

Bonus ristrutturazioni 2026: come funziona? Beneficiari e lavori ammessi in detrazione

Bonus ristrutturazione 2026: come funziona la detrazione? Guida a beneficiari, lavori ammessi e regole per l'applicazione dello sconto del 36 e del 50 per cento

(Fonte: <https://www.informazionefiscale.it/> 19 febbraio 2026)



Bonus ristrutturazione 2026: confermato il doppio binario per la **detrazione fiscale**.

Anche per i lavori effettuati dal 1° gennaio, il bonus fiscale spetta nella misura del **36 per cento**, elevata al **50 per cento** per i lavori sulla prima casa, fino a un massimo di 96.000 euro di spesa.

Capire **come funziona** la detrazione fiscale per le ristrutturazioni è fondamentale, soprattutto alla luce delle modifiche che già dallo scorso anno hanno reso più complessa la gestione dell'agevolazione. I benefici si riducono per i lavori sulle **seconde case**, ma da annotare l'ulteriore taglio in programma dal 2027.

Bonus ristrutturazione 2026: la guida completa

- [Cos'è e come funziona il bonus per le ristrutturazioni: lavori ammessi e limiti](#)
- [Bonus più alto sulla prima casa: cosa si intende per abitazione principale](#)
- [Chi può beneficiare del bonus ristrutturazioni](#)
- [Ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria e straordinaria: quando spetta il bonus](#)
- [L'elenco dei lavori ammessi al bonus ristrutturazione sulle singole unità abitative](#)
- [L'elenco dei lavori ammessi al bonus ristrutturazione sulle parti comuni condominiali](#)
- [Come pagare le spese](#)
- [I documenti da conservare](#)

- [Bonus ristrutturazione: da non dimenticare la comunicazione ENEA](#)
- [Il bonus ristrutturazioni apre le porte allo sconto per arredi ed elettrodomestici](#)

Bonus ristrutturazioni: cos'è e come funziona

Il patrimonio immobiliare italiano è figlio del “boom economico” degli anni '60. Molte case sono quindi vecchie e secondo i dati Eurostat **quasi il 54 per cento degli edifici è stato costruito prima del 1970.**

Che il bonus ristrutturazioni sia una delle agevolazioni fiscali di maggiore *appeal* non è quindi una sorpresa, ma in pochi sanno davvero **di cosa si tratta** e soprattutto **come funziona.**

Dal punto di vista pratico, rappresenta una delle **detrazioni** in ambito edilizio. In parole semplici, si tratta di uno **sconto fiscale** riconosciuto a chi effettua lavori di ristrutturazione in casa, che agisce sull'IRPEF e che può essere richiesto e ottenuto mediante la dichiarazione dei redditi.

Introdotta dal 1997, negli anni ha subito diverse modifiche e, ad ultimo, con la Legge di Bilancio 2025 è stata stabilita una **corsia doppia** per i **lavori sulle prime case e sugli immobili diversi.**

In particolare, già dallo scorso anno così come per il 2026, il bonus ristrutturazioni è pari al:

- **50 per cento** per i lavori sulla prima casa;
- **36 per cento** per i lavori sugli altri immobili.

In ambedue i casi non cambia il limite di spesa, pari a 96.000 euro per unità immobiliare.

Bonus più alto sulla prima casa: cosa si intende per abitazione principale

L'introduzione di un canale differenziato per le detrazioni ha portato alla necessità di specifici chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, la circolare n. 8/E/2025 ha fornito una definizione accurata del [concetto di prima casa ai fini dei bonus edilizi.](#)

La **maggiorazione del bonus ristrutturazione al 50 per cento** spetta nello specifico a condizione che:

- il contribuente sia titolare di un diritto di proprietà (compresa la nuda proprietà e la proprietà superficaria) o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione);
- l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale.

Quando si parla di prima casa **non bisogna quindi sbagliare:** non si fa riferimento all'unica abitazione di proprietà, ma di quella in cui si vive in maniera abituale.

Non si tratta quindi della prima e unica casa di proprietà, ma di quella in cui si vive effettivamente, in maniera abituale, o in cui vivono i propri familiari.

