



FISCO E CASA · BONUS EDILIZI

Bonus edilizi 2026: quali esistono davvero

La mappa degli incentivi attivi nel 2026, verificata sulle fonti primarie: Ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus, Bonus mobili, Conto Termico 3.0. E di quelli conclusi: Bonus verde, Bonus barriere 75%, Superbonus ordinario, sopravvissuto soltanto in un perimetro speciale per i territori del sisma. La logica delle due aliquote (50% e 36%), con la regola che molti trascurano: il 50% spetta al proprietario o al titolare di un diritto reale. La riduzione già scritta per il 2027 e l'assetto fino al 2033, lo stop alle caldaie a gas, la stretta sulle biomasse, il tetto alle detrazioni per i redditi oltre 75.000 euro. Con la disciplina del bonifico parlante (Cass. n. 18768/2025) e il rimedio di prassi che può salvare la detrazione quando il bonifico è sbagliato.

Ogni anno, a gennaio, cambia il perimetro degli sconti fiscali sulla casa: un'aliquota scende, un bonus scompare, un altro si restringe a condizioni nuove. Il risultato è una nebbia di informazioni datate che circolano in rete e che fanno promettere a clienti e venditori benefici che non esistono più, o che spettano ad altri. Questo Quaderno fissa, alla data di chiusura redazionale, ciò che è realmente in vigore nel 2026 e ciò che cambierà dal 2027: aliquote, tetti di spesa, beneficiari, scadenze, adempimenti e rimedi che fanno la differenza tra ottenere la detrazione e perderla. Ogni numero è ancorato alla fonte primaria e ogni capitolo indica le proprie fonti; nessuna semplificazione che diventi un errore.

SCHEDA DEL DOCUMENTO

Titolo	Bonus edilizi 2026: quali esistono davvero (e cosa cambia dal 2027)
Categoria	Fisco e Casa · Guida operativa
Versione	2.2 · Chiusura redazionale: 23 luglio 2026
Metodo di verifica fiscale	Verifica puntuale di norme, prassi e giurisprudenza su fonti istituzionali (Agenzia delle Entrate, Gazzetta Ufficiale, MASE, GSE), effettuata alla data di chiusura redazionale
Destinatari	Proprietari e acquirenti, agenti e operatori immobiliari, amministratori di condominio
Quaderni USEC collegati	N.06 «Conto Termico 3.0» e N.27 «Il nuovo APE 2026» (che il presente Quaderno aggiorna quanto a soglia dei piccoli Comuni del Conto Termico e modalità di erogazione); N.15 «Boom Case Green»; N.24 «Under 36 2026»
A cura di	USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

▲ AVVISO AL LETTORE

Questo Quaderno espone la disciplina fiscale vigente alla data di chiusura redazionale (23 luglio 2026), citata per estremi verificati: la Legge di Bilancio 2026 (L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, comma 22), la Legge di Bilancio 2025 (L. 30 dicembre 2024, n. 207), l'art. 16-bis e l'art. 16-ter del TUIR (D.P.R. 917/1986), le norme su Ecobonus e Sismabonus, il D.M. MASE 7 agosto 2025 (Conto Termico 3.0), il D.Lgs. 9 gennaio 2026, n. 5 (recepimento della Direttiva RED III), la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 19 giugno 2025, la risposta a interpello n. 119 dell'8 giugno 2026, la Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 e la pronuncia della Corte di Cassazione indicata per numero, sezione e data. È un documento informativo e divulgativo: non costituisce parere fiscale, non sostituisce il commercialista o il CAF sul caso concreto e non anticipa eventuali modifiche normative successive. Le aliquote e i tetti vanno sempre confermati sul testo vigente prima di assumere impegni di spesa.

NOTA METODOLOGICA

Ogni cifra è ancorata alla fonte primaria. Le norme sono citate per tipo, numero, anno e articolo; la prassi per numero e data; la pronuncia di legittimità per numero, sezione e data di deposito. In coda a ciascun capitolo una riga «Fonti» collega le affermazioni del capitolo ai relativi riferimenti, così che ogni passaggio sia tracciabile. Dove un'informazione diffusa in rete non ha trovato riscontro nella fonte ufficiale, come nel caso dei «bonus» dati ancora per attivi ma in realtà scaduti, non è stata riportata come vigente, ma indicata espressamente come conclusa. Dove manca un chiarimento ufficiale specifico, come sulla decorrenza delle modifiche introdotte dall'art. 30 del D.Lgs. 5/2026, è stata adottata la lettura prudenziale maggiormente aderente al testo normativo, distinguendola dalle diverse date riferite ad altre disposizioni del medesimo decreto. Gli importi degli esempi sono calcoli aritmetici sulle aliquote di legge, a fini puramente illustrativi.

Premessa · Siamo a luglio 2026

Questo Quaderno esce a metà 2026, e non è un dettaglio. L'anno solare è il calendario su cui corrono tutti i bonus edilizi: le aliquote valgono «per le spese sostenute nell'anno», e per le persone fisiche conta il **criterio di cassa**, cioè la data del pagamento con bonifico parlante, non la data della fattura né quella di fine lavori. Avere superato giugno significa che il tempo utile per chiudere a condizioni 2026 si è ridotto: la scadenza di fine anno va tenuta d'occhio fin da subito, mentre sul fronte delle biomasse le regole sono già cambiate e non c'è alcuna «finestra» residua su cui contare.

DATA	COSA SUCCEDDE	CONSEGUENZA PRATICA
4 febbraio 2026 (già operativa)	Entrata in vigore del D.Lgs. 5/2026 (RED III): l'art. 30 ha sostituito direttamente i requisiti per l'accesso agli incentivi dei generatori a biomassa, senza prevedere per essi un differimento (capitolo 10)	In via prudenziale, i nuovi requisiti si considerano applicabili già da tale data : generatori a biomassa in sostituzione di apparecchi a gas o GPL solo in deroga, con limiti severi (particolato $\leq 1 \text{ mg/Nm}^3$, 5 stelle, combustibile certificato). Verificare sempre le istruzioni MASE e GSE vigenti alla data della pratica
31 dicembre 2026 (fine anno)	Ultimo giorno per «sostenere la spesa» alle aliquote 2026	Pagamento (bonifico parlante) entro l'anno = 50% / 36% , ove spettanti. Dal 1° gennaio 2027 le stesse opere scendono a 36% / 30%

IN SINTESI: COSA RESTA POSSIBILE NEL SECONDO SEMESTRE 2026 E COSA CAMBIA NEL 2027

Ancora attivi fino al 31/12/2026 (aliquote piene): Bonus Ristrutturazione, Ecobonus e Sismabonus al 50% (abitazione principale, per proprietari e titolari di diritti reali) e 36% (altri casi); Bonus mobili 50% su 5.000 €; Conto Termico 3.0 (contributo diretto GSE, senza scadenza di fine anno legata all'aliquota).

Solo in detrazione: per i nuovi interventi non sono più esercitabili lo sconto in fattura e la cessione del credito (salve eccezioni speciali, capitolo 7): il beneficio si recupera esclusivamente in dichiarazione, in dieci quote annuali.

Con regole già cambiate: gli incentivi alle biomasse rispondono ai nuovi requisiti del D.Lgs. 5/2026, da considerare prudenzialmente applicabili dal 4 febbraio 2026; nessuna «finestra» residua del vecchio regime va promessa al cliente (capitolo 10).

Già conclusi, anche nel secondo semestre 2026: Bonus verde, Bonus barriere 75%, Superbonus ordinario per nuove spese; del Superbonus resta un perimetro speciale per gli immobili danneggiati dal sisma (capitolo 7).

Dal 1° gennaio 2027: Ristrutturazione, Ecobonus e Sismabonus scendono a 36% (abitazione principale) e 30% (altri casi). È la ragione per cui, sugli interventi già decisi, sostenere la spesa entro il 2026 vale denaro reale (capitolo 13).

LE PAROLE CHIAVE, TRADOTTE

Sette termini ricorrono in tutto il Quaderno. Qui sono spiegati in linguaggio comune, una volta per tutte.

- **Detrazione:** uno sconto sulle tasse (IRPEF), spalmato in dieci anni. Non è un rimborso in contanti: si scala dall'imposta che paghi.
- **Contributo (Conto Termico):** soldi veri versati dal GSE sul tuo conto, non uno sconto fiscale. Utile a chi paga poca o nessuna IRPEF.
- **Bonifico parlante:** un bonifico speciale che riporta la causale del bonus, il codice fiscale di chi detrae e la partita IVA di chi riceve. Per ristrutturazione, Ecobonus e Sismabonus è obbligatorio; per il Bonus mobili, invece, bastano bonifico ordinario o carta (capitoli 5 e 8).
- **Criterio di cassa:** conta la data in cui paghi, non quella della fattura o della fine dei lavori. Per stare nel 2026, il bonifico deve partire entro il 31 dicembre 2026.
- **Capienza fiscale / incapiente:** se l'IRPEF che paghi in un anno è bassa, non riesci a «usare» tutta la detrazione di quell'anno; chi non paga IRPEF è «incapiente» e dalla detrazione non ricava nulla.
- **Abitazione principale:** la casa dove tu, o un tuo familiare, dimorate abitualmente. È diversa dalla «prima casa» dell'acquisto. Dà diritto all'aliquota del 50% soltanto se chi sostiene la spesa è proprietario o titolare di un diritto reale (capitoli 1 e 9).
- **Plafond detrazioni (art. 16-ter TUIR):** il tetto complessivo alle spese detraibili per chi ha redditi oltre 75.000 €. Riguarda anche le rate dei bonus casa pagati dal 2025 (capitolo 12).

