

IMPOSTE SUL REDDITO

Bonus edilizi versione 2025 prorogati al 2026: la Legge di bilancio svolge bene il compito

di **Silvio Rivetti**

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta

Scopri di più

Le **Legge di bilancio per il 2026**, Legge n. 199/2025, interviene in **materia di bonus edilizi** mediante l'art. 1, comma 22, modificando il disposto del D.L. n. 63/2013: in particolare del suo [art. 14, comma 3-quinquies](#) (in materia di "**ecobonus**", rilevante ai fini IRPEF e IRES); nonché del suo [art. 16](#), rispettivamente comma 1 (in materia di **recupero del patrimonio edilizio** esistente, [art. 16-bis, TUIR](#), rilevante ai fini IRPEF), comma 1.septies.1 (in materia di **sismabonus**, rilevante ai fini IRPEF e IRES) e comma 2 (in materia di **bonus mobili**, rilevante ai fini IRPEF, di cui si tratterà a parte).

L'intervento normativo in esame è di una semplicità essenziale, **disponendosi l'estensione anche alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2026** del regime transitorio eccezionale, originariamente **previsto limitatamente al solo anno 2025**, nella duplice misura di **detrazione prevista a favore delle sopra elencate casistiche** di interventi edilizi agevolabili, rispettivamente del **36% quale aliquota di beneficio standard**, e del **50% quale aliquota di beneficio rinforzata** a favore degli interventi aventi a oggetto le **abitazioni "principali"** (intendendosi per tali, ai sensi della [circolare n. 8/E/2025](#), quelle in cui **dimorano abitualmente i contribuenti che sostengono le spese agevolabili e che siano titolari**, al momento dell'inizio dei lavori - o del pagamento delle spese, qualora antecedente - del **diritto di proprietà o di un diritto reale** di godimento sulle unità immobiliari in questione); e tenendosi sempre fermi **gli ulteriori capisaldi della materia**, come ormai acquisiti e consolidati già **nel corso del precedente anno 2025**, ossia la **ripartizione su scala decennale** di tutti i benefici fiscali spettanti; e la **rilevanza del massimale di spesa agevolabile**, per le opere edili ricadenti tanto nel **recupero del patrimonio edilizio** ex [art. 16-bis, TUIR](#) (casistiche invariate), quanto nel "**sismabonus**" (in questo caso, si noti, indifferentemente dal miglioramento della classe di rischio sismico), sempre e comunque di **96.000 euro per unità immobiliare** (ferma la rilevanza di un unico massimale di 96.000 euro, in caso di coesistenza delle 2 agevolazioni); nonché, **per gli interventi "ecobonus"**, la **conferma dei distinti massimali di detrazione**, o di spesa, riferibili alla **singola unità immobiliare** e come disposti dall'[art. 14, D.L. n. 63/2013](#), in relazione a ogni specifica tipologia di intervento di **efficientamento energetico agevolabile** (come già chiarito dalla stessa [circolare n. 8/E/2025](#)): così valendo limiti di detrazione

massima **per gli interventi di riqualificazione energetica globale degli edifici** (euro 100.000), di **coibentazione degli involucri degli edifici** comprendendosi le opere effettuate su tetti e pareti, nonché la **sostituzione dei serramenti** (60.000 euro onnicomprensivi), di **installazione di pannelli solari per acqua calda** (60.000 euro) ovvero di **schermature solari** (60.000 euro), di **sostituzione di impianti climatizzazione invernale** con quelli ancora suscettibili di essere agevolati - ferma ormai l'esclusione da ogni sovvenzione delle caldaie alimentate da combustibili fossili - quali per esempio **le pompe di calore ad alta efficienza** o i sistemi geotermici o gli scaldacqua a pompa di calore, o ancora i **sistemi ibridi con pompa di calore e caldaia a condensazione**, e i generatori di calore a biomassa (per tutti: 30.000 euro); ovvero **limiti di spesa massima agevolabile**, qual è quello per l'acquisto e la **posa in opera dei dispositivi di domotica**, previsto nell'importo di 15.000 euro. Discorso - parzialmente - a parte merita invece il **bonus mobili**, che è detrazione "derivata" in quanto applicabile agli acquisti di mobili e grandi elettrodomestici (almeno in classe A per i forni, classe E per lavatrici lavasciugatrici e lavastoviglie, classe F per frigoriferi e congelatori) **destinati all'arredo e all'impiego nelle abitazioni teatro degli interventi di manutenzione straordinaria** agevolati mediante il *bonus* "principale" ex [art. 16-bis, TUIR](#). Anche questa agevolazione fruisce **dell'estensione, al 31 dicembre 2026, del regime di favore come predisposto per il 2025** (purché i lavori edilizi risultino avviati dal 1° gennaio 2025), competendo, con **ripartizione anch'essa decennale**, nel rispetto del massimale di spesa di 5.000 euro, **sempre e comunque nella misura del 50%**: quindi, differentemente dai *bonus* visti sopra, con aliquota unica, a **prescindere dal fatto che l'unità abitativa** oggetto delle opere edili **sia l'abitazione principale del contribuente** che, proprietario o titolare di diritto reale, sostenga le spese prioritariamente agevolabili.