Nello specifico, bisogna far riferimento alla definizione del comma 3-bis dell'articolo 10 del TUIR: *“per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto*

della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata.”

Si tratta quindi della **casa in cui si vive effettivamente**. Se quindi si è proprietari di un solo immobile, ma la residenza effettiva è fissata in un appartamento diverso preso in affitto, il bonus ristrutturazione scende al 36 per cento. Stessa cosa per chi è **residente all'estero** ed è proprietario di un'abitazione in Italia.

Un aspetto importante da evidenziare riguarda i **tempi** per adibire la casa ad abitazione principale. Secondo l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate, è sufficiente che l'immobile sia adibito a prima casa alla fine dei lavori.

Chi può beneficiare del bonus ristrutturazioni

Soffermandoci sulle condizioni per accedere all'agevolazione, si ricorda che il bonus ristrutturazione spetta ai contribuenti soggetti all'IRPEF, residenti o meno nel territorio dello Stato, che sostengono le spese di ristrutturazione.

Nello specifico, tra i **soggetti beneficiari** della detrazione rientrano:

- i proprietari degli immobili oggetto dell'intervento;
- i titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili;
- gli inquilini;
- il familiare convivente con il possessore o il detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado);
- il convivente more uxorio (per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016).

L'agevolazione spetta anche ai futuri acquirenti, se hanno già firmato il **contratto preliminare di compravendita** e registrato il compromesso.

L'agevolazione spetta inoltre a:

- soci di cooperative divise e indivise;
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce;
- soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Bisognerà in ogni caso fare i conti con le regole operative dal 1° gennaio dello scorso anno: ad esempio, per gli **inquilini che ristrutturano la casa in affitto** la detrazione scende al 36 per cento.

[Come specificato dall'Agenzia delle Entrate](#), per il riconoscimento della maggiorazione è infatti necessario che il contribuente che sostiene la spesa risulti titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare al momento di inizio dei lavori o di sostenimento della spesa, se antecedente.

La norma fa esplicito riferimento ai soli proprietari o possessori dell'immobile.

Restano esclusi quindi dalla possibilità di beneficiare del bonus ristrutturazione nella misura del 50 per cento il familiare convivente nonché il detentore dell'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario). In tal caso sarà possibile applicare, la detrazione nella misura del 36 per cento.

Ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria e straordinaria: quando spetta il bonus

Dopo aver definito il perimetro di chi può accedervi, è bene specificare in quali casi si aprono le porte dello sconto fiscale sui lavori edilizi.

La **detrazione** spetta per gli interventi indicati nel seguente elenco:

- lavori di **manutenzione ordinaria**, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di edifici residenziali, cioè su **condomini** (interventi indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001);
- interventi di **manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e pertinenze (interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001).

L'accesso all'agevolazione è permesso anche in presenza di [lavori realizzati in economia](#), ossia eseguiti in proprio. In tale ipotesi rientrano nella detrazione anche le spese dei materiali.

Nella manutenzione ordinaria rientrano, ad **esempio**, gli interventi che seguono:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- rifacimento di scale e rampe;
- interventi finalizzati al risparmio energetico;
- recinzione dell'area privata;
- costruzione di scale interne.

L'agevolazione ricomprende anche gli interventi per l'adeguamento delle altezze dei solai e l'apertura di nuove finestre, così come la **realizzazione dei bagni** con ampliamento di volume rispetto all'intervento precedente.

L'elenco dei lavori ammessi al bonus ristrutturazione sulle singole unità abitative

L'**elenco degli interventi agevolabili**, che rientrano quindi nel bonus ristrutturazioni 2025, è indicato sul portale dell'Agenzia delle Entrate.

La lista è indicata nell'[apposita pagina](#) del portale dell'Agenzia delle Entrate.

La sezione suddivide i lavori in due filoni:

- gli interventi sulle singole unità abitative;
- gli interventi sulle parti condominiali.