Cosa trovate in questo Quaderno

PARTE I · LA MAPPA 2026	PARTE II · LE REGOLE CHE FANNO LA DIFFERENZA	PARTE III · L'ORIZZONTE 2027 E LE INDICAZIONI OPERATIVE
1. La logica del 2026: due aliquote, una legge	8. Il bonifico parlante: la regola che fa perdere il bonus (e il rimedio che può salvarlo)	13. Cosa cambia dal 2027: la discesa in tre gradini
2. Bonus Ristrutturazione (50% / 36%)	9. «Abitazione principale»: perché conta così tanto	14. Indicazioni operative per profilo e checklist documentale
3. Ecobonus e lo stop alle caldaie a gas	10. La nuova disciplina delle biomasse e il nodo della decorrenza	15. Domande e risposte rapide
4. Sismabonus: la confluenza nelle aliquote uniche	11. Cumulo, condominio e doppia aliquota	16. Conclusioni
5. Bonus Mobili ed elettrodomestici	12. Il tetto alle detrazioni per i redditi oltre 75.000 €	Fonti e disclaimer
6. Conto Termico 3.0: l'alternativa a rimborso		
7. Ciò che NON esiste più: Verde, Barriere 75%, Superbonus ordinario		

Tra gli strumenti operativi di questo numero: i requisiti soggettivi dell'aliquota del 50% (capitoli 1 e 9), il rimedio di prassi per il bonifico errato e la ritenuta d'acconto sui bonifici (capitolo 8), il perimetro speciale del Superbonus 2026 (capitolo 7), la disciplina dei combustibili e della manutenzione per le biomasse (capitolo 10), i parametri del Conto Termico 3.0 (capitolo 6), l'IVA agevolata in cantiere (capitolo 2), il tetto alle detrazioni per i redditi alti (capitolo 12), il quadro 2027-2033 (capitolo 13) e la checklist documentale per ciascuna agevolazione (capitolo 14).

PARTE I · LA MAPPA DEI BONUS REALMENTE ATTIVI NEL 2026

1.

La logica del 2026: due aliquote, una legge

Per capire qualsiasi bonus edilizio del 2026 bisogna partire da un'idea sola, che governa tutto il resto: lo Stato premia chi interviene sulla **casa in cui abita** più di chi interviene su un secondo immobile. È la logica della «doppia aliquota», introdotta dalla Legge di Bilancio 2025 (L. 30 dicembre 2024, n. 207) e **confermata per il 2026** dalla Legge di Bilancio 2026 (L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, comma 22, in vigore dal 1° gennaio 2026).

I tre principali bonus «a detrazione», Ristrutturazione, Ecobonus e Sismabonus, nel 2026 condividono **le stesse due percentuali**:

CONDIZIONE	ALIQUOTA 2026	SIGNIFICATO
Abitazione principale , quando la spesa è sostenuta dal proprietario o dal titolare di un diritto reale di godimento sull'unità adibita a dimora abituale propria o di un familiare	50%	Si recupera metà della spesa
Tutti gli altri casi : seconde case, immobili locati, e anche inquilini, comodatari e familiari conviventi non proprietari, pur se sostengono la spesa sull'abitazione in cui vivono	36%	Si recupera poco più di un terzo

▲ CHI HA DAVVERO DIRITTO AL 50%: LA CONDIZIONE CHE MOLTI TRASCURANO

Il 50% non dipende soltanto da chi abita l'immobile: dipende da **chi lo possiede**. La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 19 giugno 2025 ha chiarito che l'aliquota maggiorata spetta **esclusivamente al proprietario, compreso il nudo proprietario, oppure al titolare di un diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione) che sostiene la spesa, quando l'unità è adibita ad abitazione principale propria **o di un suo familiare**. La destinazione ad abitazione principale può realizzarsi anche **al termine dei lavori**, non necessariamente all'avvio (capitolo 9). Inquilini, comodatari e familiari conviventi privi di proprietà o diritto reale, se sostengono la spesa e ricorrono gli altri requisiti, detraggono comunque, ma **al 36%**. Promettere il 50% a un inquilino che paga i lavori è un errore di consulenza, non un dettaglio.

La detrazione è una riduzione dell'imposta lorda dovuta: si recupera in **dieci quote annuali di pari importo**, scalandole dall'IRPEF dovuta ogni anno. Non è un rimborso in contanti: se l'IRPEF annua è inferiore alla quota, la parte eccedente di quell'anno si perde (non si riporta agli anni successivi). Questo dettaglio, spesso ignorato, è decisivo per chi ha redditi bassi o è incapiente: per loro il **Conto Termico 3.0** (capitolo 6), che eroga un contributo diretto, può valere più di una detrazione. Per chi ha invece redditi oltre 75.000 €, sulle spese pagate dal 2025 opera anche il tetto complessivo alle detrazioni dell'art. 16-ter TUIR (capitolo 12).

▲ NIENTE PIÙ SCONTO IN FATTURA, NIENTE PIÙ CESSIONE DEL CREDITO

Molti clienti chiedono ancora «lo sconto in fattura», sulla scia delle prassi degli anni del 110%. Va detto con chiarezza: per i nuovi interventi le opzioni alternative dell'art. 121 del DL 34/2020, sconto in fattura e cessione del credito, **non sono più esercitabili** (blocco introdotto dal DL 11/2023, conv. L. 38/2023, e completato dal DL 39/2024), salvo residuali deroghe speciali che non riguardano le nuove pratiche ordinarie del 2026. Il beneficio si recupera **solo in detrazione**, in dieci anni, con la propria IRPEF. Saperlo prima evita trattative costruite su un meccanismo che non esiste più.

IL PUNTO IN UNA RIGA

Nel 2026 sopravvive l'impianto «storico» dei bonus casa, ma con aliquote dimezzate rispetto agli anni d'oro del 110%: **50% sull'abitazione principale di chi la possiede, 36% sul resto**. È ancora un incentivo reale, non più un quasi-gratis. E la finestra a queste condizioni si chiude il 31 dicembre 2026: dal 2027 si scende ancora, su tutti gli immobili, abitazione principale compresa (capitolo 13).

Serve sempre una ristrutturazione? No: e qui sta la differenza

È la domanda che genera più equivoci, ed è decisiva per non promettere al cliente un bonus che, da solo, non spetta. La risposta è: **dipende dal bonus**.

TIPO DI SPESA	SERVE LA RISTRUTTURAZIONE?	CONDIZIONI
Pompa di calore o sistema ibrido (Ecobonus)	No , cammina da solo	Intervento singolo di efficienza energetica: detrazione 50% / 36%. Deve sostituire l'impianto di climatizzazione invernale esistente ; comunicazione all' ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori
Infissi e schermature solari (Ecobonus)	No , cammina da solo	Per gli infissi: sostituzione di elementi esistenti su edificio riscaldato, con i requisiti di trasmittanza previsti; per le schermature, installazione su superfici esposte. Comunicazione ENEA entro 90 giorni
Cappotto termico e coibentazioni (Ecobonus)	No , cammina da solo	Non si «sostituisce un impianto»: si coibenta l'involucro esistente rispettando i requisiti tecnici. Comunicazione ENEA entro 90 giorni
Pompa di calore / ibrido / biomassa via Conto Termico 3.0	No , cammina da solo	Contributo diretto GSE sul singolo intervento, senza necessità di un cantiere più ampio (in alternativa alla detrazione, non in aggiunta)

TIPO DI SPESA	SERVE LA RISTRUTTURAZIONE?	CONDIZIONI
Mobili ed elettrodomestici (Bonus mobili)	Sì, è obbligatoria	Spetta solo se collegato a un intervento di recupero edilizio (manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione) iniziato dal 1° gennaio 2025 per gli acquisti 2026, con data di avvio precedente all'acquisto dell'arredo. In condominio, anche la manutenzione ordinaria sulle parti comuni può dare accesso al bonus, limitatamente agli arredi destinati alle parti comuni stesse

In sintesi: la **sostituzione della caldaia** (con un impianto incentivabile: pompa di calore, ibrido o biomassa conforme) e gli altri interventi di efficienza energetica **non hanno bisogno di una ristrutturazione** per essere dettratti. Il **Bonus mobili**, al contrario, è un «satellite»: senza un cantiere edilizio agevolato che lo preceda, non esiste.

