

Bonus edilizi 2026: le regole per il nuovo anno

di [Nicola Furcolo](#)

Il 2026 segna una svolta per i bonus edilizi: alcune misure proseguono, altre si chiudono. La legge di Bilancio 2026 interviene su alcuni bonus edilizi e introduce nuovi limiti. In questo articolo esaminiamo nel dettaglio tutte le regole applicabili ai bonus edilizi 2026.

La legge di Bilancio per il 2026 modifica il precedente quadro delle detrazioni fiscali per interventi edilizi, consentendo anche per il nuovo anno una detrazione potenziata rispetto a quella strutturale.

In particolare, vengono prorogate le percentuali di detrazione del 50% per interventi su abitazioni principali, ma a precise condizioni.

Non viene prorogato il bonus barriere architettoniche al 75%, che vede la sua fine definitiva al 31/12/2025. Termina anche il Superbonus ordinario, mentre c'è la proroga per i territori colpiti dal sisma.

In questo articolo analizziamo in dettaglio le nuove regole per i **bonus edilizi 2026**.

Bonus ristrutturazione edilizia 2026

Per gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** previsti dall'art. 16-bis del TUIR la manovra prevede (al comma 22) la proroga del maggior incentivo anche per il 2026, così come avvenuto nel 2025.

La riduzione della detrazione in via definitiva al 30% con tetto di spesa a 48.000 € si avrà nel 2028.

Per gli anni 2026 e 2027 varranno le seguenti regole (**doppio binario**):

CASO GENERALE

La detrazione per interventi edilizi è pari a:

- **36%** e spesa massima di **96.000 €** per il **2026**;
- **30%** e spesa massima di **96.000 €** per il **2027**.

CASO SPECIALE

Nel caso in cui le spese siano sostenute **dai titolari del diritto di proprietà** o di un **diritto reale di godimento (usufrutto, nuda proprietà, ecc.)** per interventi sull'abitazione principale, la detrazione sarà pari a:

- **50%** e spesa massima di **96.000 €** per il **2026**;
- **36%** e spesa massima di **96.000 €** per il **2027**.

Dal **2028** il bonus ristrutturazione consisterà in una detrazione stabile del **30%** con un tetto di spesa di **48.000 €**.

BONUS RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 2026

(art. 16-bis TUIR – art. 14 DL 63/2013)

ANNO	TIPO IMMOBILE	DETRAZIONE	TETTO DI SPESA
2026	qualsiasi immobile	36%	96.000,00 €
	abit. principale + diritto proprietà/godimento	50%	96.000,00 €
2027	altro immobile	30%	96.000,00 €
	abit. principale + diritto proprietà/godimento	36%	96.000,00 €
dal 2028	per ogni immobile	30%	48.000,00 €

Bonus edili 2026: **ristrutturazione edilizia** (crediti nicola furcolo)

APPROFONDIMENTO: DIRITTI REALI DI GODIMENTO

I diritti reali di godimento su un immobile sono quei diritti che attribuiscono a un soggetto un potere diretto e immediato sulla cosa altrui, consentendogli di utilizzarla o trarne utilità, pur non essendone proprietario.

È utile ricordare che si tratta di diritti tipici, assoluti, opponibili a tutti e trascrivibili nei registri immobiliari.

Secondo il codice civile, i principali diritti reali di godimento sono i seguenti.

Usufrutto

Attribuisce il diritto di godere del bene e di trarne ogni utilità, con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica. L'usufruttuario può usare l'immobile, concederlo in locazione e percepire i frutti, ma non può modificarne la destinazione.

Uso

Consente di servirsi del bene e di trarne i frutti solo per i bisogni propri e della propria famiglia. È un diritto più limitato rispetto all'usufrutto.

Abitazione

Riconosce il diritto di abitare un immobile limitatamente ai bisogni propri della propria famiglia. Non consente di concedere l'immobile in locazione né di cederlo a terzi.

Superficie

Consente di edificare e mantenere una costruzione su suolo altrui, oppure di acquistare la proprietà della costruzione separatamente dalla proprietà del suolo.

