



I BONUS EDILIZI E LE NOVITÀ DELLA LEGGE DI BILANCIO 2026

Pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 301, supplemento ordinario n. 42 del 30 dicembre 2025 la legge 30 dicembre 2025, n. 199 recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028", cosiddetta Legge di Bilancio 2026. Il provvedimento, all'art. 1 comma 22 ridetermina le detrazioni fiscali relative agli immobili, con riferimento ad interventi di ristrutturazione edilizia, risparmio energetico ed antisismici e il cosiddetto bonus mobili

1

INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'art. 16-bis del TUIR, la legge di Bilancio 2026 conferma la proroga del maggior incentivo anche per il 2026, così come avvenuto nel 2025. Per le spese sostenute nel 2025 e nel 2026, la percentuale di detrazione è differenziata in base alla destinazione dell'immobile:

- 50% se la spesa è sostenuta dal proprietario o dal titolare di diritto reale sull'immobile adibito ad abitazione principale;
- 36% nel caso di immobili diversi da abitazione principale.

Rimane confermato il limite massimo di spesa pari a 96.000 euro, con detrazione ripartita in 10 rate annuali.

La riduzione al 36% - 30%, inizialmente prevista dal 2026, viene rinviata al 2027.

	ABITAZIONE PRINCIPALE	ALTRE ABITAZIONI
fino al 31 dicembre 2026	50% con limite massimo di spesa di 96.000 euro (detrazione massima: 48.000 euro)	36% con limite massimo di spesa di 96.000 euro (detrazione massima: 48.000 euro)
fino al 31 dicembre 2027	36% con limite massimo di spesa di 96.000 euro (detrazione massima: 48.000 euro)	30% con limite massimo di spesa di 96.000 euro (detrazione massima: 48.000 euro)

ECOBONUS E SISMABONUS

La legge di bilancio 2026 proroga anche gli interventi di riqualificazione energetica di cui alla legge 296/2006 commi 344-347 (Ecobonus), e gli interventi di messa in sicurezza degli edifici di cui all'art. 16 del DL 63/2013 da c.1 bis fino a sexies (Sismabonus), compreso il sismabonus acquisti.

Le percentuali di detrazione sono le stesse previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, come riportato di seguito.

Il limite massimo di spesa resta fissato a 96.000 euro e la detrazione viene utilizzata in 10 rate annuali.

Si ricorda che per l'ecobonus sarà necessario l'invio della comunicazione all'Enea.

	ABITAZIONE PRINCIPALE	ALTRE ABITAZIONI
fino al 31 dicembre 2026	50%	36%



	con limite massimo di spesa di 96.000 euro (detrazione massima: 48.000 euro)	con limite massimo di spesa di 96.000 euro (detrazione massima: 48.000 euro)
fino al 31 dicembre 2027	36% con limite massimo di spesa di 96.000 euro (detrazione massima: 48.000 euro)	30% con limite massimo di spesa di 96.000 euro (detrazione massima: 48.000 euro)

BONUS MOBILI

Il Bonus arredo viene confermato anche per il 2026, con le seguenti caratteristiche:

- detrazione 50%;
- spesa massima: 5.000 euro;
- ammesso solo se l'immobile è oggetto di interventi di recupero edilizio iniziali dal 1° gennaio 2025.

Il bonus è valido per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'immobile ristrutturato.

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE E SUPERBONUS ORDINARIO

La Legge di bilancio 2026 non ha previsto alcuna proroga per il bonus barriere architettoniche al 75%, motivo per cui è definitivamente scaduta la possibilità di accedere ad agevolazioni per installare, ad esempio, ascensori e montacarichi.

Per l'anno corrente, in caso di necessità di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, fatte le dovute considerazioni tecniche, occorrerà riferirsi al bonus ristrutturazione.

Si esaurisce anche il superbonus ordinario. Resta in vigore solo per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, limitatamente alle spese sostenute nel 2026 per ricostruzione e riduzione del rischio sismico.

LIMITI DETRAZIONI 2026

I bonus edilizi sono condizionati da tetti di spesa detraibili basati sul reddito e sulla condizione familiare, previsti dall'art. 1 comma 10 della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di Bilancio 2025). L'importo massimo di detrazione è variabile:

- fino a 14mila euro per redditi tra 75mila e 100mila euro;
- fino a 8mila euro per redditi superiori a 100mila euro.

I valori indicati sono quelli massimi, relativi a un nucleo familiare con 3 o più figli a carico. Queste somme vanno infatti moltiplicate per un coefficiente specifico in base al numero di figli a carico secondo il seguente schema:

- 0,5 se nel nucleo familiare non sono presenti figli fiscalmente a carico;
- 0,7 se nel nucleo familiare è presente 1 figlio fiscalmente a carico;
- 0,85 se nel nucleo familiare sono presenti 2 figli fiscalmente a carico;
- 1 se nel nucleo familiare sono presenti più di 2 figli fiscalmente a carico o almeno un figlio fiscalmente a carico con disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge n. 104 del 1992.



Reddito tra i 75.001 euro e i 100.000 euro: tetto di spesa massimo detraibile 14.000 euro		
Figli a carico	Coefficiente	Tetto di spesa massima
Nessuno	0,50	$14.000 \times 0,50 = 7.000$ euro
1	0,7	$14.000 \times 0,70 = 9.800$ euro
2	0,85	$14.000 \times 0,85 = 11.900$ euro
Più di 2 figli oppure almeno un figlio con disabilità accertata ai sensi della L. 104/1992	1	$14.000 \times 1 = 14.000$ euro

Reddito superiore a 100.000 euro: tetto di spesa massimo detraibile 8.000 euro		
Figli a carico	Coefficiente	Tetto di spesa massima
Nessuno	0,50	$8.000 \times 0,50 = 4.000$ euro
1	0,70	$8.000 \times 0,70 = 5.600$ euro
2	0,85	$8.000 \times 0,85 = 6.800$ euro
Più di 2 figli oppure almeno un figlio con disabilità accertata ai sensi della L. 104/1992	1	$8.000 \times 1 = 8.000$ euro



TABELLA RIEPILOGATIVA BONUS EDILIZI

TIPOLOGIA BONUS	ALIQUOTA	MASSIMALE DI SPESA	IMMOBILI INTERESSATI	NOTE
Ristrutturazione edilizia	50% anno 2025	Euro 96.000	Abitazione principale	Detrazione in 10 anni
	50% anno 2026		Altri immobili	Detrazione in 10 anni
	36% anno 2027			
	36% anno 2025			
Ecobonus	36% anno 2026	Euro 96.000	Abitazione principale	Detrazione in 10 anni
	30% anno 2027			
	36% anno 2025		Altri immobili	Detrazione in 10 anni
	36% anno 2026			
Sismabonus	36% anno 2027	Euro 96.000	Abitazione principale	Detrazione in 10 anni
	36% anno 2025		Altri immobili	Detrazione in 10 anni
	36% anno 2026			
	30% anno 2027			
Sismabonus acquisti	50% anno 2025	Euro 96.000	Abitazione principale	Detrazione in 10 anni
	50% anno 2026		Altri immobili	Detrazione in 10 anni
	36% anno 2027			
	36% anno 2025			
Bonus mobili	36% anno 2026	Euro 5.000	Abitazione principale	Collegato a interventi di ristrutturazione
	50% anno 2025		Altri immobili	
	36% anno 2026			
Superbonus	Non prorogato tranne per casi specifici di territori colpiti da eventi sismici			