

la Voce Casa

A CURA DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI MANTOVA

Guida ai Bonus edilizi 2026: novità, aliquote e scadenze

Nel 2026 il sistema degli incentivi edilizi entra in una fase di normalizzazione dopo gli anni straordinari del Superbonus. Detrazioni al 50% per la prima casa e al 36% per seconde case e altri immobili, con recupero fiscale in 10 anni. Stop quasi totale a cessione del credito e sconto in fattura. Resta il Bonus mobili al 50%. Dal 2027 previsti ulteriori cali delle aliquote

MANTOVA L'anno 2026 rappresenta un vero e proprio spartiacque per il mercato immobiliare e il settore delle costruzioni in Italia. Dopo il turbolento quinquennio dominato dal Superbonus e dalle misure straordinarie post-pandemia, il sistema degli incentivi approda a una fase di normalizzazione strutturale.

Il panorama attuale non è più orientato alla spesa d'emergenza, bensì a una gestione oculata delle risorse pubbliche, in linea con i vincoli di bilancio europei.

Se il periodo 2020-2024 è stato caratterizzato da aliquote eccezionali e circolazione selvaggia dei crediti, il 2026 consolida il ritorno alla detrazione fiscale diretta. Cessa quindi il finanziamento indiscriminato su ogni tipologia di intervento, concentrando il massimo supporto sulla tutela del patrimonio abitativo principale esistente.

Il "Doppio binario":

prima casa vs seconde case

La novità più rilevante riguarda la distinzione netta della percentuale di detrazione in base alla destinazione dell'immobile. Per tutto il 2026, le aliquote per Ristrutturazioni, Ecobonus e Sismabonus seguono questo schema:

- **Abitazione principale** aliquota 2026: 50%; massimale di spesa: 96.000

- **Altri Immobili** (Seconde case, locazioni): aliquota 2026: 36%; massimale di spesa: 96.000

Nota Bene. Per "abitazione principale" si intende l'immobile in cui il contribuente ha la residenza anagrafica e la dimora abituale.

Ecobonus e Sismabonus 2026

Anche per il risparmio energetico e la messa in sicurezza statica, il legislatore ha scelto la via della semplificazione, uniformando le aliquote a quelle del bonus ristrutturazioni.

- **Ecobonus:** resta al 50% per la prima casa (infissi, pompe di calore o sistemi ibridi, schermature solari) e al 36% per gli altri immobili.

- **Sismabonus:** stessa ripartizione (50% o 36%) con l'obiettivo di stabilizzare la spesa pubblica dopo gli eccessi degli anni precedenti.

Bonus Mobili ed Elettrodomestici

Confermato anche per il 2026, il Bonus

Mobili mantiene un'aliquota fissa al 50%, indipendentemente dal fatto che si tratti di prima o seconda casa.

- **Tetto di spesa:** 5.000 euro per unità immobiliare.

- **Requisito:** è necessario che l'acquisto sia collegato a un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente.

Addio al Superbonus e Bonus Barriere

- **Superbonus:** nel 2026 la misura è di fatto esaurita per la generalità dei condomini. Sopravvive solo in casi estremamente limitati, principalmente legati alla ricostruzione post-sisma (Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria) per i lavori già avviati.

- **Bonus Barriere Architettoniche (75%):** non è stato prorogato nella sua forma originaria. Gli interventi per l'abbattimento delle barriere possono ora essere assorbiti nel bonus ristrutturazioni ordinario (al 50% o 36%).

Modalità di Fruizione e stop alla Cessione

È ormai definitivo il tramonto della stagione dello "sconto in fattura" e della "cessione del credito".

- **Detrazione in 10 anni:** salvo rarissime eccezioni residue, il bonus si recupera esclusivamente come detrazione IRPEF nella dichiarazione dei redditi, ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

- **Limiti di reddito:** attenzione ai nuovi tetti sulle detrazioni per i redditi elevati. Per chi supera i 75.000 euro o i 100.000 euro di reddito annuo, sono previsti limiti massimi all'ammontare totale degli oneri detraibili.

Cosa aspettarsi per il 2027?

Il 2026 rappresenta l'ultima "finestra" per godere del 50% sulla prima casa. Dal 1° gennaio 2027 è già programmato un ulteriore decalogo:

- **prima casa:** scenderà al 36%.

- **altre abitazioni:** scenderanno al 30%



Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova



TIPOLOGIA BONUS	Massimale di spesa	Detrazione 2026	Detrazione 2027
BONUS RISTRUTTURAZIONE. Prevede una detrazione fiscale in 10 anni per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze	96.000	36% / 50%	30% / 36%
BONUS MOBILI. Prevede una detrazione fiscale in 10 anni per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica elevata, collegati a interventi di recupero edilizio, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione	5.000	50%	Non previsto
ECOBONUS. Prevede una detrazione fiscale in 10 anni per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica su tutti i tipi di immobili (cappotto termico, pompe di calore, sistemi ibridi ecc.) con particolare attenzione all'adozione di tecnologie basate sulle fonti rinnovabili di energia	Massimali diversi a seconda dello specifico intervento	36% / 50%	30% / 36%
SISMABONUS. Prevede una detrazione fiscale in 10 anni per interventi antisismici, con particolare attenzione alla sicurezza statica degli edifici, inclusi quelli nei centri storici	96.000	36% / 50%	30% / 36%
SISMABONUS ACQUISTI. Prevede una detrazione fiscale in 10 anni a favore dell'acquirente di immobili oggetto di interventi per la riduzione del rischio sismico effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici effettuati nei Comuni che si trovano in zone classificate a "rischio sismico 1-2-3"	96.000	36% / 50%	30% / 36%
BONUS ACQUISTO IMMOBILI RISTRUTTURATI. Prevede una detrazione fiscale in 10 anni per l'acquisto di unità abitative in edifici ristrutturati da imprese di costruzione, ristrutturazione o cooperative edilizie, che devono vendere o assegnare gli immobili entro 18 mesi dalla fine dei lavori	96.000	36% / 50%	30% / 36%
BONUS ACQUISTO E COSTRUZIONE BOX PERTINENZIALI. Prevede una detrazione fiscale in 10 anni per l'acquisto o la realizzazione di box auto e posti auto pertinenziali	96.000	36% / 50%	30% / 36%
BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE. Prevede una detrazione fiscale in 10 anni per gli interventi finalizzati al superamento o all'abbattimento delle barriere architettoniche	Massimali diversi a seconda dello specifico intervento	Non previsto	Non previsto
SUPERBONUS. Prevede una detrazione fiscale in 10 anni per interventi di efficientamento energetico e adeguamento sismico	Massimali diversi a seconda dello specifico intervento	Solo per le aree colpite da sisma a determinate condizioni	Non previsto