

GUIDA PRATICA · EDIZIONE 2026

Bonus edilizi 2026

Ristrutturazione, ecobonus, sismabonus e bonus mobili: aliquote, limiti di spesa, pagamenti e documenti per non perdere la detrazione.

Bonus ristrutturazione

Ecobonus

Sismabonus

Bonus mobili

A cura di

Dott.ssa Elena Umanità

Smartax and Law · Milano e Genova

AGGIORNATA ALLA
LEGGE DI BILANCIO 2026

INTRODUZIONE

Perché questa guida

I bonus edilizi restano uno strumento importante per chi ristruttura, migliora l'efficienza energetica o mette in sicurezza la propria casa. Ma le regole cambiano spesso, e un errore formale può costare l'intera detrazione.

Questa guida riassume in poche pagine ciò che serve sapere per le **spese sostenute nel 2026**: quanto si detrae, chi ne ha diritto, come pagare e quali documenti conservare. È pensata per proprietari, inquilini e familiari che stanno per avviare dei lavori, ma anche per chi li ha già iniziati e vuole verificare di essere in regola.

Le novità in breve

- Per il 2026 le aliquote restano al **50%** per l'abitazione principale del proprietario e al **36%** negli altri casi.
- Dal 2025 non sono più agevolabili le **caldaie alimentate a combustibili fossili**.
- Per le spese dal 2025 la detrazione si utilizza, di regola, **nella dichiarazione dei redditi**: cessione del credito e sconto in fattura erano previsti per le spese fino al 31 dicembre 2024.
- Il **bonus mobili** è confermato anche per il 2026, con un tetto di spesa di 5.000 euro.

Cosa trovi nelle prossime pagine

03 Le aliquote 2026 in una tabella

04 Bonus ristrutturazione

05 Ecobonus: risparmio energetico

06 Sismabonus e altri interventi agevolati

07 Bonus mobili ed elettrodomestici

08 Pagamenti e documenti

09 Checklist e 6 errori da evitare

10 Come possiamo aiutarti

Fonte: Agenzia delle Entrate, guide "Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2026" (recupero del patrimonio edilizio, riqualificazione energetica, bonus mobili), aggiornate alla legge 30 dicembre 2025, n. 199.

IL QUADRO GENERALE

Le aliquote 2026 in una tabella

Agevolazione	Abitazione principale*	Altri casi	Limite	Rate
Bonus ristrutturazione	50%	36%	96.000 € di spesa per unità immobiliare	10
Ecobonus	50%	36%	Detrazione massima variabile per tipo di intervento (vedi pag. 5)	10
Sismabonus	50%	36%	96.000 € di spesa per unità immobiliare	10
Bonus mobili	50%		5.000 € di spesa per unità immobiliare	10

* Lavori eseguiti dal proprietario o dal titolare di un diritto reale di godimento (ad esempio usufrutto) sull'unità adibita ad abitazione principale.

Chi ha diritto al 50%

Il proprietario o il titolare di un diritto reale, che deve esserlo **all'inizio dei lavori** (o al pagamento, se precedente). L'immobile deve essere abitazione principale almeno **al termine dei lavori**.

Vale anche per la quota di spese condominiali del condomino che abita l'immobile.

Chi si ferma al 36%

Il **familiare convivente** e il **detentore** (inquilino o comodatario), anche se l'immobile è un'abitazione principale. Il 36% si applica inoltre a seconde case e immobili non adibiti ad abitazione principale.

E dal 2027?

Secondo le norme attuali, per le spese del 2027 le aliquote scendono al **36%** per l'abitazione principale e al **30%** negli altri casi. Dal 2028 al 2033 la detrazione per il recupero edilizio sarà del 30% con un limite di 48.000 euro. Chi sta programmando dei lavori ha quindi interesse a sostenere le spese entro il 2026.

Attenzione ai redditi elevati

Dal 2025, per chi ha un reddito complessivo **superiore a 75.000 euro**, l'insieme di oneri e spese detraibili è soggetto a un tetto che dipende dal reddito e dal numero di figli a carico. Contano le rate delle spese sostenute dal 2025.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Bonus ristrutturazione

È la detrazione "storica" per i lavori di recupero su abitazioni e parti comuni di edifici residenziali (art. 16-bis del TUIR).