Nella **tabella** sono riportati gli interventi sulle singole unità abitative.

| Intervento | Modalità |
|---|---|
| Accorpamenti di locali o di altre unità immobiliari | Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche unione di due unità immobiliari con opere esterne |
| Allargamento porte | Con demolizioni di modesta entità, realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio |
| Allargamento porte e finestre esterne | Con demolizioni di modeste proporzioni di muratura |
| Allarme finestre esterne | Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni |
| Ampliamento con formazione di volumi tecnici | Demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) con opere interne ed esterne |
| Apertura interna | Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno |
| Ascensore | Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi, oppure per adeguamento alla legge n. 13/89 |
| Balconi | Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione |
| Barriere architettoniche | Eliminazione |
| Box auto | Nuova costruzione (detraibile, purché reso pertinenziale di una unità immobiliare) |
| Cablatatura degli edifici | Opere finalizzate alla cablatatura degli edifici, a condizione che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali |
| Caloriferi e condizionatori | <ul style="list-style-type: none"> • Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi (detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico) |

| Intervento | Modalità |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Installazione di macchinari esterni |
| Cancelli esterni | Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelle preesistenti |
| Canna fumaria | Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti |
| Cantine | <ul style="list-style-type: none"> • Effettuazione di suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati • Opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre |
| Centrale idrica | <ul style="list-style-type: none"> • Riparazioni varie con modifiche distributive interne o esterne • Nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione |
| Centrale termica | <ul style="list-style-type: none"> • Riparazioni varie interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti (opere murarie) • Con modifiche distributive interne • Con modifiche esterne (sagoma, materiali e colori nuova costruzione volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione |
| Citofoni, videocitofoni e telecamere | Sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti |
| Contenimento dell'inquinamento acustico | Opere finalizzate al contenimento realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette (detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge) |
| Cornicioni | Nuova formazione o rifacimento con caratteristiche diverse da quelle preesistenti |

| Intervento | Modalità |
|---|--|
| Davanzali finestre e balconi | Nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori) |
| Facciata | Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori) |
| Finestra | <ul style="list-style-type: none"> • Nuova apertura o modifica di quelle preesistenti • Sostituzione con finestre di sagoma, materiale e colori diversi |
| Fognatura | Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente, con opere interne o esterne (dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica) |
| Garage | <ul style="list-style-type: none"> • Riparazioni varie e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti • Nuova costruzione (detraibile, se reso pertinenziale ad una unità immobiliare) |
| Gradini scale | Sostituzione gradini interni e esterni, modificando la forma, le dimensioni o i materiali preesistenti |
| Grondaie | Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente |
| Impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme al Dm n. 37/2008 - ex legge n. 46/90) | <ul style="list-style-type: none"> • Nuovo impianto, senza opere edilizie • Nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione • Riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni |
| Impianto elettrico | Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma |
| Impianto idraulico | Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente |
| Inferriata fissa | <ul style="list-style-type: none"> • Sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente • Nuova installazione con o senza opere esterne |

| Intervento | Modalità |
|------------------------------|--|
| Infissi esterni | Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi (solo se riguarda l'intera facciata) |
| Interruttore differenziale | Sostituzione o riparazione con innovazioni |
| Intonaci esterni facciata | Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori |
| Lastrico solare | Rifacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti |
| Locale caldaia | <ul style="list-style-type: none"> • Riparazioni murarie varie con modifiche rispetto alla situazione preesistente • Nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali-finiture-colori |
| Lucernari | Nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti |
| Mansarda | Modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso |
| Marciapiede | Nuova realizzazione su suolo privato |
| Messa a norma degli edifici | Interventi di messa a norma degli edifici (detraibile, purché compresa nelle categorie di cui all'art. 1, legge n. 449/97 e siano presentate le certificazioni di legge) |
| Montacarichi | Nuova installazione e sostituzione di quello preesistente con altro avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti |
| Muri di cinta | Realizzazione e sostituzione con modificazioni rispetto alla situazione preesistente |
| Muri esterni di contenimento | Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma, materiali e colori |
| Muri interni | Nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in altra parte |

