90.000
- Ecobonus (infissi): € 40.000
- Bonus mobili: € 5.000

Calcolo riepilogativo

Bonus	Detrazione complessiva	Quota annuale
Bonus casa	€ 45.000	€ 4.500
Ecobonus	€ 20.000	€ 2.000
Bonus mobili	€ 2.500	€ 250
Totale	€ 67.500	€ 6.750

1. Errori ricorrenti e profili di rischio fiscale

Errori documentali

- Fatture intestate a soggetti diversi dal beneficiario della detrazione
- Pagamenti non tracciabili o non riconducibili chiaramente al soggetto
- Mancata indicazione corretta dei dati catastali

Rischio

Disconoscimento totale o parziale della detrazione.

Errori sui massimali

- Superamento dei limiti senza scorporo corretto
- Cumulo errato tra bonus diversi
- Errata applicazione dei massimali specifici dell'Ecobonus

Errori temporali

- Spese sostenute fuori dal periodo agevolato
- Bonus mobili fruito senza intervento edilizio "a monte" valido
- Interventi iniziati dopo l'acquisto dei beni agevolati

2. Profili di rischio in caso di controlli

In caso di controllo:

- recupero della detrazione indebitamente fruita;
- sanzioni amministrative;
- interessi di mora;
- possibile responsabilità solidale nei casi condominiali.

Dipartimento Scientifico

 **Fondazione Studi
Consulenti del Lavoro**
Consiglio Nazionale dell'Ordine

Dipartimento Economia e fiscalità

Angela Losito (*coordinamento*)

Massimo Braghin