

STUDIO CONTI STP S.N.C.
DEI DOTTORI ALESSANDRO CONTI E MARCO CONTI
4 4 1 2 1 F E R R A R A VIA BORGO DEI LEONI 39 TEL. 0 5 3 2 2 0 7 6 2 0

4 7 1 2 2 F O R L I '
VIA LEO GRAMELLINI 12
TEL. 0543 774207

2 0 1 2 1 M I L A N O
VIA BORGONUOVO 10
TEL. 02 65560306

3 5 1 3 1 P A D O V A
PIAZZA DE GASPERI 12
TEL. 049 654535

4 5 1 0 0 R O V I G O
CORSO DEL POPOLO 104
TEL. 0425 27507

ALESSANDRO CONTI DOTT. COMM.
MARCO CONTI DOTT. COMM.

COLLABORATORI

CAROLINA CONTI DOTT. COMM.
NICOLÒ CONTI DOTT. COMM.
TOMMASO CONTI DOTT. COMM.

Ferrara, lì 10/03/2026

A TUTTI I CLIENTI

DELLO STUDIO INTESTATO

Loro sedi.

Oggetto: Bonus edilizi 2026

L'entrata in vigore della **Legge di Bilancio 2026** (Legge n. 199 del 30 dicembre 2025) ha introdotto cambiamenti sostanziali nelle aliquote e nelle modalità di accesso alle detrazioni per il recupero del patrimonio edilizio.

1. Bonus Casa (Ristrutturazioni)

Il "Bonus Casa" è l'agevolazione storica dedicata al recupero edilizio, pensata per sostenere i proprietari nelle opere di ammodernamento, manutenzione e restauro delle abitazioni.

Caratteristiche principali e massimali

- *Abitazione principale:* detrazione del **50%** per tutto il 2026, con un tetto di spesa di **€ 96.000**. Dal 2027 l'aliquota scenderà al 36%. La detrazione del 50% spetta solo per i lavori eseguiti dal proprietario e/o titolare di altro diritto reale. Sono esclusi i detentori (inquilini, comodatari) e i familiari conviventi che detraggono sempre il 36%.
- *Seconde case:* per le unità diverse dall'abitazione principale, la detrazione nel 2026 è del **36%** su un limite di € 96.000. Dal 2027 scenderà al 30%.
- *La detrazione in DR è sempre in 10 anni.*
- *Lungo periodo (2028-2033):* per tutti gli immobili l'aliquota si stabilizzerà al **30%** con un tetto di spesa ridotto a **€ 48.000**.

Requisiti e condizioni di accesso

- *Interventi ammessi:* lavori di manutenzione ordinaria (solo su parti comuni di condomini), straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- *Definizione abitazione principale:* si intende l'unità dove il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. L'uso è dimostrabile tramite utenze e consumi.
- *Capienza fiscale:* per i limiti alle detrazioni, vedasi successivo **punto 6**.

2. Ecobonus

L'Ecobonus è l'agevolazione dedicata specificamente al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti, incentivando la riduzione dei consumi e l'impiego di tecnologie sostenibili.

Caratteristiche principali e massimali

- *Abitazione principale:* detrazione del **50%** per il 2026, scende al 36% nel 2027.
- *Seconde case:* aliquota del **36%** nel 2026 e del 30% nel 2027.

Requisiti e condizioni di accesso

- *Esclusioni:* sono esclusi gli interventi con caldaie alimentate a combustibili fossili.
- *Incentivi ammessi:* restano incentivabili gli impianti di riscaldamento **ibridi**.
- *Comunicazione all'ENEA:* da inviare entro 90 giorni dalla fine lavori, pena la perdita della detrazione.
- *Capienza fiscale:* anche qui si applicano le limitazioni di cui al successivo **punto 6**.
- *Tale incentivo può essere richiesto anche da imprese.*

3. Sismabonus

Il Sismabonus sostiene i lavori finalizzati alla riduzione del rischio sismico e alla messa in sicurezza statica degli edifici, fondamentale per la protezione del patrimonio edilizio in zone a rischio.

Caratteristiche principali e massimali

- *Aliquote 2026:* 50% per abitazioni principali e 36% per le altre, in 10 anni.
- *Aliquote 2027:* 36% per le principali e 30% per le altre.
- *Tetto di spesa:* limite di **€ 96.000** per unità, condiviso con il Bonus Ristrutturazione.

Requisiti e condizioni di accesso

- *Ubicazione:* l'edificio deve trovarsi in zone sismiche ad alta o media pericolosità (zone 1, 2 e 3).
- *Certificazioni:* obbligatoria l'asseverazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato.
- *Capienza fiscale:* anche in questo caso si applicano le limitazioni di cui al successivo **punto 6**.

4. Bonus Mobili

Si tratta di una detrazione fiscale dedicata all'acquisto di nuovi arredi e grandi elettrodomestici, legata a interventi di ristrutturazione già avviati sull'immobile.

Caratteristiche principali e massimali

- *Aliquota:* detrazione fiscale del **50%, in 10 anni**.
- *Massimale:* limite di spesa di **€ 5.000**, inclusi trasporto e montaggio.