| Intervento | Modalità |
|----------------------------------|--|
| | interna |
| Parapetti e balconi | Rifacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti |
| Parete esterna | Rifacimento anche parziale modificando materiali e colori (o anche solo i colori) |
| Parete interna | Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte interna |
| Pavimentazione esterna | Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali |
| Pensilina protezione autovetture | Sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti |
| Persiana | Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi |
| Pianerottolo | Riparazione struttura con dimensioni e materiali diversi da quelli preesistenti |
| Piscina | Rifacimento modificando caratteri preesistenti |
| Porta blindata esterna | Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi |
| Porta blindata interna | Nuova installazione |
| Porta-finestra | <ul style="list-style-type: none"> • Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi • Trasformazione da finestra a porta finestra |
| Porte esterne | Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa |
| Recinzioni | Realizzazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse |

| Intervento | Modalità |
|----------------------|---|
| Ricostruzione | Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente |
| Risparmio energetico | Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette (detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge) |
| Sanitari | Sostituzione di impianti (la sostituzione degli apparecchi sanitari è detraibile solo se integrata o correlata a interventi maggiori per i quali spetta l'agevolazione) - Realizzazione di servizio igienico interno |
| Saracinesca | Nuova installazione di qualsiasi tipo o sostituzione di quella preesistente con innovazioni |
| Scala esterna | Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti |
| Scala interna | Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra, modificando pendenza e posizione rispetto a quella preesistente |
| Serramenti esterni | Nuova installazione o sostituzione con altri aventi finiture e colori diversi dai precedenti |
| Sicurezza statica | Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica |
| Solaio | <ul style="list-style-type: none"> • Sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti • Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote • Adeguamento dell'altezza dei solai |
| Soppalco | Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione |
| Sottotetto | <ul style="list-style-type: none"> • Riparazione modificando la posizione preesistente; • sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti • Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza |

| Intervento | Modalità |
|--------------------------|---|
| | <p>modificarne la destinazione d'uso</p> <ul style="list-style-type: none"> Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie (detraibile, purché già compreso nel volume) |
| Strada asfaltata privata | Per accesso alla proprietà |
| Tegole | Sostituzione con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti |
| Terrazzi | Rifacimento completo con caratteristiche diverse da quelle preesistenti (dimensioni o piano) |
| Tetto | <ul style="list-style-type: none"> Sostituzione dell'intera copertura Modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume |
| Tinteggiatura esterna | Rifacimento modificando materiali e/o colori |
| Travi (tetto) | <ul style="list-style-type: none"> Sostituzioni con modifiche Sostituzione totale per formazione nuovo tetto |
| Veranda | <ul style="list-style-type: none"> Innovazioni rispetto alla situazione precedente; Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento; Trasformazione di balcone in veranda |
| Vespai | Rifacimento |
| Zoccolo esterno facciata | Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi |

L'elenco dei lavori ammessi al bonus ristrutturazione sulle parti comuni condominiali

Tra gli interventi agevolabili rientrano anche quelli realizzati sulle **parti condominiali**.

Anche in questo caso si può utilizzare l'elenco presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate, alla voce [lavori sulle parti condominiali degli edifici](#).

Di seguito i lavori riportati sul portale dell'Amministrazione finanziaria.

| Intervento | Modalità |
|-----------------------------|--|
| Aerosabbiatura | Su facciata |
| Allargamento porte interne | Con demolizioni di modesta entità |
| Allarme (impianto) | <ul style="list-style-type: none"> • Riparazione senza innovazioni • Riparazione con sostituzione di alcuni elementi |
| Androne | Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti |
| Antenna | Antenna comune in sostituzione delle antenne private |
| Balconi | Riparazioni parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali, sagome e colori) uguali |
| Box | Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti |
| Caldaia | <ul style="list-style-type: none"> • Riparazione senza innovazioni • Riparazione con sostituzione di alcuni elementi |
| Caloriferi e condizionatori | Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi |
| Cancelli esterni | Riparazione o sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti |
| Canna fumaria | Riparazione o rifacimento, interno ed esterno conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti |
| Cantine | Riparazione conservando caratteristiche (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti |
| Centrale idrica | Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti |
| Centrale termica | Riparazioni varie interne ed esterne, conservando |

