

Le detrazioni per lavori edilizi del 2026

Si riepilogano le detrazioni fruibili per gli interventi edilizi e/o di risparmio energetico iniziati o che si intende iniziare nel 2025 - 2026, annualità per le quali trovano applicazione rilevanti modifiche rispetto agli anni precedenti, alla luce delle novità contenute nell'art. 1, comma 22, Legge n. 199/2025 (Finanziaria 2026) che, per le detrazioni riconosciute anche nel 2026, prevede l'applicazione di quanto previsto per il 2025, con lo "slittamento" al 2027 della riduzione della misura delle detrazioni.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali è possibile fruire della detrazione nella misura "ordinaria" va fatto riferimento all'art. 16-bis, TUIR, richiamato e integrato dall'art. 16, D.L. 63/2013, che originariamente prevedeva la detrazione al 36%, su una spesa massima agevolabile di € 48.000, da utilizzare in 10 quote annuali.

Dal 2012 la detrazione è stata innalzata al 50% e la spesa massima agevolabile a € 96.000, ferma restando la fruizione in 10 quote annuali.

A seguito delle modifiche apportate ad opera della Legge n. 207/2024 (Finanziaria 2025), fermo restando il limite massimo di spesa agevolata di € 96.000, la detrazione in esame per le spese sostenute nel 2025 è riconosciuta nelle seguenti misure:

- 50% per le (sole) spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà o diritto reale di godimento sull'abitazione principale ;
- 36% negli altri casi.

In merito all'ambito di applicazione delle predette percentuali e condizioni, con la Circolare 19.6.2025, n. 8/E l'Agenzia ha chiarito, tra l'altro, che:

- a) rientrano tra i proprietari e titolari di un diritto reale di godimento anche i titolari della nuda proprietà e della proprietà superficaria ed i titolari del diritto di usufrutto, uso o abitazione;
- b) rientrano negli "altri casi" il familiare convivente del proprietario, il titolare di un diritto reale di godimento ed il detentore dell'immobile;
- c) le nuove misure sono applicabili a tutte le tipologie di interventi agevolati, compresi quelli sulle parti comuni condominiali.

Contestualmente la stessa Finanziaria 2025 prevede(va) la riduzione delle predette percentuali, rispettivamente, al 36% e 30% per le spese sostenute nel 2026 e 2027.

NOVITÀ FINANZIARIA 2026

È confermata la riformulazione dell'art. 16, comma 1, DL n. 63/2013, ai sensi del quale anche per le spese sostenute nel 2026 per gli interventi in esame sarà possibile fruire della detrazione nella misura del 50% ovvero 36%, come previsto per il 2025.

La riduzione della detrazione del 50% al 36% e del 36% al 30% è pertanto differita al 2027.

RISPARMIO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Per gli interventi di risparmio e riqualificazione energetica, per i quali è possibile fruire delle detrazioni “ordinarie” (diverse dal Superbonus), va fatto riferimento principalmente alla Legge n. 296/2006 (commi da 344 a 347) e al D.L. n. 63/2013, oggetto di ripetute modifiche ed integrazioni.

Anche per tali spese la Legge n. 207/2024 (Finanziaria 2025) ha fissato la percentuale di detrazione, non più in base all'intervento effettuato, ma in base al soggetto che sostiene la spesa e all'immobile oggetto dell'intervento, ferma restando l'individuazione della spesa massima agevolabile differenziata in base all'intervento e la relativa disciplina, in base alla quale, in alcuni casi, il limite massimo si riferisce alla detrazione spettante e pertanto il limite di spesa è determinato in base alla percentuale di detrazione applicabile. Dalla nuova formulazione della norma risulta che non possono fruire della (maggior) percentuale di detrazione prevista per l'abitazione principale i detentori della stessa e i familiari conviventi, che rientrano, pertanto, negli “altri casi”.

In particolare, per tutte le tipologie di interventi agevolati la detrazione per le spese sostenute nel 2025 è riconosciuta nella misura del:

- 50% per le (sole) spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà o diritto reale di godimento sull'abitazione principale;
- 36% negli altri casi.

Contestualmente la stessa Finanziaria 2025 prevede(va) la riduzione delle predette percentuali, rispettivamente, al 36% e 30% per le spese sostenute nel 2026 e 2027.

NOVITÀ FINANZIARIA 2026

È confermata la riformulazione dell'art. 14, comma 3-*quinquies*, D.L. 63/2013, ai sensi del quale anche per le spese sostenute nel 2026 per gli interventi di risparmio e riqualificazione energetica in esame sarà possibile fruire della detrazione nella misura del 50% ovvero 36%, come previsto per il 2025.

La riduzione della detrazione del 50% al 36% e del 36% al 30% è pertanto differita al 2027.

RIDUZIONE RISCHIO SISMICO

Anche per gli interventi di riduzione del rischio sismico o di adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16, D.L. 63/2013 e all'art. 1, comma 37, lett. b), Legge n. 234/2021, compreso il c.d. “Sismabonus acquisti”, a seguito delle modifiche apportate ad opera della Legge n. 207/2024 (Finanziaria 2025), la misura della detrazione non è più differenziata in base all'intervento effettuato ma in base al soggetto che sostiene la spesa e all'immobile oggetto dell'intervento.

