DAL 1° GENNAIO 2026 INTERVENTI EDILIZI CON DETRAZIONI "RIDOTTE"

Con l'approssimarsi del 2026 le agevolazioni per gli interventi di recupero edilizio (detrazione IRPEF 50% per la prima casa o 36% per le seconde case), per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (previste dall'art.14, D.L. n. 63/2013, detrazione IRPEF/IRES del 36%) e per gli interventi di adeguamento antisismico (previste dall'art.16, D.L. n. 63/2013, detrazione IRPEF/IRES del 36%) prevederanno l'applicazione di aliquote ridotte rispetto a quelle in vigore fino al 31 dicembre 2025.

Le aliquote in vigore dal 1° gennaio 2026 saranno:

- bonus casa: detrazione Irpef del 36% sulla prima casa e del 30% sulle seconde case;
- ecobonus: detrazione IRPEF/IRES del 30% su tutti gli immobili;
- sismabonus: detrazione IRPEF/IRES del 30% sugli immobili siti nelle zone sismiche 1, 2 e 3.

Per il prossimo anno, salvo proroghe, non sarà più possibile fruire del "bonus barriere architettoniche" di cui all'art. 119-ter, D.L. n. 34/2020 (detrazione IRPEF/IRES del 75%) e fatta salva qualche deroga, del "superbonus" di cui all'art.119, D.L. n. 34/2020.

Come comportarsi in caso di interventi in corso che saranno "completati" nel corso del 2026

Importante è definire il momento rilevante che determina il sostenimento della spesa sia nel caso che gli interventi vengano effettuati da parte di un soggetto non esercente attività di impresa sia nel caso che gli interventi vengano effettuati da una impresa:

- per i privati (persone fisiche, professionisti, condomini, enti non commerciali, ecc.) e le imprese in regime di contabilità semplificata (come ha chiarito l'Agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 46/E/2018, indipendentemente dall'esercizio o meno dell'opzione prevista dall'art. 18, comma 5, D.P.R. n. 600/1973), il sostenimento

della spesa rileva secondo il criterio di cassa, cioè alla data di pagamento delle fatture/spese agevolabili;

- per i soggetti esercenti attività di impresa che adottano il regime di contabilità ordinaria (ditte individuali, società di persone, società di capitali, ecc.) il sostenimento della spesa rileva secondo il criterio di competenza economica, cioè alla data di consegna o spedizione per gli acquisti di beni mobili ovvero alla data dell'ultimazione della prestazione per i servizi (ad esempio nei contratti di appalto).

L'Agenzia delle Entrate ha più volte affermato nei documenti di prassi che la detrazione IRPEF spettante ai "privati" compete anche se il pagamento delle spese è eseguito in un periodo di imposta antecedente a quello in cui sono iniziati i lavori (ad esempio mediante il pagamento di acconti ai fornitori) ovvero successivo a quello in cui i lavori sono completati.

Per quanto riguarda i privati e le imprese in regime di contabilità semplificata, derivando la detrazione IRPEF dal pagamento delle fatture/spese agevolabili, in quei cantieri in cui le opere sono ancora da avviare o appena avviate, può divenire consigliabile anticipare i pagamenti entro il 31 dicembre 2025 per fruire di aliquote di detrazione "maggiori" rispetto a quelle che saranno in vigore dal 1° gennaio 2026 in avanti. Per quanto riguarda le imprese in contabilità ordinaria, derivando la detrazione IRPEF/IRES dal criterio di competenza economica, l'agevolazione è collegata all'avanzamento delle opere.

La scadenza del superbonus di cui all'art. 119, D.L. n. 34/2020

La fruizione dell'agevolazione introdotta dall'art.119, D.L. n. 34/2020 (interventi energetici e/o antisismici) è a oggi limitata alle seguenti fattispecie, per le spese ancora da sostenere entro il 31 dicembre 2025 in cantieri già avviati:

- interventi effettuati dai condomini e sulle singole unità immobiliari all'interno del condominio;
- interventi effettuati dalle persone fisiche sulle parti comuni di edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- interventi effettuati da Onlus, ODV e APS. L'unica deroga introdotta riguarda gli immobili siti nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici (casistiche previste dal D.L. n. 95/2025 convertito nella Legge n. 118/2025), per i quali il superbonus sarà in vigore fino al 31 dicembre 2026.

Cordialmente.

Roma, 17 ottobre 2025

Troianelli Consulting S.r.l.

IL PRESENTE ELABORATO, SEPPUR CURATO E VERIFICATO, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE E NON PUO' ESSERE CONSIDERATO COME UNA CONSULENZA SPECIFICA