

STUDIO CONSULENTI ASSOCIATI

Dottori Commercialisti – Revisori Legali

Via G. Bovini 41 - 48123 Ravenna (RA)

www.consulentiassociati.ra.it

Dott. Vincenzo Morelli

Dott. Paolo Mazza

Dott. Marcello Toso

Tel. +39 0544 501881

info@consulentiassociati.ra.it

A tutti i clienti

Ravenna 29 gennaio 2026

Circolare N. 4/2026

FINANZIARIA 2026: DETRAZIONI PER LAVORI EDILIZI E NOVITÀ

Rif.: Art. 16-bis, TUIR;
Artt. 14, 16 e 16-ter, DL n. 63/2013;
Artt. da 119 a 121, DL n. 34/2020;
Art. 1, commi 22, 616 e 617, Legge n. 199/2025.

Si riepilogano le detrazioni spettanti per gli interventi edilizi / di riqualificazione energetica fruibili per i lavori effettuati / spese sostenute nel 2025 - 2026, considerando le modifiche previste dalla Finanziaria 2026.

In particolare si evidenzia che:

- *per le detrazioni riconosciute anche nel 2026, risulta applicabile quanto previsto per il 2025 (detrazione del 50% ovvero 36% in base al soggetto che sostiene la spesa e all'immobile oggetto dell'intervento), con lo "slittamento" al 2027 della riduzione al 36% - 30% della misura delle detrazioni;*
- *non risultano più applicabili / fruibili nel 2026 le detrazioni "Superbonus" e per l'abbattimento delle barriere architettoniche nella misura del 75%.*

Con la presente circolare, predisposta anche con il supporto di materiale edito da SEAC, si forniscono informazioni sugli argomenti in oggetto.

Si riepilogano le detrazioni fruibili per gli interventi edilizi / di risparmio energetico iniziati / che si intende iniziare nel 2025 - 2026, annualità per le quali trovano applicazione rilevanti modifiche rispetto agli anni precedenti, alla luce delle novità contenute nella Finanziaria 2026 che, per le detrazioni riconosciute anche nel 2026, prevede l'applicazione di quanto già 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", originariamente era prevista la detrazione al 36%, su una spesa massima agevolabile di euro 48.000, da utilizzare in 10 quote annuali. Dal 2012 la detrazione è stata **innalzata al 50%** e la spesa massima agevolabile ad euro **96.000**, ferma restando la fruizione in 10 quote annuali.

A seguito delle modifiche apportate ad opera della Finanziaria 2025, fermo restando il limite massimo di spesa agevolata di **euro 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 / diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
- **36%** negli altri casi.

In merito all'ambito di applicazione delle predette percentuali e condizioni, l'Agenzia ha chiarito che:

- rientrano tra i proprietari / titolari di un diritto reale di godimento anche i titolari della nuda proprietà e della proprietà superficiaria ed i titolari del diritto di usufrutto / uso / abitazione;
- rientrano negli "altri casi" il familiare convivente del proprietario / titolare di un diritto reale di godimento ed il detentore dell'immobile;
- 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

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 al 36% - 30% è pertanto differita al 2027.

RISPARMIO / RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
--

Per gli interventi di risparmio / riqualificazione energetica, per i quali è possibile fruire delle detrazioni “ordinarie” (diverse dal Superbonus), la 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.

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 / 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

Anche per le **spese sostenute nel 2026** per gli interventi di risparmio / riqualificazione energetica in esame sarà possibile fruire della detrazione nella misura del **50% ovvero 36%**, come previsto per il 2025.

La riduzione della detrazione al 36% - 30% è pertanto differita al 2027.

RIDUZIONE RISCHIO SISMICO

Anche per gli interventi di riduzione del rischio sismico / adozione di misure antisismiche, compreso il c.d. “Sismabonus acquisti”, a seguito delle modifiche apportate ad opera della 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 **euro 96.000**, nelle seguenti misure:

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

Contestualmente la Finanziaria 2025 prevede(va) la riduzione delle predette percentuali, rispettivamente, al **36% e 30%** per le spese sostenute **nel 2026 e 2027**. Per quanto riguarda l’utilizzo della detrazione spettante per gli interventi in esame, resta fermo quanto disposto dal c.d. “Decreto Salva conti”, ai sensi del quale per le **spese sostenute dal 2024 la detrazione** va ripartita in **10 quote annuali** (anziché 5).

NOVITÀ FINANZIARIA 2026

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 al 36% - 30% è pertanto differita al 2027.

“BONUS ARREDO”

È confermato il riconoscimento, **anche per le spese sostenute nel 2026**, del c.d. “Bonus arredo” spettante per l’acquisto di mobili / 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 **euro 5.000**;
- a condizione che siano stati effettuati **interventi di recupero edilizio**, per i quali si fruisce della relativa detrazione, **iniziati a decorrere dall'01/01/2025**.