Per tutte le tipologie di interventi agevolati la detrazione in esame per le spese sostenute nel 2025 è riconosciuta, nel limite massimo di spesa di € 96.000, nelle seguenti misure:

- 50% per le (sole) spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà o diritto reale di godimento sull'abitazione principale;
- 36% negli altri casi.

Contestualmente la stessa Finanziaria 2025 prevede(va) la riduzione delle predette percentuali, rispettivamente, al 36% e 30% per le spese sostenute nel 2026 e 2027.

NOVITÀ FINANZIARIA 2026

É confermata la riformulazione dell'art. 16, comma 1-septies.1, D.L. 63/2013, ai sensi del quale anche per le spese sostenute nel 2026 per gli interventi di riduzione del rischio sismico in esame sarà possibile fruire della detrazione nella misura del 50% ovvero 36% come previsto per il 2025.

La riduzione della detrazione del 50% al 36% e del 36% al 30% è pertanto differita al 2027.

“BONUS ARREDO”

É confermato il riconoscimento, anche per le spese sostenute nel 2026, del c.d. “Bonus arredo” di cui all'art. 16, comma 2, D.L. 63/2013, spettante per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio, alle stesse condizioni previste per il 2025, ossia nella misura del 50%, considerando la spesa massima di € 5.000 ed alla condizione che siano stati effettuati interventi di recupero edilizio per i quali si fruisce della relativa detrazione iniziati a decorrere dall'1.1.2025.

SOSTITUZIONE GRUPPO ELETTROGENO DI EMERGENZA

Ai sensi dell'art. 16-bis, commi 3-bis e 3-ter, TUIR, per la sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione la percentuale di detrazione fruibile continua ad essere pari al 50%.

In merito non risultano disposizioni nella Finanziaria 2026 e pertanto, come già previsto, anche per le spese sostenute nel 2026 per gli interventi in esame sarà possibile fruire della detrazione nella misura del 50%.

ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE - 75%

Nella Finanziaria 2026 in esame non risultano disposizioni riguardanti tale detrazione che pertanto, ai sensi del citato art. 119-ter, risulta fruibile (soltanto) per le spese sostenute fino al 31.12.2025.

Resta fermo che, alle condizioni e nelle misure sopra riportate (50% - 36% a seconda del soggetto che sostiene la spesa e dell'immobile oggetto dei lavori), è possibile fruire della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio ai sensi dell'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR

“SUPERBONUS”

Nella Finanziaria 2026 non risultano modifiche o proroghe per gli interventi di cui all'art. 119, D.L. 34/2020 che pertanto risulta applicabile fino al 31.12.2025.

“BONUS VERDE”

Come già nel 2025, anche nel 2026 non risulta più fruibile la detrazione c.d. “Bonus verde” per le spese di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione, realizzazione di pozzi, coperture a verde e giardini pensili.

CALDAIE UNICHE ALIMENTATE A COMBUSTIBILI FOSSILI

Si rammenta che già dal 2025 risulta esclusa da ogni detrazione (recupero edilizio o riqualificazione energetica o Superbonus), la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con una caldaia unica alimentata a combustibili fossili.

LIMITE MASSIMO SPESE DETRAIBILI

Dal 2025, per i soggetti con reddito superiore a € 75.000, l'art. 16-ter, TUIR prevede che l'ammontare massimo complessivo di spese detraibili varia in base alla composizione del nucleo familiare del contribuente.

Tale quadro normativo risulta applicabile anche per le spese 2026, considerando comunque che le rate relative alle spese in esame sono escluse dal predetto limite se relative a spese sostenute fino al 31.12.2024 mentre concorrono al raggiungimento del limite massimo di spese detraibili se relative a spese sostenute dall'1.1.2025.

NOVITÀ FINANZIARIA 2026

Fermo restando quanto sopra rammentato, in base al comma 4 dell'art. 1, Legge n. 199/2025 (Finanziaria 2026), le spese in esame non rientrano nell'ambito di applicazione del nuovo comma 5-bis dell'art. 16-ter, TUIR ai sensi del quale, per i contribuenti con reddito complessivo superiore a € 200.000, la detrazione spettante per le spese sostenute nel 2026 è ridotta di € 440.

Tale previsione risulta infatti limitata:

- agli oneri per i quali spetta la detrazione del 19%, ad eccezione delle spese sanitarie di cui all'art. 15, comma 1, lett. c), TUIR;
- alle erogazioni liberali a favore dei partiti politici;
- ai premi di assicurazione per rischio eventi calamitosi di cui all'art. 119, comma 4, DL n. 34/2020.

Conegliano-Treviso, 08.01.2026

Studio Scudeller
Avv. C.d.l. Pietro Scudeller

(News elaborata in parte con l'ausilio di SEAC Spa)