

Bonus edilizi: pubblicate le guide aggiornate per la dichiarazione dei redditi 2026

21 Luglio 2026

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la raccolta aggiornata **“Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2026”**, destinata a contribuenti e professionisti impegnati nella compilazione dei modelli 730 e Redditi relativi al periodo d'imposta 2025.

Il pacchetto comprende una guida generale e dodici approfondimenti tematici. Quattro documenti riguardano direttamente il settore delle costruzioni e dell'immobiliare:

- recupero del patrimonio edilizio;
- riqualificazione energetica degli edifici;
- Bonus mobili ed elettrodomestici;
- Superbonus.

Le guide non introducono nuove agevolazioni, ma ricostruiscono la disciplina applicabile alle spese sostenute nel 2025, recependo le modifiche normative e i chiarimenti di prassi più recenti. Costituiscono quindi uno strumento operativo utile per verificare beneficiari, interventi ammessi, aliquote, limiti di spesa, pagamenti e documenti da conservare.

Le principali misure in sintesi

Agevolazione	Regola per le spese 2025	Condizioni essenziali
Recupero del patrimonio edilizio	50% per l'abitazione principale; 36% negli altri casi	Limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare; aliquota maggiorata riservata al proprietario o titolare di diritto reale
Riqualificazione energetica	50% per l'abitazione principale; 36% negli altri casi	Aliquota maggiorata riservata al proprietario o titolare di diritto reale; limiti variabili secondo l'intervento
Bonus mobili ed elettrodomestici	50%	Spesa massima di 5.000 euro; acquisti collegati a lavori di recupero iniziati dal 1° gennaio 2024
Superbonus	65%	Solo per gli interventi che rispettano le condizioni transitorie e gli adempimenti effettuati entro il 15 ottobre 2024

Le percentuali indicate devono essere applicate nel rispetto di tutti i requisiti previsti per la singola

agevolazione. La detrazione effettivamente utilizzabile dipende inoltre dalla capienza fiscale del contribuente e, nei casi previsti, dai nuovi limiti complessivi agli oneri detraibili.

Recupero edilizio: 50% per l'abitazione principale

Per le spese documentate sostenute nel 2025 e nel 2026, la detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è pari al **36%**, entro il limite massimo di **96.000 euro per unità immobiliare**.

L'aliquota sale al **50%** quando ricorrono congiuntamente due condizioni:

- gli interventi sono realizzati dal proprietario o dal titolare di un diritto reale di godimento;
- l'unità immobiliare è destinata ad abitazione principale.

La maggiorazione può spettare anche se l'immobile non è ancora abitazione principale all'inizio dei lavori, purché lo diventi al termine dell'intervento.

Per i lavori sulle parti comuni condominiali, l'aliquota maggiorata si applica alla quota imputata al singolo condomino che sia proprietario o titolare di diritto reale sull'unità adibita ad abitazione principale.

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

Acquisto di immobili ristrutturati, box e Sismabonus acquisti

Lo stesso criterio di distinzione tra abitazione principale e altri immobili interessa anche alcune agevolazioni collegate all'acquisto, tra cui:

- abitazioni comprese in fabbricati interamente ristrutturati;
- box auto pertinenziali;
- immobili antisismici rientranti nel Sismabonus acquisti.

Per le spese sostenute nel 2025, la detrazione è pari al 50% per gli immobili destinati ad abitazione principale e al 36% nelle altre ipotesi, nel rispetto delle specifiche regole di ciascun beneficio.

Per l'acquisto di abitazioni in fabbricati ristrutturati e per il Sismabonus acquisti, la destinazione ad abitazione principale deve essere acquisita entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la detrazione viene utilizzata per la prima volta.

Ecobonus: aliquote uniformate

Per gli interventi di riqualificazione energetica, nel 2025 e nel 2026 l'aliquota ordinaria è pari al **36%**. Anche in questo caso sale al **50%** per gli interventi effettuati dal proprietario o dal titolare di diritto reale sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Locatari, comodatari e familiari conviventi, pur potendo accedere all'agevolazione quando ne ricorrono le condizioni generali, non beneficiano dell'aliquota maggiorata riservata ai proprietari e ai titolari di diritti reali.

Restano applicabili i diversi limiti di detrazione e i requisiti tecnici previsti per ciascuna tipologia di intervento, oltre agli adempimenti nei confronti dell'ENEA.

Caldaie a combustibili fossili escluse dal 2025

Una delle novità più rilevanti riguarda l'esclusione dalle detrazioni delle spese sostenute dal 2025 per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con **caldai** **uniche alimentate a combustibili fossili**.

L'esclusione interessa sia il Bonus ristrutturazioni sia l'Ecobonus e comprende anche la nuova installazione delle medesime caldaie e gli interventi accessori e funzionali collegati.

Prima di formulare preventivi o avviare lavori sugli impianti termici è quindi opportuno verificare la tecnologia prevista e il suo effettivo accesso all'agevolazione.