FONTI · L. 199/2025, art. 1, c. 22 · L. 207/2024 · Circ. AdE 8/E del 19/6/2025 · DL 11/2023 conv. L. 38/2023 · DL 39/2024 · art. 121 DL 34/2020

2.

Bonus Ristrutturazione: il pilastro (50% / 36%)

È il bonus più usato e più ampio, disciplinato dall'**art. 16-bis del TUIR** (D.P.R. 917/1986). Finanzia gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sulle singole unità abitative, e anche la manutenzione ordinaria quando riguarda le parti comuni condominiali.

VOCE	REGOLA 2026
Aliquota	50% abitazione principale (proprietari e titolari di diritti reali) · 36% altri casi
Tetto di spesa	96.000 € per unità immobiliare; in caso di prosecuzione del medesimo intervento in più anni, il limite è unitario e va ridotto delle spese già sostenute negli anni precedenti
Ripartizione	10 quote annuali di pari importo
Pagamento	Obbligatorio il bonifico parlante per le persone fisiche, con le eccezioni relative a oneri, imposte e diritti amministrativi e ai titolari di reddito d'impresa (capitolo 8)
Beneficiari	Proprietari, compresi i nudi proprietari, e titolari di diritti reali di godimento (unici ammessi al 50%); inquilini, comodatari e familiari conviventi che sostengono la spesa (al 36%)

Rientrano nel tetto anche le spese «di contorno» strettamente connesse: progettazione, perizie e sopralluoghi, IVA, imposta di bollo, diritti per concessioni e autorizzazioni, oneri di urbanizzazione. Restano fuori, salvo specifiche previsioni, gli arredi (per i quali esiste il Bonus mobili, capitolo 5) e gli interventi di pura manutenzione ordinaria sulla singola abitazione.

L'IVA IN CANTIERE: L'AGEVOLATA AL 10% E LA REGOLA DEI BENI SIGNIFICATIVI

Chi legge un preventivo deve conoscere anche il versante IVA. Sulle prestazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici a prevalente destinazione abitativa privata si applica l'**IVA agevolata al 10%** (art. 7, comma 1, lett. b, L. 488/1999, disposizione a regime). Per i **«beni significativi»** individuati dal D.M. 29 dicembre 1999 (tra cui caldaie, infissi, ascensori, sanitari), l'aliquota del 10% si applica al bene solo fino a concorrenza del valore della prestazione al netto del bene stesso; sull'eventuale eccedenza resta l'IVA ordinaria. È un dato che incide sul costo effettivo dell'intervento e quindi sul calcolo di convenienza, e l'IVA non detraibile rientra a sua volta nella spesa agevolabile.

ESEMPIO CONCRETO · QUANTO SI RECUPERA DAVVERO

Spesa di **40.000 €** per ristrutturare l'appartamento di residenza (abitazione principale), sostenuta dal proprietario.

Aliquota 50% → detrazione totale **20.000 €**, recuperati in 10 anni a **2.000 € l'anno** di minore IRPEF.

La stessa spesa su una seconda casa: aliquota 36% → detrazione **14.400 €** (1.440 € l'anno). Stesso cantiere, 5.600 € di differenza, decisi solo dalla destinazione dell'immobile e dal titolo di chi paga.

FONTI · art. 16-bis TUIR · L. 199/2025, art. 1, c. 22 · Circ. AdE 8/E/2025 · art. 7, c. 1, lett. b, L. 488/1999 · D.M. 29/12/1999

3.

Ecobonus: efficienza energetica, ma niente più caldaie a gas

L'Ecobonus (art. 14 del DL 63/2013) premia gli interventi di riqualificazione energetica: cappotto termico, infissi, schermature solari, pompe di calore, sistemi ibridi, building automation. Nel 2026 segue la **stessa logica del Bonus Ristrutturazione**, 50% sull'abitazione principale dei proprietari o titolari di diritti reali, 36% negli altri casi, ma conserva i propri **massimali di detrazione per tipo di intervento** (cifre fisse di detrazione massima, diverse a seconda del lavoro), che non coincidono con il tetto unico dei 96.000 €. Il massimale specifico va quindi verificato intervento per intervento. A differenza della detrazione ex art. 16-bis, riservata all'IRPEF, l'Ecobonus spetta anche ai **soggetti IRES** (società e imprese), nei limiti previsti.

▲ LA NOVITÀ CHE CAMBIA LE ABITUDINI: STOP ALLE CALDAIE A GAS

Dal **1° gennaio 2025**, per effetto della Legge di Bilancio 2025 in attuazione del recast della direttiva sulle prestazioni energetiche degli edifici (Direttiva (UE) 2024/1275), **le caldaie alimentate esclusivamente a combustibile fossile**, gas e gasolio, comprese quelle a condensazione «standalone», **sono escluse da Ecobonus e dalle altre detrazioni**. Non sono più un intervento agevolato.

Restano invece incentivati: le **pompe di calore**, i **sistemi ibridi «factory made»** (caldaia a condensazione + pompa di calore assemblate in fabbrica come prodotto unico certificato dal costruttore) e gli impianti a **biomassa** conformi ai requisiti ambientali, questi ultimi con i nuovi requisiti del D.Lgs. 5/2026, da considerare prudenzialmente già applicabili (capitolo 10).

Tradotto per il cliente: «cambio la vecchia caldaia a gas con una nuova a gas e scarico il 50%» nel 2026 **non è più vero**. Per accedere a un incentivo bisogna spostarsi su pompa di calore, ibrido o biomassa, oppure usare il Conto Termico 3.0 (capitolo 6).

ESEMPIO CONCRETO · SOSTITUIRE LA CALDAIA CON UNA POMPA DI CALORE

Spesa di **14.000 €** per sostituire la vecchia caldaia a gas con una pompa di calore ad alta efficienza, nella casa di residenza di proprietà (abitazione principale). È un intervento di efficienza energetica: **non serve alcuna ristrutturazione**.

Aliquota 50% → detrazione **7.000 €** in 10 anni (700 € l'anno), entro il massimale di detrazione previsto dall'Ecobonus per le pompe di calore. Adempimenti da non dimenticare: comunicazione all'**ENEA entro 90 giorni** dalla fine lavori, e pagamento con bonifico parlante.

In alternativa, lo stesso intervento può essere coperto dal **Conto Termico 3.0** con un contributo diretto del GSE: spesso la scelta migliore per chi ha poca IRPEF (i due canali non si cumulano: se ne sceglie uno).

FONTI · art. 14 DL 63/2013 · L. 207/2024 · L. 199/2025, art. 1, c. 22 · Direttiva (UE) 2024/1275

4.
Sismabonus: la confluenza nelle aliquote uniche

Il Sismabonus agevola gli interventi di messa in sicurezza statica e riduzione del rischio sismico degli edifici. Le aliquote «potenziate» degli anni scorsi (che salivano fino al 70–85% in funzione del miglioramento di classe di rischio, e all'80–85% per il Sismabonus acquisti) **non sono più in vigore**: dal 2025, e confermato per il 2026, il Sismabonus è stato ricondotto alle **stesse aliquote unificate** degli altri bonus. Come l'Ecobonus, spetta anche ai soggetti IRES.

VOCE	REGOLA 2026
Aliquota	50% abitazione principale (proprietari e titolari di diritti reali) · 36% altri casi
Tetto di spesa	96.000 € per unità immobiliare e per anno
Ripartizione	10 quote annuali
Coordinamento	Il tetto di 96.000 € è condiviso con gli interventi di recupero ex art. 16-bis eseguiti sullo stesso immobile nello stesso anno: chi cumula opere edilizie e antisismiche deve pianificare il plafond, non sommarlo due volte

È un cambiamento che gli operatori devono comunicare con chiarezza: chi ricorda il Sismabonus «all'85%» va aggiornato. Per gli immobili in zona sismica 1, 2 e 3 l'incentivo resta significativo, ma non è più la leva quasi totale di un tempo.

FONTI · art. 16 DL 63/2013 · L. 207/2024 · L. 199/2025, art. 1, c. 22 · Circ. AdE 8/E/2025

5.

Bonus Mobili ed elettrodomestici

Prorogato anche per il 2026 dalla L. 199/2025 (art. 1, comma 22), è il complemento naturale di una ristrutturazione: consente di detrarre il **50%** della spesa per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, destinati all'immobile oggetto di intervento.

VOCE	REGOLA 2026
Aliquota	50% , uguale per tutti (qui la doppia aliquota non opera)
Tetto di spesa	5.000 € per unità immobiliare
Condizione	Collegato a un intervento di recupero edilizio iniziato dal 1° gennaio 2025 (per acquisti effettuati nel 2026), con data di avvio dei lavori anteriore a quella di acquisto dell'arredo
Classi energetiche minime	Forni: classe A · Lavatrici, lavasciugatrici e lavastoviglie: classe E · Frigoriferi e congelatori: classe F (comunicazione ENEA per gli elettrodomestici soggetti a etichetta)
Pagamento	Bonifico (anche ordinario) o carta di credito/debito : il bonifico parlante non è richiesto. Esclusi contanti e assegni
Spese incluse	Anche trasporto e montaggio , se pagati con i medesimi mezzi tracciabili
Ripartizione	10 quote annuali

Detrazione massima ottenibile: 50% di 5.000 € = **2.500 €** in dieci anni. Il vincolo da non dimenticare è il collegamento con il cantiere: senza un intervento edilizio agevolato a monte, il Bonus mobili non spetta.

