

Bonus casa, ecobonus, sismabonus e bonus mobili confermati per il 2026

Guida completa ai bonus edilizi 2026 dopo l'approvazione della Legge di Bilancio: soggetti, interventi ammessi, spese detraibili e aliquote

(Fonte: <https://www.lavoripubblici.it/> 30/12/2025)

Dopo il **voto di fiducia al Governo** incassato ieri sera (219 voti favorevoli, 125 contrari e 3 astenuti), manca ormai solo il **passaggio formale finale** per l'approvazione definitiva della **Legge di Bilancio 2026**. Oggi, alla Camera dei Deputati, è infatti previsto un **ulteriore voto di fiducia sul provvedimento**, seguito dalla pubblicazione in **Gazzetta Ufficiale** entro il **31 dicembre 2025**. Nella sostanza, però, il **testo** è già quello **definitivo** e non sono attese modifiche.

Bonus edilizi e Manovra 2026

Per il settore edilizio, uno dei passaggi centrali della legge è rappresentato dall'**articolo 1, comma 22**, che interviene direttamente sul sistema delle **detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili**.

Il comma 22 proroga per tutto il 2026 il regime agevolativo già in vigore nel 2025 per **bonus ristrutturazioni (bonus casa), ecobonus, sismabonus e bonus mobili**, evitando la riduzione automatica delle aliquote che sarebbe dovuta scattare dal 1° gennaio 2026 secondo la disciplina previgente.

La scelta del legislatore è chiara: prorogare di un altro anno l'**assetto ordinario dei bonus edilizi**, mantenendo quella logica emergenziale che si trascina da decenni, senza prevedere o, quantomeno, immaginare un percorso normativo più stabile e duraturo.

In queste pagine proveremo a fornire una guida utile ai bonus edilizi del 2026 con particolare riferimento a:

- bonus casa;
- ecobonus;
- sismabonus;
- bonus mobili.

Per ogni bonus forniremo:

- soggetti beneficiari;
- immobili interessati;
- interventi ammessi;
- spese detraibili;
- misura della detrazione.

Prima di entrare nel dettaglio dei singoli incentivi, è utile chiarire cosa si intende, dal punto di vista fiscale, per bonus edilizi e quale sia la loro natura giuridica, così come delineata dall'Agenzia delle Entrate nelle proprie schede di sintesi.

Al netto delle diverse denominazioni utilizzate nel dibattito pubblico, tutti i bonus edilizi si fondano su un principio comune: una detrazione dall’imposta loda, riconosciuta a fronte di spese sostenute per specifici interventi su immobili esistenti, da ripartire in un determinato numero di quote annuali di pari importo.

Non si tratta, quindi, di contributi a fondo perduto né di agevolazioni automatiche, ma di benefici fiscali condizionati al rispetto di requisiti soggettivi, oggettivi e procedurali ben definiti.

Bonus ristrutturazioni edilizie (Bonus casa)

Il bonus ristrutturazioni, comunemente definito “bonus casa”, è una **detrazione IRPEF** disciplinata dall’articolo 16-bis del TUIR e dall’articolo 16 del Decreto-Legge n. 63/2013. È la misura di riferimento per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e costituisce anche il presupposto per l’accesso ad agevolazioni collegate, come il bonus mobili.

La detrazione spetta ai contribuenti IRPEF che **sostengono effettivamente le spese** e che possiedono o detengono l’immobile sulla base di un titolo idoneo. Rientrano, tra gli altri, proprietari e nudi proprietari, titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie), locatari e comodatari con il consenso del proprietario, familiari conviventi e conviventi di fatto se intestatari delle spese, soci di cooperative e imprenditori individuali per immobili non strumentali o non merce.

È però necessario distinguere il diritto alla detrazione dalla **misura dell’aliquota applicabile**. L’aliquota del 50% spetta **esclusivamente** quando le spese sono sostenute da **titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento** e l’intervento riguarda un’unità immobiliare **adibita ad abitazione principale**. In tutti gli altri casi la detrazione è riconosciuta nella misura ordinaria.

Immobili interessati

Gli interventi devono riguardare **immobili residenziali esistenti**, comprese le pertinenze, nonché **le parti comuni di edifici residenziali**. Sono esclusi, in via generale, gli immobili non residenziali, salvo che si tratti di parti comuni condominiali.

Interventi ammessi

Sulle singole unità immobiliari sono agevolabili gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definiti dall’articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001.

Sulle parti comuni condominiali rientra anche la manutenzione ordinaria.

