PERCUDANI
& PARTNERS

DOTT. STEFANO PERCUDANI
DOTT. MARCO PERCUDANI

DOTT.SSA MICHELA TRIGGIANESE
DOTT. ROBERTO LA MARCA

Monza, lì 08.06.2026

A tutti i clienti

Circolare 08 bis - 2026
a cura dello Studio Associato Percudani

Oggetto: ERRATA CORRIGE (sostituisce la precedente) - Detrazioni edilizie 2025–2027 – Bonus Casa, Ecobonus, Sismabonus e Superbonus

Egregi Clienti, con la presente circolare torniamo ad evidenziarVi le significative novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 (L. n. 207/2024) e dalla Legge di Bilancio 2026 (L. n. 199/2025) in materia di detrazioni per interventi edilizi. Le modifiche riguardano le aliquote applicabili, la distinzione tra abitazione principale e altri immobili e la proroga o la cessazione di talune agevolazioni. È importante che i clienti che stanno pianificando o hanno già avviato lavori conoscano il nuovo quadro normativo prima di sostenere le relative spese.

IN SINTESI

Dal 2025 il regime delle detrazioni edilizie è stato profondamente rimodulato. La regola fondamentale da tenere a mente è: **per gli interventi sull'abitazione principale fino al 2026 le aliquote sono più elevate rispetto agli altri immobili.**

Bonus Casa — Recupero del patrimonio edilizio (art. 16-bis TUIR)

- **Spese 2025-2026:** 50% per l'abitazione principale; 36% per tutti gli altri immobili.
- **Spese 2027:** 36% per l'abitazione principale; 30% per tutti gli altri immobili.
- **Dal 2028 a regime:** 30% per tutti gli immobili (salvo ulteriori proroghe).
- **Novità:** dal 1° gennaio 2025 non è più detraibile la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche a combustibili fossili (Dir. UE "Case green").

Ecobonus — Riqualificazione energetica (art. 14 D.L. n. 63/2013)

- **Spese 2025-2026:** 50% per l'abitazione principale; 36% per tutti gli altri immobili.
- **Spese 2027:** 36% per l'abitazione principale; 30% per tutti gli altri immobili.
- **Esclusa:** la sostituzione di impianti con caldaie uniche a combustibili fossili.

Sismabonus — Riduzione del rischio sismico (art. 16 D.L. n. 63/2013)

- **Spese 2025-2026:** 50% per l'abitazione principale; 36% per tutti gli altri immobili.
- **Spese 2027:** 36% per l'abitazione principale; 30% per tutti gli altri immobili.
- Stesse aliquote per sismabonus acquisti e interventi sulle parti comuni condominiali.

Superbonus (art. 119 D.L. n. 34/2020)

- **Spese 2025 — 65%:** solo per interventi con CILA (o delibera condominiale + CILA per i condomini) già presentata entro il 15 ottobre 2024, oppure istanza per titolo abilitativo in caso di demolizione/ricostruzione.
- Chi non soddisfa queste condizioni non può accedere al Superbonus per le spese del 2025.

Bonus Mobili (art. 16 co. 2 D.L. n. 63/2013)

- Prorogato per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025: detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'arredo dell'immobile ristrutturato.
- La detrazione compete solo se i lavori di recupero edilizio sull'immobile sono iniziati almeno dal 1° gennaio dell'anno precedente all'acquisto dei mobili.

Bonus Verde

- Non rinnovato: le spese erano agevolabili solo fino al 31 dicembre 2024. Nessuna proroga per il 2025.

Riepilogo aliquote per anno e tipologia di immobile

Intervento	Anno spesa	Ab. principale	Altri immobili
Bonus Casa	2025-2026	50%	36%
Bonus Casa	2027	36%	30%
Bonus Casa	Dal 2028	30%	30%
Ecobonus	2025-2026	50%	36%
Ecobonus	2027	36%	30%
Sismabonus	2025-2026	50%	36%
Sismabonus	2027	36%	30%
Superbonus	2025 (*)	65% (*)	65% (*)
Bonus Mobili	Fino al 31.12.2025	50%	50%
Bonus Verde	Fino al 31.12.2024	36%	36%
(*) Solo per interventi con CILA (o delibera condominiale + CILA per i condomini) presentata entro il 15.10.2024, oppure istanza per titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione.			