COME SI DIMOSTRA (E SI BLINDA) LA DATA DI AVVIO DEI LAVORI

La data di inizio dei lavori si prova con i titoli abilitativi (CILA, SCIA), con le comunicazioni preventive ove previste (ad esempio all'ASL) o, per i lavori in edilizia libera, con una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**. Accortezza prudenziale, utile in caso di controllo: è buona prassi che anche il **primo pagamento dei lavori edilizi** sia antecedente, o quantomeno contestuale, al pagamento degli arredi, così da rendere evidente la connessione tra cantiere e acquisto e prevenire contestazioni sulla sequenza degli eventi.

FONTI · art. 16, c. 2, DL 63/2013 · L. 199/2025, art. 1, c. 22 · Guida AdE «Bonus mobili ed elettrodomestici» · Circ. AdE 7/E/2021 (mezzi di pagamento)

6.

Conto Termico 3.0: l'alternativa a rimborso diretto

Accanto alle detrazioni esiste un binario diverso e spesso più conveniente per gli impianti termici: il **Conto Termico**, gestito dal GSE, che non è una detrazione fiscale ma un **contributo erogato in denaro**. La versione attuale, il «Conto Termico 3.0», è disciplinata dal **D.M. MASE 7 agosto 2025**, in vigore dal 25 dicembre 2025, con regole applicative GSE operative e portale per le domande attivo dal 2 febbraio 2026.

Per il dettaglio completo si rinvia al **Quaderno USEC N.06**. Qui bastano i tratti che lo rendono un'alternativa concreta alle detrazioni:

- è aperto a soggetti **pubblici e privati**; per i privati copre pompe di calore, sistemi ibridi, solare termico, scaldacqua a pompa di calore e generatori a biomassa (classe ambientale 5 stelle, D.M. 186/2017). Le caldaie a gas «autonome» non sono incentivate: il gas rientra solo come componente dei sistemi ibridi espressamente ammessi;
- eroga un **contributo diretto**, non una detrazione: per gli incentivi complessivi **fino a 15.000 €** l'accredito avviene **in un'unica rata**; sopra tale soglia, in 2 o 5 rate annuali a seconda della tipologia e della taglia dell'intervento. Per questo è la strada d'elezione per gli **incapienti** e per chi non ha IRPEF sufficiente ad «assorbire» una detrazione;
- la copertura può arrivare **fino al 100% delle spese ammissibili** per gli interventi su edifici pubblici, come scuole, strutture sanitarie e RSA, e per gli edifici di proprietà e in uso dei **piccoli Comuni fino a 15.000 abitanti**. Attenzione a non generalizzare: il 100% riguarda i soggetti, gli edifici e le spese espressamente ammessi dal decreto, non qualsiasi immobile situato in un piccolo Comune. Per i privati la copertura resta percentuale (di norma fino al 65% circa, secondo intervento).

▲ REGOLA D'ORO: NON SI CUMULA SULLO STESSO INTERVENTO

Per lo stesso intervento si sceglie **o** la detrazione fiscale (Ecobonus / Ristrutturazione) **o** il Conto Termico, non entrambi. La scelta va fatta prima, confrontando: capienza fiscale del beneficiario, tempi di rientro, importo dell'incentivo. È una delle consulenze a maggior valore che un operatore può offrire al cliente.

FONTI · D.M. MASE 7/8/2025 · Regole applicative GSE Conto Termico 3.0 · D.M. 186/2017

7.

Ciò che NON esiste più nel 2026 (e il perimetro superstite del Superbonus)

Tanta confusione nasce da bonus che vengono ancora citati come attivi, ma che in realtà sono scaduti. Distinguere il vivo dal morto è metà del lavoro di chi informa clienti e venditori.

BONUS	STATO NEL 2026	COSA RESTA
Bonus Verde (sistemazione giardini e terrazzi)	Scaduto il 31/12/2024, non reintrodotta	Solo le rate residue per spese sostenute fino al 2024; nessun nuovo incentivo
Bonus Barriere architettoniche 75% (art. 119-ter DL 34/2020)	Scaduto il 31/12/2025, non prorogato dalla L. 199/2025	Per le spese pagate entro il 31/12/2025: 75% in 5 quote (spese fino al 2023) o 10 quote (spese 2024 e 2025). Dal 2026 questi interventi rientrano nel Bonus Ristrutturazione ordinario (50% / 36%)
Superbonus (110% e successivi)	Concluso in regime ordinario: l'ultima aliquota (65%, 2025) era riservata ai soli condomini ed edifici plurifamiliari con gli adempimenti perfezionati entro il 15 ottobre 2024 (CILAS presentata; per demolizione e ricostruzione, istanza per il titolo abilitativo; delibera assembleare ove necessaria)	Nel 2026 nessun Superbonus per nuove spese ordinarie: restano le rate delle annualità precedenti e il perimetro speciale sisma descritto nel riquadro

IL PERIMETRO SUPERSTITE: SUPERBONUS 110% NEI TERRITORI DEL SISMA

Dire «il Superbonus non esiste più» senza precisazioni sarebbe inesatto. Il regime speciale per gli immobili **danneggiati dagli eventi sismici** sopravvive: la proroga al **110%** per il 2026 riguarda, alle condizioni previste dalla disciplina speciale, gli interventi nei Comuni dei territori colpiti dagli eventi sismici verificatisi nelle Regioni **Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016**, nei quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza (art. 119, comma 8-ter.1, del DL 34/2020, introdotto dal DL 95/2025 conv. **L. 118/2025**, art. 4). Le condizioni sono stringenti: il regime opera per i casi in cui le istanze o dichiarazioni relative alla ricostruzione siano state presentate **a decorrere dal 30 marzo 2024** (data di entrata in vigore del DL 39/2024), nei limiti delle risorse del plafond originario di **400 milioni di euro previsto per il 2024**, sul quale la legge fa gravare anche le spese sostenute nel 2026. Per le spese 2026 il beneficio è fruibile **esclusivamente mediante sconto in fattura o cessione del credito** (qui eccezionalmente ancora ammessi), con esclusione della detrazione diretta. È materia da specialisti della ricostruzione: per la clientela ordinaria il messaggio resta che il Superbonus, come strumento generale, è concluso.

Il caso del **Bonus barriere** merita attenzione operativa: le spese effettivamente sostenute con bonifico parlante entro il 31 dicembre 2025 possono conservare l'aliquota del 75%, purché l'intervento sia ultimato e risultino soddisfatti tutti i requisiti tecnici, sostanziali e documentali; le eventuali spese sostenute nel 2026 non beneficiano invece del 75%. Chi avvia ora lo stesso intervento (montascale, ascensore, rampe) non ha più il 75%, ma può comunque usare il Bonus Ristrutturazione al 50% o 36%. È una differenza di valore enorme su cui non si può improvvisare.

FONTI · L. 199/2025 · art. 119-ter DL 34/2020 · L. 207/2024, art. 1, c. 56 · art. 119, c. 8-ter.1, DL 34/2020, introdotto dal DL 95/2025 conv. L. 118/2025 (art. 4) · DL 39/2024 · Guida AdE «Superbonus» ed. 2026

PARTE II · LE REGOLE CHE FANNO LA DIFFERENZA

8.

Il bonifico parlante: la regola che fa perdere il bonus (e il rimedio che può salvarlo)

Si può avere diritto a tutto e perdere tutto per un dettaglio di pagamento. La detrazione per ristrutturazione, Ecobonus e Sismabonus richiede che la spesa sia pagata con il cosiddetto **«bonifico parlante»**: un bonifico (bancario o postale) dal quale risultino la **causale** con il riferimento alla norma agevolativa, il **codice fiscale del beneficiario** della detrazione e la **partita IVA o il codice fiscale di chi riceve** il pagamento. Lo impone l'art. 1, comma 3, del D.M. 41/1998 in correlazione con l'art. 16-bis del TUIR.

LA LEZIONE DELLA CASSAZIONE: CASS. CIV., SEZ. V, ORD. N. 18768 DEL 9 LUGLIO 2025

Un contribuente era subentrato alla madre nella proprietà dell'immobile e nel diritto alla detrazione per i lavori di ristrutturazione, ma i pagamenti originari non erano stati eseguiti con il bonifico parlante. L'Agenzia delle Entrate ha disconosciuto la detrazione; i giudici tributari di merito hanno dato ragione all'Ufficio; la Corte di Cassazione ha **rigettato il ricorso**, confermando il diniego.