Tra gli interventi più ricorrenti rientrano, ad esempio, il rifacimento di servizi igienici, la sostituzione degli infissi con modifica di materiale o tipologia, la realizzazione o l’adeguamento degli impianti, le opere di messa in sicurezza e gli interventi finalizzati all’utilizzo di fonti rinnovabili.

Sono invece **escluse** dal bonus casa le spese per la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**.

Spese detraibili

Oltre al costo dei lavori, sono detraibili le spese di progettazione e direzione lavori, le perizie e le relazioni tecniche, gli oneri di urbanizzazione, i diritti per il rilascio dei titoli edilizi, l'IVA, l'imposta di bollo e, più in generale, tutte le spese strettamente collegate all'esecuzione degli interventi agevolati.

Misura della detrazione

Per il 2026 la detrazione è pari:

- al **50%** solo in presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi sopra richiamati (proprietà o diritto reale + abitazione principale);
- al **36%** in tutti gli altri casi,

su un importo massimo di **96.000 euro per unità immobiliare**, da ripartire in **dieci quote annuali di pari importo**.

Ecobonus - Riqualificazione energetica degli edifici

L'ecobonus è una **detrazione dall'IRPEF o dall'IRES** riconosciuta per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, disciplinata dall'articolo 14 del Decreto-Legge n. 63/2013.

Possono accedere all'ecobonus i contribuenti, residenti e non residenti, che sostengono le spese e possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento, inclusi proprietari, titolari di diritti reali, locatari e comodatari.

Anche in questo caso, l'aliquota maggiorata del 50% è riconosciuta **solo se le spese sono sostenute da titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento e l'intervento riguarda un'unità immobiliare adibita ad abitazione principale**.

Immobili interessati

Gli interventi devono riguardare **edifici esistenti**, o parti di essi, dotati di impianto di climatizzazione e accatastati o con richiesta di accatastamento in corso.

Interventi ammessi

Sono agevolabili gli interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche, tra cui la coibentazione dell'involucro, la sostituzione di infissi, l'installazione di pannelli solari termici, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti ad alta efficienza e gli interventi di riqualificazione energetica globale.

Sono escluse anche dall'ecobonus le spese per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

Spese detraibili

Rientrano le spese per lavori e forniture, le spese professionali, le asseverazioni e le attestazioni richieste dalla normativa, nonché gli adempimenti tecnici e amministrativi previsti.

Misura della detrazione

Per il 2026 la detrazione è pari:

- al 50% nei soli casi di proprietà o diritto reale su abitazione principale;
- al 36% negli altri casi,

con ripartizione in dieci quote annuali.

Sismabonus - Interventi di riduzione del rischio sismico

Il sismabonus è una **detrazione fiscale** riconosciuta per le spese sostenute per interventi finalizzati alla **riduzione del rischio sismico** degli edifici, disciplinata dall'articolo 16 del decreto-legge n. 63/2013.

Anche questa misura, come bonus casa ed ecobonus, viene prorogata per tutto il 2026 dall'articolo 1, comma 22 della Legge di Bilancio 2026, secondo il nuovo assetto ordinario delle aliquote.

Possono beneficiare del sismabonus i contribuenti che **sostengono le spese** e che possiedono o detengono l'immobile oggetto dell'intervento sulla base di un titolo idoneo. Rientrano, quindi:

- proprietari e nudi proprietari;
- titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie);
- locatari e comodatari, se sostengono le spese e sono in possesso del consenso del proprietario;
- familiari conviventi e conviventi di fatto, se intestatari delle spese;
- soci di cooperative;
- soggetti IRES, nei limiti previsti dalla disciplina vigente.

Anche per il sismabonus è necessario distinguere tra **titolarità della detrazione e misura dell'aliquota**.

L'aliquota del 50% spetta esclusivamente quando le spese sono sostenute da **titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento** e l'intervento riguarda un'unità immobiliare **adibita ad abitazione principale**.

Negli altri casi, la detrazione resta riconosciuta nella misura ordinaria del 36%.

Immobili interessati

Gli interventi agevolabili devono riguardare **edifici esistenti** adibiti ad uso abitativo o ad attività produttive, ubicati nelle **zone sismiche ammesse dalla normativa vigente**.

Rientrano sia le singole unità immobiliari sia le parti comuni di edifici condominiali, nonché gli interventi che interessano l'intero fabbricato.

Interventi ammessi

Sono agevolabili gli interventi strutturali finalizzati alla **riduzione del rischio sismico**, ossia quelli che incidono sulla sicurezza statica dell'edificio, secondo le norme tecniche per le costruzioni e la relativa disciplina di settore.

