Bonus edilizi 2027, le novità del DDL di bilancio su aliquote, limiti e bonus mobili

Il disegno di legge di bilancio 2027, presentato alla Camera come A.C. 3174 e ancora all'esame del Parlamento, abroga le norme transitorie del nuovo TUIR che per il prossimo anno avrebbero ridotto le aliquote al 36% e al 30% e conferma il 50% sull'abitazione principale e il 36% negli altri casi per ristrutturazioni, ecobonus e sismabonus, introducendo un tetto unico di spesa per l'ecobonus e prorogando un bonus mobili che nel testo non richiama più i grandi elettrodomestici (Fonte: https://www.lavoripubblici.it/ 06/11/2026)

Chi sta programmando lavori sulla propria casa per il prossimo anno deve davvero mettere in conto un taglio delle detrazioni? E come si concilia una proroga delle aliquote con l'entrata in applicazione, dal 1° gennaio 2027, del nuovo testo unico delle imposte sui redditi, che quelle aliquote le aveva già fissate in misura più bassa?
La risposta, per ora, si trova nell'**art. 4 del disegno di legge di bilancio 2027**, presentato alla Camera il 30 ottobre 2026 dal Ministro dell'economia e delle finanze e stampato come A.C. 3174, da cui parte l'esame parlamentare. È bene ripeterlo fin dall'inizio, perché si tratta di una bozza e non di una norma in vigore, che dovrà superare l'esame di Camera e Senato e potrà essere modificata prima dell'approvazione definitiva e della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.
Il testo interviene sulle tre detrazioni storiche per gli immobili, cioè il **bonus ristrutturazioni**, l'**ecobonus** e il **sismabonus**, mantenendo per le spese sostenute nel 2027 il doppio binario del 50% e del 36% già applicato nel biennio 2025-2026, con una tecnica normativa che non si limita a cambiare una percentuale ma sostituisce un intero blocco di disposizioni del nuovo TUIR.

Bonus edilizi 2027, da dove si partiva con il nuovo testo unico

Per misurare la portata della modifica bisogna ricordare il quadro di partenza. La Legge n. 207/2024 aveva riservato l'aliquota maggiorata ai proprietari e ai titolari di diritti reali di godimento che intervengono sull'abitazione principale, e la Legge n. 199/2025 aveva poi esteso al 2026 le aliquote del 2025 e lo stesso bonus mobili, rinviando al 2027 l'ulteriore riduzione, come abbiamo ricostruito nell'approfondimento su chi ha diritto alle detrazioni nel 2026.
Nel frattempo è arrivato il D.lgs. n. 117/2026, il nuovo testo unico delle imposte sui redditi, applicabile dal 1° gennaio 2027, che ha trasferito la disciplina ordinaria del recupero edilizio dall'art. 16-bis del d.P.R. n. 917/1986 all'**art. 17** e ha raccolto le misure temporanee in tre articoli, il 371 per il sismabonus, il 372 per l'ecobonus e il 373 per il bonus ristrutturazioni. Proprio queste norme transitorie, che abbiamo analizzato parlando di bonus edilizi e nuovo TUIR, prevedono nel testo oggi vigente, per le spese del 2027, la discesa al 36% per l'abitazione principale e al 30% negli altri casi.

Tre articoli abrogati e un nuovo capo transitorio nel TUIR

Il disegno di legge non ritocca le percentuali dentro gli articoli esistenti, ma sceglie una strada più netta. Il comma 1, lettera a), dell'art. 4 **abroga gli articoli 371, 372 e 373** del D.Lgs. n. 117/2026, mentre la lettera b) antepone al capo I del titolo I della parte IV un nuovo «Capo 01 – Disposizioni transitorie ai fini dell'imposta sui redditi delle persone fisiche», composto:

- dall'art. 360-bis per le misure antisismiche;
- dall'art. 360-ter per la riqualificazione energetica;
- dall'art. 360-quater per il recupero del patrimonio edilizio e l'arredo degli immobili ristrutturati.