Enfiteusi

Attribuisce il diritto di godere di un fondo con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone periodico al proprietario, detto concedente.

Servitù prediali

Consistono in un peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario. Esempi tipici sono la servitù di passaggio, di acquedotto, di veduta.



USUFRUTTO

Attribuisce il diritto di godere del bene e di trarne ogni utilità, con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica. L'usufruttuario può usare l'immobile, concederlo in locazione e percepire i frutti, ma non può modificarne la destinazione.



USO

Consente di servirsi del bene e di trarne i frutti solo per i bisogni propri e della propria famiglia. È un diritto più limitato rispetto all'usufrutto.



ABITAZIONE

Riconosce il diritto di abitare un immobile limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia. Non consente di concedere l'immobile in locazione né di cederlo a terzi.



SUPERFICIE

Consente di edificare e mantenere una costruzione su suolo altrui, oppure di acquistare la proprietà della costruzione separatamente dalla proprietà del suolo.



ENFITEUSI

Attribuisce il diritto di godere di un fondo con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone periodico al proprietario, detto concedente.



SERVITÙ PREDIALI

Consistono in un peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario. Esempi tipici sono la servitù di passaggio, di acquedotto, di veduta.



Ecobonus 2026 e detrazioni fiscali

Per gli interventi di riqualificazione energetica di cui alla legge 296/2006 commi 344-347, è prevista la proroga per fino al 2027, con un meccanismo pressoché analogo al bonus ristrutturazione edilizia, ad esclusione (ovviamente) dei tetti agevolabili che, al solito, fanno riferimento ad un **massimo di detrazione** (e non di spesa!).

Inoltre, come già avvenuto nel 2025, non è più possibile detrarre le spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con **caldaie uniche** alimentate a combustibili fossili. Pertanto, stop alle caldaie a gas, mentre restano incentivati gli impianti ibridi.

Anche in questo caso è previsto il doppio binario:

CASO GENERALE

La detrazione per interventi edilizi è pari a:

- **36%** per il **2026**;
- **30%** per il **2027**.

CASO SPECIALE

Nel caso in cui le spese siano sostenute **dai titolari del diritto di proprietà** o di un **diritto reale di godimento (usufrutto, nuda proprietà, ecc.)** per interventi sull'abitazione principale, la detrazione sarà pari a:

- 50% per il 2025;
- 36% e spesa massima di 96.000 € per il 2026 e 2027.

ECOBONUS 2026			
(Legge 296/2006 commi 344-347 – DL 63/2013 art. 14)			
ANNO	TIPO IMMOBILE	DETRAZIONE	TETTO AGEVOLABILE
2026	qualsiasi immobile	36%	Variabile in funzione della detrazione massima prevista per ogni intervento
	abit. principale + diritto proprietà/godimento	50%	
2027	altro immobile	30%	Variabile in funzione della detrazione massima prevista per ogni intervento
	abit. principale + diritto proprietà/godimento	36%	
dal 2028	per ogni immobile	30%	

*Ecobonus 2026: **riqualificazione energetica** (crediti nicola furcolo)*

Sismabonus 2026

Per gli interventi di messa in sicurezza degli edifici (sismabonus) di cui all'art. 16 del DL 63/2013 da c.1 bis fino a sexies sono previste le medesime detrazioni del bonus ristrutturazione:

- 36% e spesa massima di 96.000 € per il 2026;
- 30% e spesa massima di 96.000 € per il 2027.

Nel caso in cui le spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'abitazione principale, la detrazione sarà pari a:

- 50% e spesa massima di 96.000 € per il 2026;
- 36% e spesa massima di 96.000 € per il 2027.