| Intervento | Modalità |
|--|---|
| | caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti |
| Cornicioni | Rifacimento o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti (materiali, dimensioni) |
| Davanzali finestre e balconi | Riparazione o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti |
| Facciata | Piccola apertura per sfiatatoio gas, rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti |
| Finestra | Sostituzione senza modifica della tipologia di infissi |
| Fognatura | Riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato |
| Garage | Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti |
| Gradini scale | Sostituzione con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni |
| Grondaie | Riparazione o sostituzione senza modifiche della situazione preesistente |
| Impianto di riscaldamento (purché conforme al Dm n. 37/2008 - ex legge n. 46/90) | Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni |
| Impianto elettrico | Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma |
| Impianto idraulico | Riparazione senza innovazioni o sostituzioni |
| Inferriata fissa | Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori |
| Infissi esterni | Riparazione o sostituzione, conservando la sagoma, i materiali e i colori uguali a quelli preesistenti |

| Intervento | Modalità |
|-----------------------------------|---|
| Infissi interni | Sostituzione con altri infissi conservando le caratteristiche preesistenti |
| Interruttore differenziale | Riparazione senza innovazioni o riparazione con sostituzione di alcuni elementi |
| Intonaci esterni facciata | Intonaci e tinteggiatura esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti |
| Intonaci interni | Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazioni di materiale e colori |
| Lastrico solare | Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti |
| Locale caldaia | Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti |
| Lucernari | Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti |
| Marciapiede su suolo privato | Rifacimento come preesistente |
| Montacarichi (interni ed esterni) | Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti |
| Muri di cinta | Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti |
| Muri esterni di contenimento | Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti |
| Muri interni | Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi |
| Parapetti e balconi | Riparazione o rinforzo della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti |
| Parcheggi | Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti |

| Intervento | Modalità |
|----------------------------------|---|
| Parete esterna | Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti |
| Parete interna | Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi |
| Pavimentazione esterna | Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti |
| Pavimentazione interna | Riparazioni senza innovazioni |
| Pensilina protezione autovetture | Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti |
| Persiana | Sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (sagoma e colori) |
| Pianerottolo | Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno) |
| Piscina | Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti |
| Porta blindata esterna | Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti |
| Porta-finestra | Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali |
| Porte esterne | Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti |
| Porte interne | Riparazione, conservando materiali, colori, dimensioni |
| Recinzioni | Riparazione e sostituzione conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti |
| Sanitari | Riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle, ecc.) |
| Saracinesca | Sostituzione con altra, purché vengano conservati dimensioni e colori uguali a quelli preesistenti |
| Scala esterna | Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e |

| Intervento | Modalità |
|--------------------------|---|
| | materiali uguali ai preesistenti |
| Scala interna | Riparazione e sostituzione conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti |
| Serramenti esterni | Sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche |
| Serramenti interni | Riparazioni, conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti |
| Solaio | Sostituzione dei solai di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti |
| Tegole | Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti |
| Terrazzi | Riparazione delle pavimentazioni, rifacimento o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano) |
| Tetto | Riparazione con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti |
| Tinteggiatura esterna | Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti |
| Tinteggiatura interna | Rifacimento senza limitazioni per materiali e colori |
| Tramezzi | Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare |
| Travi (tetto) | Sostituzione con altre aventi materiali, dimensioni e posizione uguali a quelle preesistenti |
| Veranda | Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali |
| Zoccolo esterno facciata | Rifacimento conservando i caratteri essenziali |

Come pagare le spese

L'accesso al bonus ristrutturazione è consentito solo con **pagamento dei lavori** tramite specifiche modalità.

Si deve tenere conto della data di emissione della fattura, che deve essere successiva all'apertura della CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata), nei casi in cui è richiesta.