Ogni articolo richiama nella rubrica le norme di provenienza, dall'art. 16 del D.L. n. 63/2013 ai commi da 344 a 349 della Legge n. 296/2006, mantenendo il raccordo con la disciplina previgente. La lettera d) completa il quadro con due correzioni di coordinamento all'art. 376 del testo unico.

Bonus ristrutturazioni 2027 al 50% sulla prima casa e proroga del bonus mobili

Il nuovo art. 360-quater riconosce per le spese documentate sostenute nel 2027, relative agli interventi elencati dall'art. 17, comma 1, una detrazione del **36%** fino a un ammontare complessivo di **96.000 euro per unità immobiliare**, elevata al **50%** quando la spesa è sostenuta dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità adibita ad abitazione principale. Restano escluse le spese per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. La formulazione è la stessa già in vigore per il 2026, e quindi inquilini, comodatari e familiari conviventi continuerebbero a collocarsi sull'aliquota ordinaria anche quando l'immobile è la loro abitazione principale, secondo la lettura già fornita dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 8/E del 19 giugno 2025.

Il comma 2 dello stesso articolo proroga al 2027 il **bonus mobili**, che l'art. 16, comma 2, del D.L. n. 63/2013 prevede oggi soltanto fino al 2026. Chi fruisce del bonus ristrutturazioni potrebbe detrarre il 50% delle spese sostenute nel 2027 per l'arredo dell'immobile ristrutturato, su un ammontare massimo di 5.000 euro da ripartire in dieci quote annuali, a condizione che i lavori siano iniziati dal 1° gennaio dell'anno precedente all'acquisto, quindi dal 1° gennaio 2026 per gli arredi comprati nel 2027, e con il tetto di 5.000 euro da considerare al netto delle spese per arredi già detratte nel 2026 quando i lavori sono stati eseguiti o avviati in quell'anno. C'è però una differenza testuale da non sottovalutare, perché la norma oggi vigente agevola l'acquisto di «mobili e di grandi elettrodomestici» con determinate classi energetiche, mentre il nuovo articolo parla soltanto di «mobili», e allo stesso modo si esprime la relazione illustrativa. La relazione tecnica sembra andare nella stessa direzione, perché stima una spesa agevolabile di 900 milioni di euro a fronte del miliardo registrato nel 2024, quando nel tetto rientravano anche gli elettrodomestici, mentre il prospetto riepilogativo degli effetti finanziari allegato al disegno di legge descrive ancora la misura come detrazione «per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici». Se il testo normativo resterà questo, i grandi elettrodomestici uscirebbero dal beneficio fiscale, ed è un punto che

l’esame parlamentare dovrà sciogliere. Sul versante degli incentivi diretti, invece, il comma 2 dell'art. 4 rifinanzia con **50 milioni di euro per il 2027** il fondo di cui all'art. 1, comma 109, della Legge n. 207/2024, che alimenta il contributo per la sostituzione dei grandi elettrodomestici con apparecchi ad elevata efficienza energetica prodotti nell'Unione europea, con smaltimento di quello sostituito, e rinvia a un decreto del Ministro delle imprese e del made in Italy, da adottare entro sessanta giorni, la definizione di criteri, modalità e termini di erogazione.

Ecobonus 2027, stesse aliquote e un unico tetto di spesa per unità

L'art. 360-ter applica all'ecobonus le stesse aliquote del 36% e del 50% e ripropone l'elenco degli interventi agevolabili, dalla riqualificazione globale con riduzione di almeno il 20% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale rispetto ai valori del D.M. 11 marzo 2008 agli interventi sull'involucro, dai serramenti alle schermature solari, dagli scaldacqua a pompa di calore ai generatori a biomassa, fino ai dispositivi per il controllo da remoto degli impianti.