Quali lavori

- **Manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia: su singole abitazioni e parti comuni.
- **Manutenzione ordinaria**: solo sulle parti comuni del condominio.
- Realizzazione di **box o posti auto pertinenziali**.
- Eliminazione di **barriere architettoniche**, misure contro furti e intrusioni, bonifica dall'amianto.
- Opere per il **risparmio energetico**, comprese le fonti rinnovabili come il fotovoltaico.

Esempi di manutenzione straordinaria

- Sostituzione degli infissi esterni con modifica di materiale o tipologia.
- Realizzazione o integrazione dei servizi igienici, senza alterare volumi e superfici.
- Aperture o chiusure interne che non cambiano lo schema distributivo.
- Consolidamento di fondazioni e strutture.

Chi può detrarre

Chi possiede o detiene l'immobile con un titolo idoneo e sostiene la spesa: proprietari e nudi proprietari, usufruttuari, inquilini e comodatari (con contratto registrato all'avvio dei lavori e consenso del proprietario), familiari e conviventi di fatto, futuro acquirente con preliminare registrato.

Limite di spesa	Aliquota 2026	Come si recupera
96.000 € per unità immobiliare, comprese le pertinenze	50% abitazione principale 36% altri casi	10 rate annuali di pari importo nella dichiarazione dei redditi

Caldaje a gas, gasolio e altri combustibili fossili

Dal 2025 **non è più detraibile** la sostituzione o la nuova installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, comprese quelle a condensazione. Di conseguenza, questi interventi non danno più accesso nemmeno al bonus mobili.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Ecobonus

Premia gli interventi che riducono i consumi energetici degli edifici esistenti. A differenza del bonus ristrutturazione, la legge fissa un **importo massimo di detrazione** per ogni tipo di intervento, non un limite di spesa.

Intervento	Detrazione massima	Spesa massima al 50%	Spesa massima al 36%
Riqualificazione energetica globale dell'edificio	100.000 €	200.000 €	277.777,78 €
Involucro: coibentazioni di pareti, coperture, pavimenti	60.000 €	120.000 €	166.666,67 €
Pannelli solari per acqua calda	60.000 €	120.000 €	166.666,67 €
Schermature solari	60.000 €	120.000 €	166.666,67 €
Sostituzione dell'impianto di riscaldamento*	30.000 €	60.000 €	83.333,33 €
Generatori di calore a biomasse	30.000 €	60.000 €	83.333,33 €
Building automation (controllo da remoto)	15.000 €	30.000 €	41.666,67 €

* Esclusi dal 2025 i generatori alimentati a combustibili fossili. Le aliquote sono le stesse viste a pagina 3: 50% per l'abitazione principale del proprietario, 36% negli altri casi, sempre in 10 rate.

Gli adempimenti tecnici

Asseverazione di un tecnico abilitato sul rispetto dei requisiti, con computo metrico. Per infissi, caldaie e pompe di calore sotto i 100 kW può bastare la certificazione del produttore.

APE, l'attestato di prestazione energetica, quando richiesto. Non serve ad esempio per schermature solari e sostituzione delle sole finestre.

Comunicazione all'ENEA sul portale bonusfiscali.enea.it entro **90 giorni dalla fine dei lavori**, conservando la ricevuta con il codice CPID.

Se il termine viene superato, si può rimediare con la **remissione in bonis**: invio entro la prima dichiarazione utile e versamento di 250 euro.

MESSA IN SICUREZZA

Sismabonus

Riguarda le opere per la messa in sicurezza statica e la riduzione del rischio sismico, in particolare sulle parti strutturali degli edifici.

Dove e per chi

Edifici nelle **zone sismiche 1, 2 e 3**, adibiti ad abitazione (anche diversa da quella principale) o ad attività produttive.

Possono accedervi persone fisiche, professionisti e anche imprese e società.

Quanto si detrae

Per il 2026: **50%** per l'abitazione principale del proprietario o titolare di diritto reale, **36%** negli altri casi.

Limite di **96.000 euro** per unità immobiliare, in **10 rate** annuali.