SOSTITUZIONE GRUPPO ELETTROGENO DI EMERGENZA

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%**.

Per le spese relative a tali interventi **non trova applicazione** la riduzione della percentuale di detrazione al 30% prevista dalla Finanziaria 2025 per le spese sostenute dal 2025 al 2033.

In merito non risultano disposizioni nella Finanziaria 2026 e pertanto **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%

Era prevista la possibilità di fruire della **detrazione del 75%** per le **spese sostenute fino al 31/12/2025** per interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto esclusivamente **scale / rampe / ascensori / servoscala / piattaforme elevatrici** che rispettano i requisiti richiesti.

Nella Finanziaria 2026 **non risultano disposizioni** riguardanti tale detrazione che, pertanto, **NON risulta più fruibile** per le spese sostenute a partire **dal 2026**.

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 comunque possibile fruire della **detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio**.

“SUPERBONUS”

Escludendo i casi per i quali trovano applicazione le **specifiche deroghe** in base alla data di inizio lavori / presentazione delle abilitazioni amministrative (CILA) / approvazione dei lavori condominiali / ecc... (ante 2025), con riferimento agli interventi trainanti di efficienza / riqualificazione energetica e di miglioramento del rischio sismico e quelli trainati dagli stessi, iniziati nel 2025, per i quali è possibile fruire del c.d. **“Superbonus”**, per i lavori / **spese 2025** la situazione può essere così schematizzata.

Soggetto	% detrazione per spese 2025
• Condomini (compresi gli interventi trainati nei singoli appartamenti); • Edifici con più unità immobiliari (da 2 a 4) di un unico proprietario persona fisica / in comproprietà.	65% (*)
Persone fisiche su singole unità immobiliari (diverse dai casi dei punti precedenti).	---
ONLUS / OdV, APS:	
• ex art. 119, comma 10-bis, DL n. 34/2020;	110%
• di cui all'art. 119, comma 9, lett. d-bis), diverse dalle precedenti.	65% (*)
IACP e Enti assimilati / coop edilizie a proprietà indivisa (non rientranti nei condomini / ONLUS di cui sopra).	---
Interventi nei Comuni terremotati nel 2009 con dichiarazione stato di emergenza.	110%
Acquisto case antisismiche (c.d. “Supersismabonus acquisti”).	---

(*) La detrazione del **65% per le spese 2025 spetta esclusivamente** per gli interventi per i quali, **alla data del 15.10.2024** risulta **presentata la CILA**, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini / **adottata la delibera assembleare e presentata la CILA**, per gli interventi effettuati dai condomini / **presentata la richiesta del titolo abilitativo**, per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Per quanto riguarda l'utilizzo della detrazione in esame, il c.d. “Decreto Salva conti” dispone che **per le spese sostenute dal 2024** (quindi anche per le spese 2025), **la detrazione va ripartita** in dichiarazione dei redditi **in 10 quote annuali** (anziché 4).

Nella Finanziaria 2026 **non risultano modifiche / proroghe** per gli interventi sopra elencati, pertanto le condizioni risultano applicabili **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 / giardini pensili.

CALDAIE UNICHE ALIMENTATE A COMBUSTIBILI FOSSILI

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

In particolare l'Agenzia (con ENEA) ha precisato che tale esclusione **riguarda** le caldaie a condensazione ed i generatori d'aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili mentre **non riguarda**:

- i **microcogeneratori**, anche se alimentati da combustibili fossili;
- i **generatori a biomassa**;
- le **pompe di calore ad assorbimento a gas**;
- i **sistemi ibridi** costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro.

LIMITE MASSIMO SPESE DETRAIBILI

Dal 2025, per i soggetti con **reddito superiore ad euro 75.000**, si 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**;
- **concorrono** al raggiungimento del **limite massimo di spese detraibili** se relative a **spese sostenute dall'01/01/2025**.

NOVITÀ FINANZIARIA 2026

Fermo restando quanto sopra, le spese in esame non rientrano fra quelle previste per i contribuenti con **reddito complessivo superiore ad euro 200.000**, per i quali la detrazione spettante per le **spese sostenute nel 2026 è ridotta di euro 440**.

Tale previsione risulta infatti limitata:

- agli oneri per i quali spetta la detrazione del 19%, ad eccezione delle spese sanitarie;
- alle erogazioni liberali a favore dei partiti politici;
- ai premi di assicurazione per rischio eventi calamitosi.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Cordiali saluti.

Studio Consulenti Associati.

La presente circolare contiene informazioni di carattere generale sugli argomenti trattati, che non sono da considerare esaustive o sufficienti al fine di adottare decisioni, né possono altresì essere sostitutive della consulenza professionale.

Lo Studio Consulenti Associati non può essere ritenuto responsabile per eventuali danni derivanti da decisioni adottate o non adottate utilizzando le informazioni contenute nella presente circolare.