La novità meno visibile, ma forse la più rilevante per i tecnici, riguarda i limiti. L'art. 372 vigente ragiona per importi massimi di detrazione differenziati per tipologia di intervento, per esempio 100.000 euro per la riqualificazione globale e 60.000 euro per l'involucro o le schermature solari, mentre il nuovo testo fissa un **limite complessivo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare**, richiamato espressamente anche per le singole spese elencate al comma 2, e, per le parti comuni condominiali, di 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità dell'edificio. La relazione illustrativa conferma che la scelta è voluta, perché parla di eliminazione di tutti i limiti previsti per le singole tipologie di intervento e di un limite cumulativo autonomo rispetto a quello del bonus ristrutturazioni.

Sul fronte degli impianti la lettera c) continua a elencare le caldaie a condensazione di classe A, anche abbinate a termoregolazione evoluta, e gli apparecchi ibridi assemblati in fabbrica, ma esclude «in ogni caso» la sostituzione con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, sicché, in questa formulazione, tra le soluzioni elencate alla lettera c) restano pacificamente agevolabili gli apparecchi ibridi. Restano ferme l'asseverazione del tecnico abilitato, che risponde civilmente e penalmente, la certificazione o l'attestato di qualificazione energetica, non richiesto per i pannelli solari termici, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e per quella dei serramenti nelle singole unità immobiliari, i requisiti del D.M. 6 agosto 2020 e i controlli a campione dell'ENEA, con la decadenza dal beneficio in caso di attestazione non veritiera.

Sismabonus 2027 a percentuale fissa e acquisto di case antisismiche

L'art. 360-bis riguarda gli interventi antisismici su costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive nelle zone sismiche 1, 2 e 3, con procedure autorizzatorie avviate dopo il 6 giugno 2013 o per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio. Anche qui la detrazione è del 36%, elevata al 50% per l'abitazione principale, in misura fissa per tutte le tipologie di intervento, senza le maggiorazioni legate alle classi di rischio guadagnate che caratterizzavano il regime fino al 2024. Il

limite è di 96.000 euro per unità immobiliare e, diversamente dall'ecobonus, per le parti comuni di 96.000 euro moltiplicati per il numero delle unità dell'edificio. Rientrano tra le spese anche quelle per la classificazione e la verifica sismica, e il comma 7 conserva il meccanismo dell'acquisto da impresa che demolisce e ricostruisce interi edifici riducendone il rischio di almeno una classe e vende entro trenta mesi dalla fine dei lavori, con detrazione per l'acquirente calcolata sul prezzo indicato nell'atto, nel limite di 96.000 euro.

Una proroga di dodici mesi che lascia aperta la partita del 2028

Il disegno di legge sposta di un anno il taglio delle aliquote, ma non dice nulla sugli anni successivi. In assenza di nuovi interventi, dal 2028 tornerebbe ad applicarsi il regime ordinario dell'art. 17 del nuovo TUIR, che prevede una detrazione ridotta al 30% fino al 2033 su una spesa massima di 48.000 euro per unità immobiliare, mentre per ecobonus e sismabonus la bozza non detta alcuna disciplina oltre il 2027. Per chi deve pianificare gli interventi le indicazioni operative sono poche ma decisive:

- il riferimento temporale è la spesa sostenuta nel 2027, che per le persone fisiche coincide con la data del pagamento tramite bonifico parlante;
- l'aliquota del 50% resta legata alla titolarità della proprietà o di un diritto reale di godimento e alla destinazione ad abitazione principale;
- per l’ecobonus va considerato il nuovo tetto unico di spesa di 96.000 euro per unità, autonomo rispetto a quello del bonus ristrutturazioni, che sostituirebbe i massimali di detrazione differenziati per tipologia;
- chi intende acquistare grandi elettrodomestici nel 2027 dovrebbe seguire l'iter parlamentare, perché il testo del bonus mobili non li richiama più, anche se il prospetto degli effetti finanziari continua a menzionarli;
- per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro continuano a valere i limiti agli oneri detraibili dell'art. 18 del nuovo testo unico;
- tutto quanto descritto resta subordinato all'approvazione definitiva della legge di bilancio entro il 31 dicembre e alla sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, perché nel passaggio parlamentare il testo può ancora cambiare.