Il principio è netto: il bonifico parlante **non è una formalità burocratica**, ma un **requisito sostanziale**, voluto dal legislatore per garantire la tracciabilità della spesa e i controlli (a partire dalla ritenuta operata dalla banca). La sua mancanza fa **perdere il diritto** alla detrazione, e ciò vale **anche per chi è subentrato** nel diritto per acquisto o successione. Le sole fatture, oltretutto generiche, non bastano a provare la spettanza del beneficio. L'onere della prova è interamente del contribuente.

IL RIMEDIO DI PRASSI: QUANDO L'ERRORE SI PUÒ ANCORA CORREGGERE

La severità della regola non significa che ogni errore sia irreparabile. La prassi dell'Agenzia delle Entrate (Circolare n. **43/E del 18 novembre 2016**, recepita nella guida ufficiale sulle ristrutturazioni edilizie) indica una sequenza precisa quando il bonifico è stato compilato male, è incompleto o è partito come bonifico ordinario:

1. se possibile, si **ripete il pagamento** con un bonifico parlante corretto, facendosi restituire il primo importo;
2. se la ripetizione non è possibile, la detrazione può essere **conservata** qualora il fornitore rilasci una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** in cui attesta di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella propria contabilità ai fini della determinazione del reddito.

Il rimedio copre gli errori del bonifico. Per i normali lavori edilizi, i pagamenti in **contanti o con assegno** non sono invece sostitutivi del bonifico prescritto: lì la detrazione è realmente perduta, come conferma la vicenda decisa dalla Cassazione, nella quale il rimedio documentale non risultava utilmente speso. Resta ferma la specifica disciplina prevista dalla stessa Circolare 43/E/2016 per l'**acquisto di box pertinenziali**: la detrazione può essere riconosciuta anche senza bonifico quando il pagamento risulta dall'atto notarile e il venditore rilascia la dichiarazione sostitutiva sulla contabilizzazione del corrispettivo. La regola operativa resta comunque una sola: **ogni pagamento agevolato nasce come bonifico parlante**, completo e corretto, con ricevuta conservata; i rimedi di prassi sono la rete di sicurezza, non il metodo di lavoro.

A CHI NON SI APPLICA L'OBLIGO DEL BONIFICO

L'obbligo riguarda i contribuenti che detraggono secondo il criterio di cassa. Per i **titolari di reddito d'impresa** (ammessi a Ecobonus e Sismabonus), la prassi dell'Agenzia esclude la necessità del bonifico parlante: vale il principio di competenza e la prova è affidata alle scritture contabili, ai contratti, alle fatture e agli stati di avanzamento. Inoltre, anche per i privati, **oneri di urbanizzazione, imposta di bollo, diritti amministrativi e ritenute** si pagano con le modalità loro proprie, senza bonifico parlante.

PER GLI OPERATORI E LE IMPRESE: LA RITENUTA DELL'11% SUI BONIFICI PARLANTI

Al momento dell'accredito di un bonifico parlante, la banca o Poste applicano all'impresa esecutrice una **ritenuta d'acconto**, oggi pari all'**11%** (art. 25 del DL 78/2010; aliquota elevata dall'8% all'11% dal 1° marzo 2024 dall'art. 1, comma 88, della L. 213/2023). Per il committente non cambia nulla; per il fornitore incide sui flussi di cassa, ed è bene che agenti e amministratori che coordinano le ditte lo ricordino in fase di preventivo, per prevenire incomprensioni tra committente e impresa al momento degli incassi.

La traduzione operativa va ripetuta a ogni cliente che apre un cantiere, e vale anche per chi compra una casa già ristrutturata contando di «ereditare» la detrazione residua: senza i bonifici parlanti a monte, quella detrazione non esiste. La **due diligence dei bonifici** è parte della compravendita (capitolo 14).

FONTI · D.M. 41/1998, art. 1, c. 3 · Cass., Sez. V, ord. 18768/2025, dep. 9/7/2025 · Circ. AdE 43/E del 18/11/2016 · Circ. AdE 36/E/2007 (soggetti d'impresa) · Guida AdE «Ristrutturazioni edilizie» · art. 25 DL 78/2010 · L. 213/2023, art. 1, c. 88

9.

«Abitazione principale»: perché conta così tanto

Nel 2026 la differenza tra 50% e 36% dipende da due qualificazioni che devono coesistere: il **titolo** di chi paga (proprietà o diritto reale di godimento, capitolo 1) e la destinazione dell'immobile ad **abitazione principale**. Per «abitazione principale» si intende, in linea con la nozione fiscale consolidata (art. 10, comma 3-bis, TUIR), l'immobile nel quale il titolare **o un suo familiare** dimora abitualmente. Non è la «prima casa» ai fini dell'imposta di registro (concetto diverso, legato all'agevolazione in acquisto): è la casa in cui effettivamente si vive.

Quando deve sussistere il requisito: la regola dei due momenti

La Circolare 8/E/2025 ha sciolto il dubbio più frequente sul **quando**: l'immobile può essere adibito ad abitazione principale **anche solo al termine dei lavori**. Chi compra o possiede una casa da ristrutturare, e vi trasferisce la dimora abituale a cantiere concluso, accede quindi al 50% pur non abitandola all'avvio. La risposta a interpello n. **119 dell'8 giugno 2026** ha aggiunto un chiarimento prezioso per chi ha vite mobili: se il requisito sussiste al momento rilevante, il **successivo trasferimento** (nel caso esaminato, un militare che dal 2027 avrebbe locato l'immobile per ragioni di servizio) **non fa perdere la maggiorazione** già acquisita. La qualificazione si fotografa allora, non si rinegozia ogni anno.

▲ ATTENZIONE A NON CONFONDERE I DUE CONCETTI

«Prima casa» (agevolazione sull'acquisto) e «abitazione principale» (aliquota dei bonus) **non sono sinonimi**. Un immobile può essere stato acquistato con i benefici «prima casa» ma non essere la dimora abituale attuale: in quel caso, ai fini del bonus, vale l'aliquota del 36%. E vale il reciproco: senza proprietà o diritto reale in capo a chi paga, il 50% non spetta comunque, nemmeno sulla casa in cui si vive. Per chi opera nel settore, accertare titolo e condizione reale dell'immobile prima di promettere il 50% evita contestazioni e malintesi con il cliente.

FONTI · art. 10, c. 3-bis, TUIR · Circ. AdE 8/E del 19/6/2025 · Risposta AdE n. 119 dell'8/6/2026

10.**La nuova disciplina delle biomasse e il nodo della decorrenza applicativa**

Chi pensa di sostituire un vecchio generatore con una stufa o una caldaia a pellet deve conoscere le condizioni, e da quando valgono. Con il **D.Lgs. 9 gennaio 2026, n. 5** l'Italia ha recepito la Direttiva (UE) 2023/2413, nota come **RED III**. Il decreto è in vigore dal **4 febbraio 2026** e l'art. 30 ha sostituito direttamente la disciplina dei requisiti minimi per gli impianti a biomassa che accedono agli incentivi (Sezione B dell'Allegato IV al D.Lgs. 199/2021), senza prevedere per tali disposizioni un autonomo differimento né subordinarle a un decreto attuativo. Pertanto, allo stato delle fonti ufficiali, i nuovi requisiti devono essere considerati **applicabili dal 4 febbraio 2026**, salvo successivi chiarimenti specifici delle amministrazioni competenti.

▲ LA DATA DEL «3 AGOSTO»: PERCHÉ NON VA PRESA COME RIFERIMENTO

In rete e nel settore circola l'indicazione secondo cui i nuovi vincoli scatterebbero per gli interventi avviati dal 3 agosto 2026, cioè 180 giorni dall'entrata in vigore. Quel termine, però, non trova fondamento espresso nell'art. 30: appartiene ad altre disposizioni del quadro RED III (in particolare all'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici, riferito ai progetti presentati dal 3 agosto 2026). Le FAQ del MASE del 26 maggio 2026 confermano che attendono i decreti attuativi soltanto le disposizioni che li prevedono, mentre quelle direttamente applicabili sono immediatamente efficaci; la data del 4 agosto 2026 citata nelle stesse FAQ riguarda i criteri di risparmio delle emissioni di gas serra (GHG) per gli impianti oltre 20 MW, non i generatori domestici. Conclusione operativa: nessuna «finestra» fino ad agosto va promessa al cliente; l'atteggiamento prudentiale è considerare i nuovi requisiti già applicabili e verificare le istruzioni MASE e GSE vigenti alla data di presentazione della pratica.

