

Cuneo, lì 12 Gennaio 2026

Dott.ssa Gabriella Girardo
Dott. Paolo Girardo

Egr.
CLIENTE

Prot. n. 01/26/FISC

BONUS EDILIZI NELLA LEGGE DI BILANCIO: PROROGA ALIQUOTE 50%-36% ANCHE NEL 2026

Nella Legge di bilancio 2026 pubblicata il 30 dicembre scorso risultano **prorogate anche per l'anno 2026** le aliquote delle detrazioni fiscali spettanti in relazione agli **interventi edilizi**.

Si riepilogano **le percentuali, i limiti di spesa e il numero di rate** con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, a quelli finalizzati all'adozione di misure antisismiche (Sismabonus) nonché a quelli per la riqualificazione energetica (Ecobonus), tenendo conto delle ultime novità.

DETRAZIONE RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO IMMOBILI RESIDENZIALI E PERTINENZE

Gli interventi di recupero edilizio agevolati sono:

- manutenzione ordinaria (agevolata solo per interventi su parti comuni condominiali);
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Dal 2025 è stata introdotta una consistente riduzione dei benefici, **fermo restando l'ammontare di spesa massima pari a € 96.000**:

- la detrazione in misura del **50%** interessa soltanto le spese sostenute dal **proprietario dell'abitazione principale** (o dal titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà);
- negli altri casi (ad esempio il familiare convivente del proprietario/titolare di diritto reale di godimento, e il detentore dell'immobile a titolo di comodato o locazione) è invece stabilita nella misura del **36%**.

ANNO DI SPESA	SOGETTI	MISURA DETRAZIONE	LIMITE SPESA	NUMERO RATE
2025 – 2026	Per proprietari o titolari di diritti reali di godimento su immobili adibiti ad abitazione principale	50%	€ 96.000	10
	Per altri soggetti	36%		

SISMABONUS

Si tratta degli **interventi di adozione di misure antisismiche** effettuati su immobili siti nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Dal 2025 il Sismabonus spetta con misure analoghe a quelle previste per le detrazioni di recupero edilizio.

ANNO DI SPESA	SOGETTI	MISURA DETRAZIONE	LIMITE SPESA	NUMERO RATE
2025 – 2026	Per proprietari o titolari di diritti reali di godimento su immobili adibiti ad abitazione principale	50%	€ 96.000	10
	Per altri soggetti	36%		

ECOBONUS

La detrazione per **interventi di riqualificazione energetica**, dal 2025, spetta con misure analoghe a quelle previste per le detrazioni di recupero edilizio.

ANNO DI SPESA	SOGETTI	MISURA DETRAZIONE	LIMITE SPESA	NUMERO RATE
2025 – 2026	Per proprietari o titolari di diritti reali di godimento su immobili adibiti ad abitazione principale	50%	Variabile in relazione al tipo di intervento	10
	Per altri soggetti	36%		

ALTRI BONUS

- E' prorogato anche per l'anno 2026 il c.d. **bonus mobili** (50% su una spesa massima di Euro

5.000) destinato ad **immobili oggetto di interventi di recupero edilizio iniziati a decorrere dal 1.1.2025**;

- **E' terminata** la detrazione del 75% c.d. **bonus barriere architettoniche**;
- Nella Finanziaria 2026 **non risultano proroghe di detrazioni per gli interventi Superbonus**;
- Come già nel 2025, **anche nel 2026 non risulterà più fruibile la detrazione c.d. Bonus verde** per le spese di sistemazione a verde di aree private di edifici esistenti.

VENDITA DELL'IMMOBILE E DETRAZIONI FISCALI RESIDUE

In caso di **vendita** di un immobile sul quale sono stati effettuati interventi di ristrutturazione edilizia, sismabonus, efficientamento energetico (Ecobonus), **le quote residue** delle detrazioni fiscali si trasferiscono **automaticamente all'acquirente** a partire dal periodo d'imposta successivo alla cessione, **salvo diverso accordo tra le parti**.

Affinché **il venditore** (che ha sostenuto le spese) **possa continuare a detrarre le rate residue**, tale **volontà deve essere espressamente indicata** nell'atto di vendita notarile o in una scrittura privata autenticata e registrata, indicando che le detrazioni restano in capo al venditore.

 **Non sono trasferibili** il bonus mobili e il bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

LIMITAZIONI DETRAZIONI IRPEF DAL 2025



Dal 2025, è stato introdotto un nuovo limite alle detrazioni IRPEF operante nei confronti dei contribuenti con **reddito complessivo superiore a € 75.000**. Tale limitazione **colpisce anche le detrazioni edilizie per le spese sostenute dal 2025**. Restano escluse le rate di detrazione utilizzate dal 2025 relative a spese sostenute fino al 2024.