Un solo limite per lavori diversi sullo stesso immobile

Se sulla stessa unità si eseguono più interventi riconducibili al recupero edilizio, ad esempio una manutenzione straordinaria insieme a opere antisismiche, il limite di spesa agevolabile è **unico**. Conviene pianificare i lavori per non superarlo.

Le altre opere che rientrano nel bonus ristrutturazione

Con le stesse aliquote e lo stesso limite di 96.000 euro sono agevolabili anche:

- **Barriere architettoniche:** ascensori, montacarichi e opere che favoriscono la mobilità di persone con disabilità.
- **Sicurezza:** porte blindate, grate, serrature, vetri antisfondamento, sistemi antifurto e telecamere collegate a centri di vigilanza.
- **Fonti rinnovabili:** impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo.
- **Amianto:** bonifica e smaltimento.
- **Box e posti auto pertinenziali:** per l'acquisto da un'impresa si detraggono solo i costi di realizzazione, attestati dal costruttore.
- **Immobili interamente ristrutturati** da imprese e cooperative: chi acquista un'abitazione entro 18 mesi dalla fine dei lavori può detrarre una parte del prezzo, calcolata sul 25% del prezzo indicato nell'atto.

ARREDO DELL'IMMOBILE RISTRUTTURATO

Bonus mobili ed elettrodomestici

Chi usufruisce del bonus ristrutturazione può detrarre il **50%** delle spese per arredare l'immobile, fino a **5.000 euro** di spesa, in 10 rate. È confermato anche per il 2026.

Le condizioni

- L'immobile deve essere oggetto di lavori almeno di **manutenzione straordinaria**. La manutenzione ordinaria vale solo per le parti comuni del condominio.
- I lavori devono essere **già iniziati** prima dell'acquisto e devono essere partiti dal 1° gennaio dell'anno precedente.
- Mobili e lavori devono essere pagati dalla **stessa persona**.

Cosa si può acquistare

Sì: letti, armadi, tavoli, sedie, divani, librerie, materassi, apparecchi di illuminazione, compresi trasporto e montaggio.

No: porte, pavimenti (anche parquet), tende e tendaggi, altri complementi d'arredo, beni usati.

Classi energetiche minime degli elettrodomestici

Elettrodomestico	Classe minima
Forni	A
Lavatrici, lavasciugatrici, lavastoviglie	E
Frigoriferi e congelatori	F

Se per un tipo di apparecchio, come i piani cottura a incasso, l'etichetta energetica non è obbligatoria, l'acquisto è comunque agevolabile.

Pagamento e documenti

Si paga con **bonifico, carta di credito o bancomat**, anche senza bonifico "parlante". **Non** sono ammessi contanti e assegni. Conserva fatture o scontrini con il tuo codice fiscale e la descrizione dei beni, e le ricevute dei pagamenti. Per gli elettrodomestici serve la comunicazione all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

Da sapere: il bonus mobili non passa all'acquirente se vendi casa e non è cumulabile con il "contributo elettrodomestici" per gli stessi beni.

GLI ADEMPIMENTI

Pagamenti e documenti

La maggior parte delle detrazioni contestate dall'Agenzia delle Entrate non dipende dai lavori, ma da come sono stati pagati e documentati.

Il bonifico "parlante"

Per ristrutturazione, ecobonus e sismabonus si paga con l'apposito bonifico bancario o postale per detrazioni fiscali, anche online, che deve riportare:

- la **causale** con il riferimento alla norma agevolativa;
- il **codice fiscale di chi detrae**, che può essere diverso da chi ordina il bonifico;
- la **partita IVA o il codice fiscale** dell'impresa o del professionista che riceve il pagamento.

Sul bonifico la banca applica all'impresa una ritenuta d'acconto dell'11%. Un bonifico ordinario non va bene: se è incompleto e non può essere ripetuto, serve una dichiarazione sostitutiva dell'impresa che attesti di aver contabilizzato i compensi. Oneri di urbanizzazione, bolli e diritti comunali non richiedono il bonifico.