Rientrano, a titolo esemplificativo:

- opere di miglioramento o adeguamento sismico;
- interventi sulle strutture portanti (fondazioni, telai, murature, solai);
- rafforzamenti locali, se inquadrati correttamente nell'ambito di un intervento strutturale complessivo;
- interventi su parti comuni condominiali con finalità antisismiche.

La corretta qualificazione tecnica dell'intervento è essenziale, poiché il sismabonus presuppone un effettivo incremento del livello di sicurezza sismica dell'edificio, da valutare secondo la normativa tecnica applicabile.

Spese detraibili

Oltre al costo delle opere strutturali, sono detraibili tutte le spese strettamente connesse all'intervento, tra cui:

- progettazione strutturale;
- direzione lavori;
- collaudi statici;
- asseverazioni e verifiche tecniche richieste;
- spese per indagini diagnostiche e prove sui materiali;
- oneri di urbanizzazione e diritti amministrativi;
- IVA, imposta di bollo e spese accessorie necessarie alla realizzazione dell'intervento.

Anche in questo caso, la detrazione è subordinata alla corretta tracciabilità dei pagamenti e alla coerenza tra soggetto che sostiene la spesa e documentazione fiscale prodotta.

Misura della detrazione

Per le spese sostenute nel 2026, il sismabonus è riconosciuto nella misura:

- del **50%**, solo se le spese sono sostenute da proprietari o titolari di diritti reali e l'immobile è adibito ad **abitazione principale**;
- del **36%** in tutti gli altri casi.

La detrazione è calcolata su un importo massimo di **96.000 euro per unità immobiliare** ed è ripartita in **dieci quote annuali di pari importo**.

Bonus mobili ed elettrodomestici

Il bonus mobili ed elettrodomestici è una **detrazione IRPEF** collegata agli interventi di recupero edilizio.

Il bonus spetta esclusivamente al soggetto che beneficia del bonus ristrutturazioni e che sostiene le spese per l'acquisto dei beni. La coerenza soggettiva tra intervento edilizio e acquisto dei mobili è essenziale.

Immobili interessati

I beni devono essere destinati ad arredare un immobile residenziale oggetto di interventi di recupero edilizio agevolati.

Interventi ammessi (come presupposto)

Il bonus mobili è riconosciuto solo in presenza di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia su singole unità immobiliari, oppure di manutenzione ordinaria sulle parti comuni condominiali.

Spese detraibili

Sono agevolabili le spese per l'acquisto di mobili nuovi e di grandi elettrodomestici nuovi con classi energetiche minime previste dalla normativa, comprese le spese di trasporto e montaggio.

Misura della detrazione

La detrazione è pari al **50%** su una spesa massima di **5.000 euro**, da ripartire in **dieci quote annuali di pari importo**.

Conclusioni: il 2026 come anno di transizione (in attesa del 2027)

Il quadro che emerge dalla Legge di Bilancio 2026 è quello di una **proroga consapevole ma non risolutiva**.

I bonus edilizi vengono confermati nella loro struttura essenziale, ma sempre più chiaramente ricondotti a un regime ordinario, con aliquote ridotte, requisiti soggettivi stringenti e un perimetro oggettivo che richiede attenzione nella fase di qualificazione degli interventi.

Il 2026, in questo senso, si configura come **un anno di consolidamento**, utile per programmare interventi sull'esistente con regole ormai note, ma anche come un anno che mette definitivamente in evidenza i limiti di un sistema che continua a vivere di proroghe annuali, senza un disegno organico di medio-lungo periodo.

Per i professionisti tecnici, il messaggio è chiaro:

la corretta applicazione dei bonus edilizi non può più prescindere da una lettura integrata tra **normativa fiscale, disciplina edilizia e titolarità dei diritti sull'immobile**, perché è proprio su questi snodi che oggi si gioca la spettanza dell'agevolazione.

Lo sguardo è inevitabilmente rivolto al **2027**, anno in cui – secondo l'impostazione già tracciata dal legislatore – potrebbero aprirsi ulteriori scenari di rimodulazione, sia in termini di aliquote sia di ambito applicativo. È su quel passaggio che si misurerà la reale volontà di superare la logica emergenziale e di costruire un sistema stabile di incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nel frattempo, il 2026 resta un anno “utile”, ma solo per chi saprà muoversi con consapevolezza normativa, evitando letture semplificate e affidandosi a un approccio tecnico rigoroso, oggi più che mai indispensabile.