Si deve inoltre utilizzare il [bonifico bancario o postale parlante](#), all'interno del quale andranno indicati i seguenti dati:

- causale del versamento: *“bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986”*;
- **codice fiscale** del beneficiario della detrazione;
- **codice fiscale o partita IVA** del beneficiario del pagamento.

È inoltre opportuno indicare, per facilitare l'archiviazione dei documenti:

- il numero di fattura;
- l'anno di emissione della stessa.

Oltre al pagamento delle fatture, è possibile provvedere a sostenere le spese facendo ricorso a un **finanziamento**. In tale ipotesi la società finanziaria pagherà tramite bonifico e il beneficiario sarà chiamato a conservare la relativa ricevuta.

Deve essere presa in considerazione la data in cui avviene il pagamento della società finanziaria, anche se il contribuente provvederà successivamente al pagamento della società finanziaria.

I documenti da conservare

Un aspetto molto importante per l'agevolazione è anche la **conservazione della documentazione**. Il *“rimborso”* si ottiene in fase di compilazione della dichiarazione dei redditi e con il **modello 730** o il **modello Redditi PF** si potrà recuperare l'importo relativo alle spese sostenute. La detrazione è ripartita in 10 quote e quindi, ad esempio, per chi effettua lavori nel 2026 il recupero avverrà dalla dichiarazione dei redditi 2026 e nelle nove successive, fino al 2035.

Devono inoltre essere conservati i documenti previsti, da mostrare esclusivamente in caso di **controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate**.

Di seguito l'elenco dei documenti da conservare:

- le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Se queste abilitazioni non sono previste è sufficiente una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui deve essere indicata la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili;
- domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti;
- ricevute di pagamento dell'IMU, se dovuta;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali;
- in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori;

- comunicazione preventiva contenente la data di inizio dei lavori da inviare all'ASL, se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;
- fatture e ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute
- ricevute dei bonifici di pagamento.

Bonus ristrutturazione: da non dimenticare la comunicazione ENEA

Un ulteriore aspetto a cui fare attenzione è l'obbligo di comunicazione all'ENEA.

L'adempimento è previsto esclusivamente per i lavori che rientrano nell'**obiettivo di risparmio energetico**, indicati nella **tabella riassuntiva**.

| Componenti e tecnologie | Tipo di intervento |
|-------------------------|---|
| Strutture edilizie | <ul style="list-style-type: none"> • riduzione della trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno; • riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi; • riduzione della trasmittanza termica dei Pavimenti che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno |
| Infissi | <ul style="list-style-type: none"> • riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi |
| Impianti tecnologici | <ul style="list-style-type: none"> • installazione di collettori solari (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti; • sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto; • sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto; • pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto; • sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto; • microcogeneratori ($P_e < 50 \text{kWe}$); • scaldacqua a pompa di calore; • generatori di calore a biomassa; • installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze; • installazione di sistemi di termoregolazione e building automation; • installazione di impianti |

| Componenti e tecnologie | Tipo di intervento |
|---|--|
| | fotovoltaici |
| Elettrodomestici (solo se collegati a un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a decorrere dal 1° gennaio 2017) | <ul style="list-style-type: none"> • forni; • frigoriferi; • lavastoviglie; • piani cottura elettrici; • lavasciuga; • lavatrici |

La scadenza per l'inoltro della comunicazione è fissata a **90 giorni dalla fine dei lavori**.

Vale la pena specificare che in linea generale il mancato adempimento non fa perdere la detrazione, secondo l'[indirizzo dell'Agenzia delle Entrate](#).

La mancanza di sanzioni o di conseguenze per omessa comunicazione comporta che di fatto non vi è alcuna **obbligatorietà** alla comunicazione ENEA, fermo restando la necessità di eseguire l'adempimento per finalità statistiche e di monitoraggio dei risparmi energetici conseguiti.

Il bonus ristrutturazioni apre le porte allo sconto per arredi ed elettrodomestici

Un ultimo aspetto legato al bonus ristrutturazione consiste nella possibilità di accedere, in alcuni casi, al [bonus mobili ed elettrodomestici](#).