Bonus mobili confermato con limite di 5.000 euro

Per gli acquisti effettuati nel 2025, il Bonus mobili ed elettrodomestici riconosce una detrazione del **50%**, calcolata su una spesa massima di **5.000 euro** per unità immobiliare e ripartita in dieci quote annuali.

Il beneficio è collegato a un intervento di recupero edilizio iniziato dal 1° gennaio 2024. Non è necessario che le spese per i lavori siano pagate prima di quelle per gli arredi, ma la data di avvio dell'intervento deve precedere quella dell'acquisto dei mobili o degli elettrodomestici.

Per i grandi elettrodomestici sono richieste classi energetiche minime: almeno classe A per i forni, classe E per lavatrici, lavasciugatrici e lavastoviglie, classe F per frigoriferi e congelatori, quando è prevista l'etichetta energetica.

Superbonus 2025: aliquota al 65% e condizioni transitorie

Per le spese sostenute nel 2025 il Superbonus è riconosciuto nella misura del **65%**, ma esclusivamente per gli interventi che rientrano nel perimetro transitorio definito dalla normativa.

In particolare, alla data del **15 ottobre 2024** doveva risultare:

- presentata la CILA, per gli interventi diversi da quelli condominiali;
- adottata la delibera assembleare e presentata la CILA, per gli interventi condominiali;
- presentata l'istanza per il titolo abilitativo, in caso di demolizione e ricostruzione.

La presenza dell'aliquota nella guida non comporta pertanto una riapertura generalizzata del Superbonus per nuovi interventi avviati nel 2025.

Limiti per i redditi superiori a 75.000 euro

Le guide illustrano il nuovo meccanismo previsto dall'articolo 16-ter del TUIR. Per i contribuenti con reddito complessivo superiore a **75.000 euro**, gli oneri e le spese detraibili sono ammessi entro un limite complessivo, determinato tenendo conto del reddito e del numero dei figli fiscalmente a carico.

Per i redditi superiori a 120.000 euro continua inoltre a operare la riduzione progressiva prevista dalla disciplina generale.

Poiché i bonus edilizi sono normalmente ripartiti in più annualità, occorre verificare l'impatto delle nuove regole sulla quota di detrazione riferita a ciascun periodo d'imposta.

Indicazioni per imprese e committenti

Le imprese sono invitate a presentare le agevolazioni con prudenza, evitando di indicare la detrazione come automatica o garantita. Prima dell'avvio dei lavori è opportuno che il committente verifichi con il proprio consulente:

- il titolo di possesso o detenzione dell'immobile;
- la destinazione ad abitazione principale;
- l'ammissibilità degli interventi e delle tecnologie utilizzate;
- la corretta individuazione dell'aliquota e dei limiti di spesa;
- i titoli edilizi e gli altri adempimenti necessari;
- le modalità di pagamento e l'intestazione dei documenti;
- le comunicazioni all'ENEA, quando previste;
- la propria capienza fiscale e l'applicazione dei limiti reddituali.

La corretta gestione della documentazione deve accompagnare l'intervento sin dalla fase contrattuale: fatture, bonifici, autorizzazioni, asseverazioni, dichiarazioni tecniche e attestazioni devono risultare coerenti con il soggetto che richiede il beneficio e con i lavori effettivamente eseguiti.

Le guide disponibili

ANCE Messina mette a disposizione, in allegato, i quattro approfondimenti dedicati a:

- recupero del patrimonio edilizio;
- riqualificazione energetica;
- Bonus mobili ed elettrodomestici;
- Superbonus.

Considerata la complessità della materia e la frequenza delle modifiche normative, per i casi concreti si raccomanda di consultare il testo integrale delle guide e di acquisire il parere del proprio consulente fiscale e tecnico.

Box operativo

Prima di confermare il bonus al committente

- ☐ Individuare l'anno di sostenimento della spesa.
- ☐ Verificare chi sostiene la spesa e il titolo sull'immobile.
- ☐ Accertare se l'immobile è o diventerà abitazione principale.
- ☐ Controllare aliquota, massimale e capienza fiscale.
- ☐ Escludere impianti e tecnologie non più agevolabili.
- ☐ Verificare titolo edilizio e data di inizio lavori.
- ☐ Coordinare contratto, fatture, bonifici e asseverazioni.
- ☐ Effettuare le comunicazioni previste, compresa quella ENEA.
- ☐ Conservare l'intero fascicolo documentale.

Allegati

guida_agevolazioni_edilizia_Superbonus

[Apri](#)

guida_agevolazioni_edilizia_Bonus_mobili_ed_elettrodomestici

[Apri](#)

guida_agevolazioni_edilizia_Riqualificazione_Energetica

[Apri](#)

guida_agevolazioni_edilizia_Recupero_del_Patrimonio_Edilizio

[Apri](#)