SISMABONUS 2026

(art. 16 DL 63/2013)

ANNO	TIPO IMMOBILE	DETRAZIONE	TETTO DI SPESA
2026	qualsiasi immobile	36%	96.000,00 €
	abit. principale + diritto proprietà/godimento	50%	96.000,00 €
2027	altro immobile	30%	96.000,00 €
	abit. principale + diritto proprietà/godimento	36%	96.000,00 €
dal 2028	per ogni immobile	30%	48.000,00 €

- Sismabonus 2026: **ristrutturazione edilizia** (crediti nicola furcolo)

Superbonus 2026: proroga per i territori colpiti dal sisma

Nel 2025 il superbonus ordinario vede la sua morte definitiva. Per il 2026 il superbonus è prorogato solo per gli immobili situati nei territori colpiti da eventi sismici nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria nei quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza (terremoti del 6 aprile 2009 e del 24 agosto 2016).

La proroga si applica esclusivamente alle spese sostenute nel 2026 per interventi di ricostruzione o riduzione del rischio sismico/efficientamento energetico integrato, nei limiti del contributo per la ricostruzione pubblica (il superbonus opera sulla parte di spesa eccedente il contributo previsto).

Bonus mobili 2026

Il bonus mobili in scadenza per il 2025 viene riconfermato per il 2026 con le medesime regole.

Non si applicherà la limitazione delle abitazioni principali: pertanto, chi beneficia del bonus casa con detrazione del 50% o del 36% (abitazione principale o altro immobile), potrà usufruire di un bonus del 50% di detrazione sulle spese per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici.

Ricordiamo che si tratta di una detrazione fiscale per l'acquisto di mobili nuovi e grandi elettrodomestici, destinati ad arredare un immobile oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia agevolati.

Per quanto riguarda le aliquote di detrazione e tetto di spesa:

- detrazione 50 % delle spese sostenute;
- limite massimo di spesa detraibile di 5.000 euro per ciascuna unità immobiliare;

Rimarchiamo che l'agevolazione resta subordinata all'esecuzione di un intervento edilizio agevolato ai sensi dell'art. 16-bis TUIR e l'acquisto dei mobili deve avvenire successivamente alla data di inizio dei lavori.

I beni ammessi a beneficio sono:

- mobili nuovi destinati all'arredamento (es. letti, armadi, divani, tavoli, sedie, librerie, materassi, lampade);
- grandi elettrodomestici nuovi con classe energetica minima richiesta (classe A per forni, classe E per lavatrici/lavastoviglie e classe F per frigoriferi/congelatori), purché destinati all'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione.

BONUS MOBILI 2026

(art. 16 c.2 DL 63/2013)

ANNO	TIPO IMMOBILE	DETRAZIONE	TETTO AGEVOLABILE
2026	qualsiasi immobile oggetto di intervento	50%	5.000 €

Bonus barriere architettoniche 2026

A differenza di quanto accaduto per gli altri bonus edilizi, per il bonus barriere architettoniche al 75% la legge di Bilancio 2026 non ha previsto alcuna proroga.

Scaduta, dunque, definitivamente la possibilità di installare ascensori e montacarichi con l'agevolazione importante prevista dall'art. 119-ter del DI 34/2020.

Per il 2026, in caso di necessità di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, fatte le dovute considerazioni tecniche, occorrerà riferirsi al bonus ristrutturazione secondo le modalità viste prima.

Limite di detrazione 2026

Come previsto dalla precedente legge di Bilancio 2025, esistono **nuovi limiti** per i soggetti con **reddito complessivo superiore a 75.000 euro** (art. 16-ter TUIR introdotto dalla legge di Bilancio 2025).

In particolare, gli oneri e le spese per i quali è prevista una detrazione risultano limitati in base al numero di figli, compresi i figli nati fuori del matrimonio riconosciuti e i figli adottivi, affiliati o affidati, presenti nel nucleo familiare del contribuente, che si trovano nelle condizioni previste nell'articolo 12, comma 2 del TUIR (a carico).

Di conseguenza, i bonus edilizi sono condizionati da tetti di spesa detraibili basati sul **reddito** e sulla **condizione familiare**.

L'importo massimo di detrazione è variabile:

- **fino a 14.000 euro** per redditi tra 75.000 e 100.000 euro;
- **fino a 8.000 euro** per redditi superiori a 100.000 euro.