Nel merito, il quadro che emerge dal testo dell'art. 30 è questo:

- **regola ordinaria:** l'accesso agli incentivi è ammesso per generatori a biomassa installati in **sostituzione di generatori a biomassa, carbone, olio combustibile o gasolio**, con apparecchi a 5 stelle e ad alta efficienza;
- **deroga per gas e GPL:** la sostituzione di generatori alimentati a **GPL o gas naturale** può essere incentivata se il nuovo generatore a biomassa assicura emissioni di **particolato primario non superiori a 1 mg/Nm³**, oltre al rispetto dei requisiti tecnici previsti per la specifica tipologia di apparecchio (certificazione ambientale 5 stelle del D.M. 186/2017, rendimento minimo, sistema di accumulo termico ove richiesto). La norma **non limita la deroga alle sole caldaie**: il rispetto del limite di 1 mg/Nm³ deve risultare dalla

documentazione tecnica e certificativa dello specifico generatore, e non è quindi possibile escludere o ammettere in via presuntiva un'intera categoria di apparecchi;

- **deroga per le aziende agricole e forestali** in aree non metanizzate: possibile la sostituzione di generatori alimentati a **GPL** se la riduzione delle emissioni di particolato primario è di almeno il **50% rispetto ai valori previsti dal D.M. 186/2017 per la classe 5 stelle** (non rispetto alle emissioni del generatore sostituito);
- il **combustibile** deve essere certificato secondo la norma UNI EN ISO 17225 (per il pellet, la parte 2), **nella classe di qualità per la quale il generatore è certificato o in una classe migliore**, con indicazione in fattura. Attenzione a una semplificazione diffusa: la norma **non impone indistintamente il pellet di classe A1**; impone la coerenza tra la classe del combustibile e la certificazione dell'apparecchio;
- per la durata dell'incentivo è previsto l'obbligo di **manutenzione periodica almeno biennale** dell'impianto, con conservazione della relativa documentazione;
- restano ferme le eventuali **limitazioni regionali più restrittive** (piani di qualità dell'aria, in particolare nel bacino padano), da verificare sempre a livello locale.

È una direzione di marcia chiara: l'incentivo pubblico spinge verso l'elettrico (pompe di calore) e disciplina severamente la combustione. Per il cliente che oggi valuta il pellet, l'atteggiamento corretto è scegliere fin d'ora apparecchi e combustibili conformi ai nuovi requisiti, senza contare su regimi transitori non scritti nella norma.

FONTI · D.Lgs. 5/2026, art. 30 (che sostituisce la Sez. B dell'Allegato IV al D.Lgs. 199/2021) · Direttiva (UE) 2023/2413 · FAQ MASE del 26/5/2026 · D.M. 186/2017 · UNI EN ISO 17225

11.

Cumulo, condominio e doppia aliquota

Due principi pratici chiudono la parte sulle regole. Primo: **sullo stesso intervento non si sommano due incentivi**. Detrazione e Conto Termico si escludono a vicenda; allo stesso modo, una spesa già portata in detrazione con un bonus non può rientrare in un altro. Si possono invece cumulare bonus **diversi su interventi distinti** nello stesso immobile (per esempio: Ristrutturazione sulle opere edili ed Ecobonus sul cappotto, ciascuno con i propri limiti; oppure opere edilizie e antisismiche, ricordando però che ristrutturazione e Sismabonus condividono il tetto dei 96.000 €, capitolo 4).

Secondo: in **condominio**, la doppia aliquota complica la gestione. La spesa per le parti comuni va ripartita per millesimi, e per ciascun condòmino l'aliquota dipende dal titolo e dall'uso della propria unità: il 50% spetta al condòmino proprietario (o titolare di diritto reale) che vi ha l'abitazione principale, il 36% a chi la usa come seconda casa o la dà in affitto. Nello stesso intervento, perciò, possono convivere condòmini al 50% e condòmini al 36%: l'amministratore deve raccogliere le condizioni di ciascuno e la comunicazione delle spese all'Agenzia delle Entrate ne tiene conto.

ESEMPIO CONCRETO · CAPPOTTO CONDOMINIALE E DOPPIA ALIQUOTA

Un condominio rifà il cappotto termico: spesa totale **200.000 €**, ripartita per millesimi. Due appartamenti hanno entrambi 50 millesimi, quindi una quota di spesa di **10.000 €** ciascuno.

Il proprietario che vi **abita** (abitazione principale): aliquota 50% → detrazione **5.000 €**.

Il proprietario che lo **affitta** (altro immobile): aliquota 36% → detrazione **3.600 €**.

Stessa opera, stessa quota di spesa, **1.400 € di differenza**: la decide solo l'uso dell'appartamento. Ecco perché l'amministratore deve conoscere la posizione di ciascun condòmino prima di comunicare le spese.

FONTI · art. 16-bis TUIR · Circ. AdE 8/E/2025 · D.M. MASE 7/8/2025 (non cumulo)

12.**Il tetto alle detrazioni per i redditi oltre 75.000 €**

Dal 2025 esiste una regola che nessun calcolo di convenienza può più ignorare: l'**art. 16-ter del TUIR**, introdotto dalla L. 207/2024, fissa un **limite complessivo annuo** alle spese detraibili per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 75.000 €. Le rate dei bonus edilizi pagati dal 2025 in avanti rientrano nel conteggio, insieme alla gran parte degli altri oneri detraibili. Attenzione alla nozione di reddito rilevante, chiarita dalla Circolare AdE n. 6/E del 29 maggio 2025: il reddito complessivo si assume **al netto del reddito dell'abitazione principale e delle relative pertinenze**, ma **comprende** i redditi assoggettati a cedolare secca e quelli del regime forfetario. Un locatore in cedolare può quindi superare la soglia anche con un reddito IRPEF ordinario contenuto.

REDDITO COMPLESSIVO	IMPORTO BASE DEL PLAFOND
Oltre 75.000 e fino a 100.000 €	14.000 €
Oltre 100.000 €	8.000 €

L'importo base si moltiplica per un **coefficiente familiare**: 0,50 senza figli fiscalmente a carico; 0,70 con un figlio; 0,85 con due figli; 1 con più di due figli, o con almeno un figlio con disabilità accertata. Restano **fuori dal computo**, tra l'altro: le spese sanitarie detraibili, gli investimenti in start-up e PMI innovative, gli interessi su mutui contratti fino al 31 dicembre 2024 e, soprattutto per la nostra materia, **le rate delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2024**: i vecchi bonus in corso di recupero non erodono il plafond, quelli pagati dal 2025 sì.

ESEMPIO CONCRETO · IL PLAFOND CHE CAMBIA IL CALCOLO

Contribuente con reddito di 90.000 € e due figli a carico: plafond di spese detraibili pari a $14.000 € \times 0,85 =$ **11.900 €** l'anno. Se paga nel 2026 una ristrutturazione da 96.000 € sull'abitazione principale, la rata annua di spesa rilevante è 9.600 €: da sola consuma quasi tutto il plafond, comprimendo lo spazio per le altre detrazioni della famiglia per dieci anni. Per i redditi alti, la pianificazione dell'intervento (chi paga, in quale anno, su quale immobile) è diventata parte integrante della consulenza.

FONTI · art. 16-ter TUIR, introdotto dalla L. 207/2024 · Circ. AdE 6/E del 29/5/2025 · Guida AdE alle agevolazioni, ed. 2026

PARTE III · L'ORIZZONTE 2027 E LE INDICAZIONI OPERATIVE

13.

Cosa cambia dal 2027: la discesa in tre gradini

La fotografia del 2026 ha una data di scadenza. La normativa vigente ha già programmato una discesa **in tre gradini**, e va letta con attenzione: è qui che nasce l'equivoco più frequente. Il quadro che segue riguarda il Bonus Ristrutturazione (art. 16-bis TUIR); Ecobonus e Sismabonus sono accompagnati dalla disciplina vigente **fino al 31 dicembre 2027** con le stesse aliquote del 16-bis, mentre oltre quella data una loro proroga non è oggi scritta in alcuna norma.

PERIODO	ABITAZIONE PRINCIPALE	ALTRI CASI	TETTO DI SPESA
2026	50%	36%	96.000 €
2027	36% (-14 punti)	30% (-6 punti)	96.000 €
2028-2033	30% per tutti, senza più doppia aliquota		48.000 €
Dal 2034	36% per tutti (regime dell'art. 16-bis)		48.000 €

Valori della normativa vigente alla chiusura redazionale (L. 207/2024 e L. 199/2025), salvo ulteriori proroghe che la legge potrà disporre. Il gradino 2028 dimezza anche il tetto di spesa: è un doppio taglio, di aliquota e di base.

▲ L'EQUIVOCO DEL «36%»: NON È IL BONUS PRIMA CASA CHE RESTA

Molti, vedendo «36%» accanto al 2027, pensano che sia la percentuale della prima casa che rimane invariata. È falso, ed è un errore costoso. Quel 36% del 2027 è la **nuova aliquota ridotta dell'abitazione principale**, che scende dal 50% al 36%.

Coincide solo per caso, come numero, con il 36% che nel 2026 spetta alle altre case (seconde case e immobili locati): ma è un'altra misura, riferita a un altro immobile. Detto in chiaro: **dal 2027 la casa in cui vivi viene agevolata come oggi viene agevolata una seconda casa**, e la seconda casa scende ancora, al 30%. Dal 2027, su nessun immobile si recupera più la metà della spesa.

ESEMPIO CONCRETO · IL VALORE DELLA VARIABILE TEMPO

Spesa di **30.000 €** sulla casa in cui si abita (abitazione principale, di proprietà).

Pagata nel **2026** (50%): detrazione **15.000 €**. La stessa spesa pagata nel **2027** (36%): detrazione **10.800 €**.

