BONUS EDILIZI: LE PERCENTUALI SPETTANTI NEGLI ANNI 2026 E 2027

Per effetto dell'entrata in vigore della Legge n. 199/2025 (Legge di bilancio 2026) è ora definitiva l'estensione al 2026 delle agevolazioni fiscali legate al recupero edilizio ed al risparmio energetico con le stesse percentuali e le stesse modalità di utilizzo già previste nel 2025.
Non sono previste proroghe per il superbonus e per il bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche (detrazione 75%).

1. Bonus recupero edilizio

Come previsto lo scorso anno, anche nel 2026 e nel 2027 la percentuale di detrazione si differenzia in ragione del fatto che le spese siano sostenute da parte di titolari di diritti di proprietà o di diritti reali di godimento sull'abitazione principale o meno. Inoltre, nell'anno 2026 la detrazione spetta con le stesse percentuali previste nel 2025.
In particolare, è stabilito che:

- la detrazione spetta in misura pari al 36% per le spese sostenute nel 2026 e al 30% per le spese sostenute nel 2027;
- in caso di spese sostenute da parte di titolari di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento sull'abitazione principale, la detrazione aumenta al 50% nel 2026 e al 36% nell'anno 2027.

In tutti i casi, il limite di spesa resta pari a 96.000 euro e la detrazione va ripartita in dieci quote annue.

2. Interventi agevolabili nell'ambito bonus recupero edilizio

Fra gli interventi ammessi in detrazione per recupero edilizio, per i quali valgono le distinzioni di aliquote in commento, segnaliamo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria su parti comuni condominiali e quelli di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo su parti comuni condominiali o singole unità abitative;
- gli interventi di riduzione del rischio sismico (sismabonus);

- gli interventi di riduzione del rischio sismico eseguiti con demolizione e ricostruzione di interi edifici e successiva rivendita (sismabonus-acquisti);
- bonus casa acquisti (art. 16-*bis*, comma 3, del TUIR);
- l'acquisto o la realizzazione di autorimesse o di posti auto pertinenziali;
- l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Già dal 2025 la detrazione è preclusa per le spese per interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

3. Bonus risparmio energetico

In analogia a quanto previsto per le spese di recupero edilizio, per tutte le tipologie di interventi agevolati ai fini del risparmio energetico la detrazione per le spese sostenute nell'anno 2026 viene fissata in misura pari al 36% ed al 30% per le spese sostenute nel 2027.
Nel caso in cui tali spese siano sostenute da parte di titolari di diritti di proprietà o di diritti reali di godimento sull'abitazione principale, la detrazione è pari al 50% nel 2026 ed al 36% nel 2027.
Restano invariati i limiti di detrazione, ed i massimali di spesa previsti nel 2026 si allineano a quelli già fissati nel 2025.

Già dal 2025, sono esclusi dalla detrazione gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

4. Le condizioni per accedere alla detrazione del 50%

La maggiorazione spetta a condizione che, al contempo:
- colui che intende ottenere l'agevolazione sia titolare di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione);
- l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale.

In merito al primo requisito, oltre al diritto di proprietà dà accesso all'agevolazione anche la titolarità di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare. A questi fini, rilevano quindi oltre al diritto di uso e di abitazione, anche l'usufrutto, la nuda proprietà e la proprietà superficiaria.
Poiché viene dato rilievo unicamente alla proprietà o alla titolarità di un diritto reale di godimento, il familiare convivente e il detentore dell'immobile (quale, ad esempio, il locatario o il comodatario), possono avere accesso alla detrazione solo nella misura del 36% per il 2026 o del 30% nel 2027.

Con riguardo al secondo requisito, ai fini della detrazione, per la definizione di "abitazione principale" occorre fare riferimento all'art. 10, comma 3-*bis* del TUIR, in base al quale "*per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata*".
La maggiorazione spetta anche nel caso in cui gli interventi siano realizzati su pertinenze o su aree pertinenziali, e anche se realizzati soltanto sulle pertinenze.

Nel caso in cui gli interventi riguardino un'abitazione che sarà adibita ad abitazione principale solo a fine lavori, è ammesso accedere alla detrazione maggiorata del 50% a condizione che effettivamente l'immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori.

Nella sostanza, le condizioni per accedere alla detrazione del 50% devono essere verificate:
- all'inizio dei lavori, per quanto riguarda la titolarità dell'immobile;
- al termine dei lavori, con riguardo alla destinazione dell'immobile ad abitazione principale.

Per quanto riguarda il "sismabonus acquisti", il "bonus casa acquisti" ed il bonus per l'acquisto o la costruzione di box o posti auto pertinenziali, il requisito per ottenere l'aliquota maggiorata sussiste se l'immobile (compreso quello cui viene asservita la pertinenza) viene adibito ad abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si fruisce per la prima volta della detrazione.

5. Bonus mobili

È possibile accedere al bonus mobili anche nel 2026, in misura pari al 50% e nel limite di spesa massimo di 5.000 euro. Per il bonus mobili da scontare nel 2026, condizione di accesso è l'esecuzione di interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a partire dal 1° gennaio 2025.
Qualora gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano effettuati nell'anno precedente a quello di acquisto, ovvero siano iniziati nell'anno precedente a quello dell'acquisto e proseguiti in tale anno, il limite di spesa deve essere considerato al netto delle spese sostenute nell'anno precedente per le quali si è fruito della detrazione.

6. Bonus barriere architettoniche

La possibilità di ottenere il bonus barriere architettoniche (detrazione pari al 75%) è prevista solo fino al 31 dicembre 2025.
Più in particolare:

- le persone fisiche, i lavoratori autonomi e gli enti non commerciali possono beneficiare di questa detrazione con le regole in vigore fino al 2025 secondo il principio di cassa, quindi sulla base dei bonifici parlanti eseguiti entro il 31 dicembre 2025;
- le imprese individuali, le società e gli enti commerciali applicano il principio di competenza e quindi possono fruire della detrazione del 75% solo se entro il 31 dicembre hanno ultimato i lavori, o, in caso di appalti con SAL, solo per i lavori accettati nel SAL entro fine anno.

7. Superbonus

Nel 2026 il superbonus viene meno definitivamente, ad eccezione degli interventi su immobili colpiti dagli eventi sismici che si sono verificati nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria.

8. Limiti alle detrazioni per redditi superiori a 75.000 euro

Si ricorda che, già a partire dal 2025, per i soggetti con redditi superiori a 75.000 euro è previsto un limite massimo di spese detraibili che incide su tutte le detrazioni, e quindi anche sulle spese per bonus edilizi, ad eccezione delle spese sanitarie.

Cordialmente.

Roma, 26 gennaio 2026

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