Requisiti e condizioni di accesso

- *Vincolo temporale*: riservato a chi ha avviato lavori di ristrutturazione a partire dal **01/01/2025**.
- *Efficienza energetica*: classi minime obbligatorie (A per forni, E per lavatrici/lavastoviglie, F per frigoriferi).
- *Tracciabilità*: pagamento solo tramite bonifico o carta di credito/debito.
- *Capienza fiscale*: anche in questo caso si applicano le limitazioni di cui al successivo **punto 6**.

5. Conto Termico 3.0 (temporaneamente sospeso dal GSE a causa dell'elevato numero di richieste).

A differenza degli altri bonus, il Conto Termico 3.0 è un incentivo economico diretto, erogato come contributo a fondo perduto per interventi di efficienza energetica e produzione di energia da fonti rinnovabili.

Caratteristiche principali e massimali

- *Natura*: contributo erogato dal GSE direttamente sul conto corrente.
- *Importo*: copre solitamente fino al **65%** della spesa.
- *Erogazione*: in un'unica rata entro 90 giorni per importi fino a **€ 15.000**.

Requisiti e condizioni di accesso

- *Oggetto*: sostituzione di impianti esistenti con pompe di calore, solare termico o trasformazione in edifici NZEB.
- *Tempi*: richiesta entro 90 giorni dalla fine lavori (la richiesta va fatta dal portale del GSE in autonomia).

Il Conto Termico 3.0 è lo strumento ideale per chi desidera un rientro immediato della spesa senza attendere la detrazione decennale della dichiarazione dei redditi e le limitazioni di cui al successivo **punto 6**. Può essere richiesto anche dalle imprese, con necessità di dimostrare un effettivo risparmio energetico del 10% o del 20% a seconda dei casi.

Informazioni sugli interventi incentivati e sulle modalità di presentazione della domanda dell'agevolazione vanno richieste ad un tecnico abilitato.

6. Limitazioni delle detrazioni

In realtà, le percentuali di detrazione dei bonus edilizi previste per il 2026, per chi ha redditi superiori ad € 75.000,00, sono solo apparenti. Infatti, l'applicazione delle limitazioni previste dagli artt. 16-ter e 15 del TUIR, in base al reddito dichiarato e al numero di figli a carico, ne riducono in modo significativo l'effettivo beneficio fiscale. In molti casi, quindi, la detrazione realmente utilizzabile è molto più bassa rispetto a quella indicata dalla norma, fino ad annullarsi completamente per redditi pari o superiori ad € 240.000.

Il calcolo del plafond (art. 16-ter TUIR)

Per chi guadagna più di € 75.000, il limite massimo di spese detraibili si ottiene moltiplicando un **importo base** per un **coefficiente familiare**.

STUDIO CONTI STP S.N.C.
DEI DOTTORI ALESSANDRO CONTI E MARCO CONTI
4 4 1 2 1 F E R R A R A VIA BORGO DEI LEONI 39 TEL. 0532 207620

L'importo del plafond detraibile cambia in base al reddito ed è determinato così:

- € **14.000** se il reddito è tra € 75.000 e € 100.000;
- € **8.000** se il reddito supera i € 100.000.

C'è poi da applicare il **moltiplicatore per i figli**, con questi coefficienti:

- **0,50** se non ci sono figli a carico;
- **0,70** con un figlio a carico;
- **0,85** con due figli a carico;
- **1,00** con 3 o più figli, oppure con almeno un figlio disabile.

Il risultato è il **massimo di spesa annua su cui puoi calcolare le detrazioni**.

Un contribuente con € 90.000 di reddito e nessun figlio avrà un tetto di detrazione di € **7.000** (€ 14.000 x 0,50). Ogni euro speso oltre questa cifra non genererà alcuna detrazione.

Queste limitazioni valgono per **tutte** le detrazioni d'imposta, non solo per i bonus edilizi, ad eccezione delle seguenti spese:

- *Spese mediche e sanitarie*: rimangono detraibili al 19% (oltre la franchigia di 129,11 euro) senza tetti legati al reddito;
- *Interessi mutuo prima casa*: per contratti stipulati entro il 31/12/2024;
- *Premi di assicurazione* stipulati fino al 31/12/24;
- *Rate dei bonus edilizi*: per le spese sostenute fino al 31/12/2024.

La riduzione progressiva (art. 15 TUIR)

Per i redditi **compresi tra € 120.000 e € 240.000**, si applica una formula che “sfuma” la detrazione delle spese per oneri, cioè la fa diminuire progressivamente al crescere del reddito:

$$(240.000 - \text{reddito}) / 120.000$$

Se il reddito è, ad esempio, € 130.000,00, applicando la formula: $(240.000,00 - 130.000,00) / 120.000,00 = 92\%$. Si applica, quindi, il 92% della detrazione.

Se il reddito è pari o superiore ad € 240.000, si perde tutta la detrazione.

Queste limitazioni valgono per **tutte** le detrazioni d'imposta, ad eccezione delle seguenti spese:

- *Spese mediche e sanitarie*: rimangono detraibili al 19% (oltre la franchigia di 129,11 euro) senza tetti legati al reddito;
- *Interessi mutuo prima casa*;
- *Rate dei bonus edilizi*: per le spese sostenute fino al 31/12/2024.

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, Vi saluto cordialmente.

Marco Conti