Differenza: **4.200 €** sullo stesso identico lavoro, decisi dalla sola data del pagamento. Per gli interventi già decisi la leva temporale è un fatto aritmetico, da rappresentare al cliente come dato oggettivo: conta la data in cui la spesa è sostenuta, cioè pagata con bonifico parlante (criterio di cassa), entro il 31 dicembre 2026.

14.

Indicazioni operative per profilo e checklist documentale

Per il proprietario / cliente

- Verifica **prima** il tuo titolo e l'uso dell'immobile: il 50% richiede proprietà (o diritto reale) e abitazione principale, anche a fine lavori; negli altri casi la detrazione è al 36%.
- Paga con bonifico parlante **tutte le spese per le quali tale modalità è prescritta**, ferme le eccezioni relative a oneri, imposte, diritti amministrativi e ai soggetti esercenti attività d'impresa, e conserva ogni ricevuta: è la condizione che fa vivere o morire la detrazione (Cass. 18768/2025). Se un bonifico parte sbagliato, attiva subito il rimedio: ripetizione del pagamento o dichiarazione sostitutiva del fornitore (capitolo 8). Per i normali lavori, contanti e assegni non hanno invece rimedio.
- Se hai poca IRPEF o sei incapiente, valuta il **Conto Termico 3.0** (contributo diretto) invece della detrazione.
- Se il tuo reddito supera 75.000 €, fai prima il conto del **plafond dell'art. 16-ter**: la rata del bonus potrebbe non trovare spazio pieno (capitolo 12).
- Se devi cambiare la caldaia, ricorda che il **solo gas non è più incentivato**: orientati su pompa di calore, ibrido o biomassa conforme.
- Se l'intervento è già deciso, considera di sostenerne la spesa **entro il 2026**: dal 2027 l'aliquota scende.

Per l'agente e l'operatore immobiliare

- Non promettere aliquote «a memoria»: il quadro cambia ogni anno e molte informazioni in rete sono datate. Verifica titolo di possesso, condizione reale dell'immobile e anno di spesa.
- Nelle compravendite di immobili ristrutturati, fai una **due diligence dei bonifici parlanti**: una detrazione residua «venduta» con la casa non esiste se i pagamenti a monte non erano in regola.
- Usa la **finestra 2026 vs 2027** come elemento di consulenza onesta al venditore e all'acquirente, non come pressione: l'aliquota più alta è un fatto, non uno slogan.
- Quando coordini le imprese, anticipa il tema della **ritenuta dell'11%** sui bonifici parlanti: previene tensioni sui flussi di cassa tra committente e fornitore.
- Distingui con il cliente i bonus **vivi** (Ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus, Mobili, Conto Termico) da quelli **conclusi** (Verde, Barriere 75%, Superbonus ordinario): è il modo più rapido per costruire credibilità.

La checklist documentale, agevolazione per agevolazione

AGEVOLAZIONE	DOCUMENTI DA COSTITUIRE E CONSERVARE
Ristrutturazione (art. 16-bis)	Titolo edilizio (CILA/SCIA/permesso) o dichiarazione sostitutiva per l'edilizia libera; fatture; ricevute dei bonifici parlanti; comunicazione preventiva ASL ove prevista; prova del titolo di possesso e, per il 50%, della destinazione ad abitazione principale (residenza, utenze); consenso del proprietario per i lavori eseguiti dal detentore

AGEVOLAZIONE	DOCUMENTI DA COSTITUIRE E CONSERVARE
Ecobonus	Come sopra, più: asseverazione tecnica ove richiesta; scheda e ricevuta di trasmissione ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori; certificazioni dei prodotti (serramenti, generatori)
Sismabonus	Come la ristrutturazione, più: asseverazione di riduzione del rischio sismico allegata al titolo edilizio nei termini; attestazione del direttore lavori e del collaudatore
Bonus mobili	Prova della data di avvio dell'intervento edilizio (titolo o dichiarazione sostitutiva); fatture o scontrini «parlanti» degli arredi; ricevute di bonifico o carta; etichette energetiche; comunicazione ENEA per gli elettrodomestici soggetti
Conto Termico 3.0	Domanda sul portale GSE entro 90 giorni dalla fine lavori; fatture e pagamenti tracciabili; certificazione 5 stelle del generatore; per le biomasse, documentazione del combustibile e dei requisiti tecnici
In condominio	Delibera assembleare; tabella di riparto millesimale; attestazione dell'amministratore delle quote pagate; comunicazione delle spese all'Agenzia delle Entrate con l'indicazione della posizione di ciascun condòmino

FONTI · Guida AdE «Ristrutturazioni edilizie» · Guida AdE «Bonus mobili» · Regole applicative GSE · D.M. 41/1998

15.

Domande e risposte rapide

Le domande che clienti e venditori pongono più spesso, nel modo in cui le pongono, con la risposta breve e verificata.

«Posso cambiare la caldaia senza fare una ristrutturazione?»

Sì. Sostituire la caldaia con una pompa di calore, un sistema ibrido o una biomassa conforme è un intervento autonomo di efficienza energetica: detrazione 50% / 36% (o Conto Termico), senza altre opere. Va sostituito un impianto preesistente e inviata la comunicazione all'ENEA entro 90 giorni. Il 50% presuppone proprietà o diritto reale e abitazione principale.

«La nuova caldaia a gas la posso ancora detrarre?»

No. Dal 1° gennaio 2025 le caldaie alimentate solo a combustibile fossile, gas e gasolio, anche a condensazione, sono escluse dalle detrazioni. Restano incentivati pompa di calore, ibrido «factory made» e biomassa conforme.

«Sono in affitto (o in comodato) e pago io i lavori: ho il 50%?»

No. Il 50% spetta solo al proprietario o al titolare di un diritto reale sull'abitazione principale. Inquilini, comodatari e familiari conviventi non proprietari, se sostengono la spesa e rispettano gli altri requisiti, detraggono al 36%.

«Posso avere il bonus mobili senza lavori in casa?»

No. Il Bonus mobili spetta solo se collegato a un intervento di recupero edilizio iniziato dal 1° gennaio 2025 (per gli acquisti 2026), la cui data di avvio preceda l'acquisto dell'arredo.

«Ho pagato con un bonifico normale: perdo il bonus?»

Non necessariamente. Se possibile, ripeti il pagamento con bonifico parlante facendoti restituire il primo; altrimenti la detrazione si salva con la dichiarazione sostitutiva del fornitore che attesta di aver ricevuto e contabilizzato le somme (Circ. 43/E/2016). Per i normali lavori, contanti e assegni non sono invece rimediabili (Cass. 18768/2025); fa eccezione la specifica disciplina dell'acquisto di box pertinenziali prevista dalla stessa circolare.

«"Prima casa" e "abitazione principale" sono la stessa cosa?»

No. Per l'aliquota del 50% contano il titolo di possesso e il luogo dove si risiede e si vive davvero (abitazione principale), non l'agevolazione «prima casa» usata al momento dell'acquisto.

«Se dopo i lavori mi trasferisco o affitto, perdo il 50%?»

No, se il requisito di abitazione principale sussisteva al momento rilevante (anche al termine dei lavori): il successivo trasferimento non revoca la maggiorazione già acquisita (risposta AdE n. 119/2026).

«Conviene aspettare il 2027?»

No, se l'intervento è già deciso: dal 2027 le aliquote scendono a 36% / 30%, e dal 2028 al 30% con tetto dimezzato a 48.000 €. Pagare la spesa entro il 2026 (criterio di cassa) vale di più.

«Posso chiedere lo sconto in fattura o cedere il credito?»

No, per i nuovi interventi ordinari: le opzioni dell'art. 121 non sono più esercitabili. Il recupero avviene solo in detrazione, in dieci anni. Fa eccezione il perimetro speciale del Superbonus per i territori del sisma (capitolo 7).

«Posso sommare la detrazione e il Conto Termico sullo stesso lavoro?»

No: sullo stesso intervento si sceglie l'uno o l'altro. Si possono invece cumulare bonus diversi su interventi distinti nello stesso immobile.

«Esiste ancora il bonus giardino o il 75% per le barriere architettoniche?»

No, per le nuove spese: il Bonus verde è scaduto a fine 2024 e il Bonus barriere 75% a fine 2025 (le spese pagate entro quelle date si recuperano in 5 o 10 quote, secondo l'anno). Gli interventi sulle barriere rientrano ora nel Bonus ristrutturazione (50% / 36%).

«Voglio una stufa a pellet: le regole sono cambiate?»

Sì, e in via prudenziale vanno considerate già applicabili: il D.Lgs. 5/2026 è in vigore dal 4 febbraio 2026 e l'art. 30 non prevede per questi requisiti alcun differimento. In via ordinaria resta incentivata la sostituzione di generatori a biomassa, carbone, olio combustibile o gasolio; la sostituzione di apparecchi a gas o GPL è ammessa solo in deroga, con particolato primario non superiore a 1 mg/Nm³ risultante dalla documentazione tecnica dello specifico generatore. Servono inoltre combustibile certificato nella classe per cui l'apparecchio è omologato e manutenzione periodica obbligatoria. Il riferimento al «3 agosto 2026» che circola in rete riguarda altre disposizioni: non contarci; verifica le istruzioni MASE e GSE vigenti alla data della pratica (capitolo 10).