Quadro sinottico: le detrazioni per le spese 2027 oggi e con il DDL di bilancio

Per avere a colpo d'occhio la portata della proposta, il quadro che segue mette a confronto la disciplina oggi vigente per le spese che saranno sostenute nel 2027, contenuta nel D.lgs. n. 117/2026, con quella che si applicherebbe se l'art. 4 del disegno di legge di bilancio venisse approvato nella formulazione presentata dal Governo.

Voce	Oggi, per le spese 2027 (D.lgs. n. 117/2026)	Con il ddl di bilancio 2027, se approvato così
Bonus ristrutturazioni, abitazione principale di proprietari e titolari di diritti reali	36% (art. 373)	50% (nuovo art. 360-quater)
Bonus ristrutturazioni, altri casi	30% (art. 373)	36% (nuovo art. 360-quater)
Bonus ristrutturazioni, limite di spesa	96.000 euro per unità immobiliare	96.000 euro per unità immobiliare
Ecobonus, abitazione principale di proprietari e titolari di diritti reali	36% (art. 372, comma 18)	50% (nuovo art. 360-ter)
Ecobonus, altri casi	30% (art. 372, comma 18)	36% (nuovo art. 360-ter)
Ecobonus, limiti	Importi massimi di detrazione differenziati per tipologia, per esempio 100.000 euro per la riqualificazione globale e 60.000 euro per involucro, serramenti e schermature solari	Limite complessivo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare, per le parti comuni 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità, autonomo rispetto al limite del bonus ristrutturazioni
Sismabonus, abitazione principale di proprietari e titolari di diritti reali	36% (art. 371, comma 8)	50% (nuovo art. 360-bis)
Sismabonus, altri casi	30% (art. 371, comma 8)	36% (nuovo art. 360-bis)
Sismabonus, limiti	96.000 euro per unità, per le parti comuni 96.000 euro moltiplicati per il numero delle unità	Invariati
Caldaie uniche a combustibili fossili	Escluse da bonus ristrutturazioni ed ecobonus	Escluse da bonus ristrutturazioni ed ecobonus
Bonus mobili	Non previsto per il 2027, perché l'art. 16, comma 2, del D.L. n. 63/2013 arriva al 2026 e comprende mobili e grandi elettrodomestici	50% su una spesa massima di 5.000 euro, per lavori iniziati dal 1° gennaio 2026; il testo richiama i soli «mobili», mentre il prospetto degli effetti finanziari cita anche i grandi elettrodomestici
Contributo elettrodomestici (art. 1, comma 109, Legge n. 207/2024)	Fondo istituito dalla Legge n. 207/2024	Rifinanziamento di 50 milioni di euro per il 2027, con decreto MIMIT-MEF entro sessanta giorni

Voce	Oggi, per le spese 2027 (D.lgs. n. 117/2026)	Con il ddl di bilancio 2027, se approvato così
Ripartizione della detrazione	Dieci quote annuali	Dieci quote annuali
Bonus ristrutturazioni dal 2028	Regime ordinario dell'art. 17, con detrazione al 30% su una spesa massima di 48.000 euro per unità fino al 2033	Nessuna disposizione, resterebbe il regime ordinario dell'art. 17

Elaborazione LavoriPubblici.it sul D.lgs. n. 117/2026 (testo vigente su Normattiva) **e sul disegno di legge di bilancio 2027 (A.C. 3174, presentato il 30 ottobre 2026).** ***Le previsioni della terza colonna potranno cambiare durante l'esame parlamentare.***