

Detrazioni fiscali - Dal Collegio dei Geometri di Mantova, un'agile guida

Tra conferme e addii, i cambiamenti 2026 per i Bonus edilizia

» 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'urgenza, 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.

Ristrutturazioni, Eco, Sisma

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: applicazione del 50% per quanto riguarda l'abitazione principale (cioè quella dove il contribuente ha la residenza anagrafica e la dimora abituale), che scende al 36% in caso di seconda casa; per quanto riguarda invece il tetto massimo di spesa, in entrambi i casi resta invariato a 96mila euro.

Gli interventi che possono usufruire dell'Ecobonus riguar-

dano infissi, pompe di calore o sistemi ibridi, schermature solari.

Se si acquista arredamento

Confermato anche per il 2026, il Bonus Mobili mantiene invece un'aliquota fissa al 50%, indipendentemente dal fatto che si tratti di prima o seconda casa. Il tetto di spesa è di 5mila euro per unità immobiliare ed è necessario che l'acquisto sia collegato a un intervento di recupero

Orizzonti futuri

Dal 2027 per le prime e seconde case le aliquote scenderanno al 36 e al 30%

Queste detrazioni fiscali sono frutto di decisioni del Governo, varate ogni anno all'interno della Manovra finanziaria successiva all'anno di discussione in Parlamento (che di norma si conclude a dicembre). Tuttavia, ci sono già alcuni scenari certi per il 2027: dal primo gennaio, le aliquote saranno ulteriormente abbassate. Quindi dal 50%, la detrazione relativa a interventi relativi alla prima casa scenderà al 36%, mentre quella attuale del 36% per le seconde case toccherà il 30%. Il 2026, insomma, è l'ultima finestra per godere di aliquote più alte per l'abitazione principale.



Le agevolazioni sono state attivate come incentivo per aiutare il comparto nel post-Covid

del patrimonio edilizio iniziato a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente alla presentazione della domanda.

Misure assorbite o esaurite

Tra diverse conferme e alcune rimodulazioni, spunta anche qualche addio: è il caso del Superbonus e del Bonus Barriere architettoniche.

Per quanto riguarda la prima misura, di fatto è esaurita per la generalità dei condomini, ma resta attiva in alcuni casi specifici e limitati, come i lavori legati alla ricostruzione post-sisma in Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria

e per i lavori già avviati. Nello specifico, a essere coinvolti sono i comuni di queste regioni, classificati "a rischio sismico 1-2-3-".

Nemmeno l'agevolazione fiscale legata a interventi volti ad abbattere le barriere architettoniche in condomini e unità immobiliari singole è stata prorogata, ma i lavori possono rientrare nel Bonus ristrutturazioni ordinario. Anche in questo caso, vale l'applicazione delle due aliquote al 50 e al 36%, distinte tra prima e seconda casa mentre non sono previsti massimali di spesa.

Se il reddito è troppo alto

La stagione dello "sconto in fattura" e della "cessione del credito" sono infine definitivamente tramontate. Vale la pena però ricordare che la detrazione è spalmata su dieci anni e può essere recuperata esclusivamente come detrazione Irpef nella dichiarazione dei redditi, ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Attenzione anche ai nuovi tetti sulle detrazioni per i redditi elevati. Per chi supera i 75mila oppure i 100mila euro, sono previsti limiti massimi all'ammontare totale degli oneri detraibili.