Separatamente, è bene ricordare che **anche i bonus concernenti le 3 tipologie di acquisti immobiliari agevolati sono prorogati al 2026** con le **stesse regole del 2025**: applicandosi i **vantaggi fiscali**, sempre su base decennale e in ogni caso nel rispetto dei **massimali di spesa agevolabili di 96.000 euro**, sia **all'acquisto di abitazioni in edifici interamente ristrutturati** da imprese ex [art. 16-bis, comma 3, TUIR](#) (con *bonus* calcolato su una base forfettaria, pari al 25% del prezzo di acquisto in atto); sia **all'acquisto di box auto pertinenziali, anche di nuova costruzione** (ex [art. 16-bis, comma 1, lett d\), TUIR](#)); sia **all'acquisto delle case frutto degli interventi di demolizione e ricostruzione antisismica** effettuati da imprese edili, di edifici siti in zona sismica 1, 2 o 3 ("sismabonus-acquisti" ex [art. 16, comma 1-septies, D.L. n. 63/2013](#)). In tutti i predetti casi, **l'aliquota di detrazione si eleva dal 36% al 50% ogniqualvolta l'unità abitativa** - compresa quella a cui accede il box pertinenziale, acquistato o costruito - **venga adibita ad abitazione principale del contribuente** che, proprietario o titolare di diritto reale, abbia sostenuto le spese di acquisto entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno in cui fruisce della prima quota annuale del beneficio (come chiarito dalla citata [circolare n. 8/E/2025](#)). Da ultimo si noti che, con il 1° gennaio 2026, **terminano anche i bonus ex D.L. n. 34/2020: quello "barriera-architettoniche" ex art. 119-ter** (i cui lavori potranno essere, nel caso, completati nel 2026 fruendo dell'agevolazione di cui all'[art. 16-bis, TUIR](#), se conformi al D.M. n. 236/1989), nonché **il superbonus ex art. 119** (i cui lavori residui potranno essere agevolati, nel caso, nel 2026, con i *bonus* ordinari), con la conclusione del quale si chiude, sostanzialmente, **anche la controversa fase storica aperta dal Legislatore**

dell'emergenza Covid, connotata dalla possibilità concessa ai contribuenti di convertire le proprie detrazioni fiscali **in crediti d'imposta**, in forza delle apposite opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura ex [art. 121, D.L. n. 34/2020](#) (per i *bonus* diversi dal superbonus, tale possibilità era già venuta meno al 31 dicembre 2024: cfr. [risposta a interpello n. 107/E/2025](#)). A titolo di assoluta eccezione, ai sensi del D.L. n. 95/2025, **le opzioni di cessione e sconto restano praticabili** – e anzi sono obbligatorie, ricorrendo le condizioni di cui a breve – **per le sole spese sostenute fino al 31 dicembre 2026 per gli interventi superbonus effettuati sugli immobili siti nei Comuni colpiti dagli eventi sismici del 6 aprile 2009 in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria**, e dal 24 agosto 2016 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza: con **superbonus spettante ancora nella misura piena del 110%**, grazie proprio all'esercizio delle predette opzioni, purché effettuato nei limiti normativi ancora consentiti ex [art. 2, comma 3-ter.1, D.L. n. 11/2023](#) (dovendo riguardare interventi attuati con procedimenti edilizi avviati a far data dal 30 marzo 2024), nonché nei **limiti quantitativi delle risorse economiche ivi previste** (pari a 400 milioni di euro complessivi, di cui 70 milioni riservati al sisma in Abruzzo del 2009).