ANALISI DEL PROVVEDIMENTO E DELLE NOVITÀ

Chi può beneficiare della maggiorazione per l'abitazione principale

La maggiorazione di aliquota spetta esclusivamente a chi è **titolare del diritto di proprietà** (compresa la nuda proprietà) o di un **diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione) sull'immobile. **Non beneficiano della maggiorazione al 50% (o del 36% dal 2027) il comodatario, il locatario e il familiare convivente del proprietario: a questi soggetti spetta comunque la detrazione-base del 36% (o del 30% dal 2027).**

Per "abitazione principale" si intende quella nella quale il contribuente dimora abitualmente. Rientra nella nozione anche l'immobile adibito a dimora abituale di un familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo). La maggiorazione si estende anche alle pertinenze, purché il vincolo pertinenziale sia già costituito.

Importante: una volta acquisito il diritto alla maggiorazione, essa si consolida per tutti i periodi d'imposta residui di fruizione della detrazione, anche se l'immobile cessa di essere abitazione principale nei periodi successivi (cfr. Circ. AdE n. 8/2025).

Verifica dei requisiti temporali

Il contribuente deve risultare titolare della proprietà o del diritto reale di godimento **al momento dell'inizio dei lavori**, o al momento del sostenimento della spesa se antecedente. Se l'immobile non è ancora adibito ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiorazione spetta purché lo diventi **entro il termine di ultimazione dei lavori.**

Interventi condominiali

Per le spese su parti comuni, la quota imputata a ciascun condomino beneficia della maggiorazione solo se questi è proprietario (o titolare di diritto reale di godimento) di una unità adibita ad abitazione principale nel medesimo condominio. In assenza di tale condizione spetta la sola detrazione-base.

Si ricorda che i limiti massimi di spesa detraibile (es. € 96.000 per unità immobiliare per il Bonus Casa) si moltiplicano per il numero di unità dell'edificio per gli interventi sulle parti comuni, e si computano separatamente rispetto agli interventi sul singolo appartamento.

Nuovi limiti alle detrazioni per redditi superiori a € 75.000 (art. 16-ter TUIR)

Dal 2025 è in vigore l'art. 16-ter TUIR, che introduce un tetto massimo alle detrazioni IRPEF per i contribuenti con reddito complessivo superiore a € 75.000:

- **Reddito tra € 75.000 e € 100.000:** importo massimo di spese detraibili pari a € 14.000.
- **Reddito superiore a € 100.000:** importo massimo di spese detraibili pari a € 8.000.

Questi importi-base vengono moltiplicati per un coefficiente in funzione dei figli fiscalmente a carico: da 0,50 (nessun figlio) a 1,00 (più di due figli o almeno un figlio disabile). Sono **esclusi da questo tetto** le spese sanitarie, le rate di bonus edilizi su spese sostenute fino al 31.12.2024 e i mutui per l'abitazione principale stipulati fino al 31.12.2024.

Attenzione: dal 2026 (L. n. 199/2025) è prevista un'ulteriore riduzione di € 440 delle detrazioni al 19% per i soggetti con reddito superiore a € 200.000 (con esclusione delle spese sanitarie).

Cosa fare prima di avviare i lavori

Prima di avviare qualsiasi intervento, Vi invitiamo a contattare il nostro Studio per una valutazione preventiva. È opportuno verificare:

- la tipologia dell'intervento e il bonus applicabile;
- la destinazione dell'immobile (abitazione principale o altro) e il titolo giuridico del committente, per stabilire l'aliquota spettante;
- il rispetto dei requisiti per il Superbonus (CILA presentata entro il 15.10.2024) prima di procedere con spese che si riteneva rientrassero nel 65%;
- l'impatto dei nuovi limiti alle detrazioni (art. 16-ter TUIR) per i contribuenti con reddito superiore a € 75.000;
- la scadenza del Bonus Mobili al 31 dicembre 2025.

Restando a Vostra completa disposizione per ogni chiarimento si rendesse necessario, porgiamo i ns. migliori saluti.

Percudani & Partners

MONZA
Via Locatelli, 1 - 20900
T 039/2351611
F 039/2351616

CINISELLO BALSAMO
Via XXV Aprile, 13 - 20092
T 02/66049240
F 02/66011465

e-mail: info@percudani.it - sito web www.percudani.it