

Circolare n. 06 - fiscale
del 15.01.2026

Sommario

1. la Finanziaria 2026 - 6° parte (le agevolazioni in edilizia)

- 1 -

Premessa

Con la pubblicazione di quest'ultima circolare, terminiamo l'analisi della Legge Finanziaria 2026: nelle prossime settimane ritorneremo sicuramente sui singoli argomenti per gli ulteriori approfondimenti che si renderanno necessari al fine di comprendere al meglio le ripercussioni apportate dalla manovra finanziaria 2026 non solo alle imprese, ma anche alle persone fisiche.

Bonus edilizi 2026: proroga al 50 % e 36 % conferma

La manovra 2026 si avvia con una decisione interessante per chiunque stesse pianificando interventi sugli edifici: le aliquote dei bonus edilizi (bonus ristrutturazioni ed ecobonus) verranno prorogate anche per il 2026 alle stesse condizioni già in vigore per il 2025.

In particolare:

- il bonus ristrutturazioni (art. 16-bis del TUIR) manterrà l'aliquota al 50 %;
- l'ecobonus (art. 14 del DL 63/2013) proseguirà al 50 % per gli interventi di efficienza energetica.

Senza questo intervento legislativo, dal 1° gennaio 2026 le aliquote sarebbero scese (per le prime case al 36 %, e per tutte le altre condizioni con aliquota al 30 %).

Requisiti per accedere alle detrazioni

Per poter beneficiare dei bonus al 50 %, il contribuente dovrà:

- essere proprietario dell'immobile o titolare di un diritto reale di godimento su di esso;
- avere la residenza anagrafica nell'abitazione oggetto dei lavori.

Negli altri casi, per esempio seconde case, immobili concessi in locazione, uso gratuito o per gli interventi eseguiti dalle Aziende, rimarrà valida l'aliquota al 36%.

Il limite massimo di spesa, per gli interventi di Ristrutturazione edilizia (c.d. Bonus Casa) rimane fissato a 96.000 € per unità immobiliare, mentre per gli interventi che accedono ad Ecobonus restano invariati i limiti di detraibilità in vigore nel 2025 (30.000 euro per impianti termici, 60.000 euro per sostituzione infissi ed isolamento termico delle strutture opache, etc.): la detrazione Irpef andrà poi ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Al momento non è prevista la riapertura delle opzioni di sconto in fattura o cessione del credito, sospese dal D.L. 39/2024, salvo per interventi già avviati entro il 29 marzo 2024.

Le tipologie di lavoro ammesse

Nella proroga, restano confermate le stesse categorie di interventi già previste:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di unità residenziali;
- ristrutturazione edilizia (anche modifiche interne, demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma);

- interventi di efficientamento energetico, quali: sostituzione di infissi e serramenti; installazione di pompe di calore, sistemi ibridi o caldaie a condensazione; - posa di pannelli solari termici o fotovoltaici connessi alla rete.

- interventi antisismici minori e miglioramento della sicurezza statica degli edifici; eliminazione di barriere architettoniche, ad esempio mediante installazione di ascensori o montacarichi.

Sono inoltre detraibili anche le spese connesse, quali: progettazione, direzione lavori, perizie, asseverazioni, oneri di urbanizzazione.

L'incentivo statale del conto termico 3.0

Cogliamo l'occasione per ricordare alle aziende che in questo momento è possibile utilizzare gli incentivi previsti dal conto termico 3.0 (vedasi nostra circolare n. 26 del 11.12.2025).

Il Conto Termico 3.0 è un incentivo statale che punta a sostenere:

1. l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti;
2. la produzione di energia termica da fonti rinnovabili (es. pompe di calore, solare termico, biomassa).

Si tratta di un contributo a fondo perduto (non detrazione fiscale) gestito dal GSE.

Al fine di garantire un'assistenza completa e qualificata, lo Studio ha attivato una collaborazione con un tecnico abilitato specializzato nella progettazione e nella certificazione degli interventi di efficienza energetica. Tale partnership permette di predisporre in modo corretto e tempestivo la documentazione tecnica necessaria per l'accesso agli incentivi previsti dal Conto Termico 3.0.

Cordiali saluti.

Gianluca Broglia