I documenti da conservare

- Fatture e ricevute dei bonifici
- Titoli edilizi (CILA, SCIA, permesso di costruire) oppure, se non richiesti, la dichiarazione sostitutiva con la data di inizio lavori
- Notifica preliminare all'ASL, quando obbligatoria
- Dati catastali dell'immobile
- Contratto di locazione o comodato registrato e consenso del proprietario, se detrae l'inquilino
- Per i lavori condominiali, la certificazione dell'amministratore con la quota millesimale
- Asseverazione, APE e ricevuta ENEA per l'ecobonus
- Per lavori sopra i 70.000 euro, l'indicazione del contratto collettivo edile applicato

Fattura intestata a una persona, bonifico a un'altra?

Può detrarre chi ha effettivamente sostenuto la spesa, anche se non è l'intestatario. Bisogna però **annotare sulla fattura** il nome di chi paga e la percentuale, già dal primo anno: la ripartizione non si può cambiare negli anni successivi.

Se vendi l'immobile ristrutturato

Le rate non ancora utilizzate passano all'acquirente persona fisica, salvo un diverso accordo scritto nell'atto di vendita. Inquilini e familiari conviventi, invece, conservano le proprie rate anche se lasciano l'immobile.

DA TENERE A PORTATA DI MANO

Checklist ed errori da evitare

PRIMA DEI LAVORI

- ☐ Verifica quale bonus spetta e con quale aliquota
- ☐ Controlla di avere un titolo idoneo sull'immobile
- ☐ Registra il contratto, se sei inquilino o comodatario
- ☐ Richiedi il titolo edilizio e, se serve, la notifica all'ASL

DURANTE I LAVORI

- ☐ Paga solo con bonifico parlante
- ☐ Controlla che le fatture riportino i dati corretti
- ☐ Acquista i mobili solo dopo l'inizio dei lavori

DOPO I LAVORI

- ☐ Invia la comunicazione ENEA entro 90 giorni
- ☐ Indica le spese nel 730 o nel modello Redditi
- ☐ Conserva tutti i documenti per tutta la durata della detrazione

- 1** **Pagare con bonifico ordinario**, contanti o assegno.
- 2** **Applicare il 50% senza averne diritto:** inquilini, familiari e seconde case si fermano al 36%.
- 3** **Comprare i mobili prima dell'avvio dei lavori**, o farli pagare a una persona diversa da chi paga i lavori.
- 4** **Installare una caldaia a gas** contando sulla detrazione: dal 2025 non spetta più.
- 5** **Dimenticare la comunicazione all'ENEA** o la notifica preliminare all'ASL, quando obbligatoria.
- 6** **Cambiare destinazione d'uso** dell'immobile senza valutarne gli effetti: trasformare un'abitazione in B&B può far perdere il bonus.

SMARTAX AND LAW

Come possiamo aiutarti

Lo Studio è specializzato nella consulenza in materia di bonus edilizi, agevolazioni fiscali e crediti d'imposta. Affianchiamo privati, professionisti e imprese dalla pianificazione dei lavori fino all'utilizzo della detrazione.

Verifica preliminare

Requisiti, interventi agevolabili e aliquota spettante, prima di iniziare.

Controllo dei documenti

Fatture, bonifici, titoli edilizi e adempimenti ENEA.

Visto di conformità

Per bonus ristrutturazione, ecobonus e sismabonus.

Dichiarazione e controlli

Indicazione corretta delle rate e assistenza in caso di verifiche.

Hai un dubbio sui tuoi lavori?

Scrivici: valutiamo insieme la tua situazione prima che un errore costi la detrazione.

EMAIL

info@smartaxandlaw.it

WHATSAPP

+39 339 743 5863

MILANO

Via Caccialepori 7, 20148 Milano

GENOVA

Vico del Dragone, 16128 Genova

SITO

smartaxandlaw.it/bonus-edilizi

Questa guida ha finalità esclusivamente informative e riassume le regole in vigore a ottobre 2026 sulla base delle guide dell'Agenzia delle Entrate "Tutte le agevolazioni della dichiarazione 2026" e della legge 30 dicembre 2025, n. 199. Non sostituisce una consulenza professionale: la normativa e la prassi possono cambiare e ogni caso va valutato nel concreto. © Smartax and Law.