I valori appena indicati sono quelli di massimi (relativi a un nucleo familiare con 3 o più figli a carico).

La legge di Bilancio per il 2026 introduce nuova limitazione alla detrazione Irpef in generale (non solo per edilizia), che riguarda una riduzione fissa di 440 € per contribuenti con reddito complessivo oltre i 200.000 €.

Nello specifico, è stato aggiunto un nuovo comma 5-bis all'articolo 16-ter del TUIR: per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 200.000 euro, l'ammontare complessivo delle detrazioni dall'imposta linda è ridotto di 440 euro, esclusi i costi sanitari detraibili secondo le regole ordinarie.

La logica della norma è quella di **sterilizzare** il vantaggio derivante dalla riduzione dell'aliquota Irpef (dal 35 % al 33 % sui redditi tra 28.000 e 50.000 €) per i redditi più alti, evitando che tali contribuenti beneficino di un taglio di imposta senza contribuire all'equilibrio della manovra.

Il taglio di 440 euro si applica alle detrazioni Irpef, in particolare a quelle relative agli oneri detraibili dall'Irpef (principalmente quelle di cui all'art. 15 del TUIR e altre analoghe), escluse le spese sanitarie di cui all'art. 15, comma 1, lett. c) del TUIR. Questa norma non riguarda in modo specifico i bonus edilizi in sé, ma interviene sul calcolo complessivo delle detrazioni Irpef che il contribuente può utilizzare.

Precisiamo che la riduzione di 440 euro si applica dopo il calcolo di tutte le detrazioni spettanti, comprese quelle edilizie, e può quindi ridurre l'effettivo beneficio fiscale dei bonus.

Come effettuare il calcolo della detrazione massima ammissibile

Per determinare il tetto di detrazione, occorre analizzare due parametri:

- **reddito del contribuente;**
- **figli fiscalmente a carico.**

Relativamente al reddito, è possibile definire 2 categorie:

- redditi tra 75.000 e 100.000 euro: detrazione max 14.000 euro;
- redditi oltre 100.000 euro: detrazione max 8.000 euro.

Il reddito complessivo è assunto al netto del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di quello delle relative pertinenze.

In base alla condizione familiare, è possibile ottenere **4 coefficienti familiari** da applicare al reddito:

- **0,50** se nel nucleo familiare del contribuente non vi sono figli fiscalmente a carico;
- **0,70** per un figlio a carico;
- **0,85** per 2 figli a carico;
- **1** se per 3 o più figli a carico o in presenza di almeno uno con disabilità.

Combinando le condizioni, si ottiene la detrazione massima ammissibile.

La seguente tabella mostra i limiti di detrazione in base al reddito e al numero di figli a carico.

REDDITO (€)	FIGLI A CARICO	COEFFICIENTE FAMILIARE	DETRAZIONE MASSIMA (€)
tra 75.000 e 100.000	-	0,5	7.000
tra 75.000 e 100.000	1	0,7	9.800
tra 75.000 e 100.000	2	0,85	11.900
tra 75.000 e 100.000	3 o più (o con disabilità)	1	14.000
oltre 100.000	-	0,5	4.000
oltre 100.000	1	0,7	5.600
oltre 100.000	2	0,85	6.800
oltre 100.000	3 o più (o con disabilità)	1	8.000

Tabella ripresa da Ingenio: [articolo bonus ristrutturazione](#)

Sono esclusi dal computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese i seguenti oneri e le seguenti spese:

- le spese sanitarie;
- le somme investite nelle start-up innovative;
- le somme investite nelle piccole e medie imprese innovative.

Non si considerano neanche gli oneri detraibili per prestiti o mutui contratti fino al 31 dicembre 2024, i premi di assicurazione detraibili, sostenuti in dipendenza di contratti stipulati fino al 31 dicembre 2024 nonché le rate delle spese detraibili ai sensi dell'articolo 16-bis ovvero di altre disposizioni normative, sostenute fino al 31 dicembre 2024.