«Guadagno più di 75.000 €: cambia qualcosa per me?»

Sì. Dal 2025 opera il tetto complessivo alle spese detraibili (art. 16-ter TUIR): 14.000 o 8.000 € di base, secondo il reddito, moltiplicati per il coefficiente familiare. Le rate dei bonus pagati dal 2025 vi rientrano; quelle dei bonus fino al 2024 no.

«La detrazione è un rimborso in contanti?»

No: si recupera scalandola dall'IRPEF in dieci quote annuali. Se l'IRPEF dell'anno non basta, quella quota si perde. Per chi ha poca o nessuna IRPEF è spesso preferibile il Conto Termico 3.0, che dà un contributo diretto.

16.

Conclusioni

Il 2026 è un anno di transizione ordinata. I grandi bonus della stagione del 110% si sono spenti o ridotti a perimetri speciali, ma l'impianto delle detrazioni «storiche» è ancora in piedi e offre un sostegno reale: metà della spesa sulla casa che si possiede e si abita, poco più di un terzo negli altri casi. Accanto, il Conto Termico 3.0 garantisce un'alternativa a rimborso diretto preziosa per chi non ha capienza fiscale. Ciò che è cambiato, e che va comunicato senza ambiguità, è il perimetro: il 50% appartiene solo ai proprietari, la combustione fossile è uscita dagli incentivi, la biomassa entra in un regime molto più severo, i redditi alti incontrano un tetto complessivo, e alcune misure familiari, Bonus verde, Barriere 75%, Superbonus ordinario, non ci sono più per le nuove spese.

Per chi opera con clienti e proprietari il messaggio è uno solo: l'informazione esatta vale più di qualsiasi promessa. Sapere quale bonus esiste davvero, a quale aliquota, a chi spetta, con quali adempimenti, con quali rimedi quando qualcosa va storto e per quanto ancora, è ciò che separa una consulenza affidabile da un equivoco costoso. Le regole sono chiare; il valore sta nel maneggiarle con precisione, e per tempo, prima che la finestra del 2026 si chiuda.

«Sui bonus casa non vince chi promette la percentuale più alta, ma chi sa quale percentuale esiste davvero, a chi spetta, e ricorda al cliente di pagarla con il bonifico giusto.»

ANALISI USEC

Fonti

NORMATIVA

L. 30 dicembre 2025, n. 199 (Legge di Bilancio 2026), art. 1, comma 22: conferma per il 2026 delle aliquote del 50% (abitazione principale, proprietari e titolari di diritti reali) e 36% (altri casi) e proroga del Bonus mobili. L. 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di Bilancio 2025), art. 1, commi 54-56: doppia aliquota, riduzione programmata per il 2027 (36% / 30%), regime 2028-2033 (30%, tetto 48.000 €), esclusione delle caldaie alimentate esclusivamente a combustibile fossile, condizioni del Superbonus 65% per il 2025 (adempimenti al 15 ottobre 2024); introduzione dell'art. 16-ter TUIR (limite alle detrazioni oltre 75.000 € di reddito). D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), artt. 16-bis (recupero edilizio, tetto 96.000 €, dieci quote annuali), 16-ter e 10, comma 3-bis. Artt. 14 e 16 del DL 63/2013 (Ecobonus e Sismabonus, ricondotti alle aliquote unificate). D.M. 18 febbraio 1998, n. 41, art. 1, comma 3 (obbligo del bonifico parlante). Art. 25 del DL 78/2010 e L. 213/2023, art. 1, comma 88 (ritenuta dell'11% sui bonifici dal 1° marzo 2024). Art. 7, comma 1, lett. b, L. 488/1999 e D.M. 29 dicembre 1999 (IVA 10% e beni significativi). Art. 119-ter del DL 34/2020 (Bonus barriere 75%, scaduto il 31/12/2025; ripartizione in 5 o 10 quote secondo l'anno di spesa). Art. 119, comma 8-ter.1, del DL 34/2020, introdotto dal DL 95/2025 conv. L. 118/2025, art. 4 (Superbonus 110% per gli interventi nei Comuni dei territori colpiti dagli eventi sismici verificatisi nelle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016, con stato di emergenza dichiarato; istanze o dichiarazioni di ricostruzione presentate a decorrere dal 30 marzo 2024; fruizione solo mediante sconto in fattura o cessione, nei limiti del plafond dedicato). Art. 121 del DL 34/2020, DL 11/2023 conv. L. 38/2023 e DL 39/2024 (blocco di sconto in fattura e cessione per i nuovi interventi). Direttiva (UE) 2024/1275 (recast EPBD). D.M. MASE 7 agosto 2025 (Conto Termico 3.0, in vigore dal 25/12/2025) e regole applicative GSE. D.Lgs. 9 gennaio 2026, n. 5 (recepimento Direttiva (UE) 2023/2413 «RED III»), art. 30: in via ordinaria, incentivi ai

generatori a biomassa solo in sostituzione di generatori a biomassa, carbone, olio combustibile o gasolio; in deroga, sostituzione di generatori a GPL o gas naturale se il nuovo generatore assicura particolato primario non superiore a 1 mg/Nm³ (deroga non limitata testualmente alle caldaie), con i requisiti tecnici della specifica tipologia di apparecchio; ulteriore deroga per aziende agricole e forestali in aree non metanizzate (sostituzione di generatori a GPL con riduzione delle emissioni di almeno il 50% rispetto ai valori del D.M. 186/2017 per la classe 5 stelle); combustibile UNI EN ISO 17225 nella classe di certificazione del generatore o migliore; manutenzione almeno biennale. L'art. 30 sostituisce direttamente la Sezione B dell'Allegato IV al D.Lgs. 199/2021 senza prevedere un differimento: in via prudenziale i requisiti si considerano applicabili dall'entrata in vigore del decreto (4 febbraio 2026), salvo chiarimenti ufficiali; il termine del 3 agosto 2026 che circola nel settore attiene ad altre disposizioni del medesimo quadro (obbligo di fonti rinnovabili negli edifici). D.M. 186/2017 (certificazione ambientale a 5 stelle).

PRASSI

Circolare Agenzia delle Entrate n. 8/E del 19 giugno 2025 (beneficiari dell'aliquota maggiorata: proprietari, compresi i nudi proprietari, e titolari di diritti reali di godimento; destinazione ad abitazione principale anche al termine dei lavori). Circolare n. 6/E del 29 maggio 2025 (art. 16-ter TUIR: reddito rilevante al netto dell'abitazione principale e pertinenze, inclusi cedolare secca e forfetari). Risposta a interpello n. 119 dell'8 giugno 2026 (il trasferimento successivo non fa perdere la maggiorazione). Circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 (rimedio per il bonifico errato: ripetizione del pagamento o dichiarazione sostitutiva del fornitore; disciplina speciale per l'acquisto di box pertinenziali). Circolare n. 36/E/2007 (soggetti titolari di reddito d'impresa: bonifico non richiesto, principio di competenza). Guide ufficiali AdE «Ristrutturazioni edilizie», «Bonus mobili ed elettrodomestici», «Superbonus», ed. 2026. FAQ MASE del 26 maggio 2026 sull'applicazione del D.Lgs. 5/2026.

GIURISPRUDENZA

Corte di Cassazione, Sezione Tributaria (Sez. V), ordinanza n. 18768/2025, depositata il 9 luglio 2025 (camera di consiglio del 4 giugno 2025): il bonifico parlante ex D.M. 41/1998, in correlazione con l'art. 16-bis del TUIR, è requisito sostanziale per la detrazione delle spese di ristrutturazione; la sua mancanza comporta la perdita del beneficio, anche in caso di subentro nel diritto; le sole fatture non sono prova sufficiente. Il principio va coordinato con il rimedio di prassi della Circolare 43/E/2016, non utilmente speso nel caso deciso.

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce parere fiscale, legale o tributario, né sostituisce l'assistenza di un professionista abilitato o di un CAF sul caso concreto. Le norme citate sono aggiornate alla data di chiusura redazionale (23 luglio 2026); aliquote, tetti e requisiti possono essere modificati da provvedimenti successivi e vanno verificati sul testo vigente (normattiva.it, agenziaentrate.gov.it, gse.it) prima di assumere impegni di spesa. La giurisprudenza di legittimità è consultabile su cortedicassazione.it. Riproduzione parziale consentita con citazione obbligatoria della fonte.

Quaderno USEC N.32 · Versione 2.2 · Chiusura redazionale: 23 luglio 2026 · Sul Conto Termico 3.0, il presente Quaderno aggiorna le indicazioni dei Quaderni N.06 e N.27 quanto a soglia dei piccoli Comuni (fino a 15.000 abitanti) e modalità di erogazione.