L'accesso alla detrazione fiscale per l'acquisto di arredi e grandi elettrodomestici è previsto infatti solo nel caso di esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia. Anche per il 2026 la detrazione sarà riconosciuta nella misura del **50 per cento** fino al tetto massimo di spesa di 5.000 euro.

In altre parole si potranno *“recuperare”* 2.500 euro in dieci anni.

È opportuno infine precisare che non si perde il diritto al bonus mobili nel caso in cui gli acquisti vengano effettuati [dopo la chiusura della CILA](#).

Come cambierà il bonus ristrutturazione dal 2027 al 2034

Recentemente l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la guida aggiornata al bonus ristrutturazione, utile anche per fare un quadro delle modifiche già messe nero su bianco per i prossimi anni.

Agenzia delle Entrate - [Guida bonus ristrutturazioni aggiornata](#)

(Scarica la guida al bonus ristrutturazioni pubblicata il 13 febbraio 2026)

Per i lavori inclusi nel bonus ristrutturazione, sono **ben 5 gli assetti** che vanno considerati in relazione alla misura dello sconto fiscale fruibile.

In primis, per le **spese sostenute dal 26 giugno 2012 e fino al 31 dicembre 2024**, considerando quindi i lavori già conclusi e le detrazioni già in corso di fruizione, il bonus per i lavori in casa è

pari al 50 per cento delle spese, entro il limite di 96.000 euro in relazione ai costi ammissibili. Non fa differenza come e da chi è utilizzato l'immobile sul quale sono stati effettuati i lavori.

Per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2025, e fino al 31 dicembre 2026**, è invece operativo il doppio binario:

- la detrazione è pari al **50 per cento, fino a 96.000 euro di spesa**, per i lavori effettuati sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità stessa;
- la percentuale di sconto fiscale scende al **36 per cento, sempre entro il limite di 96.000 euro**, negli altri casi in cui spetta l'agevolazione.

Dal 1° gennaio 2027 si cambierà ancora:

- la detrazione per le ristrutturazioni scenderà al **36 per cento, entro il limite di 96.000 euro di spesa**, per i lavori sull'abitazione principale effettuati dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità stessa
- calerà invece al **30 per cento, entro il limite di 96.000 euro**, negli altri casi.

Dal 2028 al 2033 bisognerà far fronte a un nuovo *decalage*: la detrazione **scenderà al 30 per cento** per tutti, e diminuirà in parallelo anche il limite di spesa: da 96.000 euro si passerà a **48.000 euro**.

Non è finita qui: nel calderone delle regole da tenere a mente bisognerà annotare anche la modifica prevista per il **2034**, quando **aumenterà al 36 per cento** la quota di detrazione, ma resterà invariato e fissato a 48.000 euro il limite di spesa.

| Periodo di Riferimento | Tipologia Immobile / Soggetto | Aliquota Detrazione | Limite di Spesa |
|------------------------------|---|---------------------|-----------------|
| Dal 26/06/2012 al 31/12/2024 | Qualsiasi immobile (senza distinzioni) | 50% | 96.000 € |
| Dal 01/01/2025 al 31/12/2026 | Abitazione principale (proprietari/diritti reali) | 50% | 96.000 € |
| Dal 01/01/2025 al 31/12/2026 | Altri casi | 36% | 96.000 € |
| Dal 01/01/2027 al 31/12/2027 | Abitazione principale (proprietari/diritti reali) | 36% | 96.000 € |
| Dal 01/01/2027 al 31/12/2027 | Altri casi | 30% | 96.000 € |
| Dal 2028 al 2033 | Qualsiasi immobile ammesso | 30% | 48.000 € |

| Periodo di Riferimento | Tipologia Immobile / Soggetto | Aliquota Detrazione | Limite di Spesa |
|------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------|
| Dal 2034 in poi | Qualsiasi immobile ammesso | 36% | 48.000 € |

Tutto chiaro quindi su carta, ma è evidente che le modifiche che quasi di anno in anno interesseranno uno dei principali strumenti agevolativi per le ristrutturazioni edilizie **non sono un buon segnale**, per i contribuenti così come per le imprese.