

Bonus ristrutturazioni sulla prima casa al 36%, bonus mobili a rischio: cosa cambia dal 2027 di Gino Pagliuca

Con la legge di bilancio 2027 il governo dovrà decidere se confermare le attuali agevolazioni edilizie o lasciare scattare i tagli previsti: dal 50% al 36% e dal 36% al 30%

(Fonte: <https://www.corriere.it/> 19 settembre 2026)



Ultimi scampoli di vacanze e poi cominceranno a scaldarsi i motori per la legge di Bilancio 2027. Come ogni anno si apre la questione delle agevolazioni edilizie e mai come in questa occasione l'esecutivo si trova stretto tra due fuochi: **da una parte le esigenze di cassa che consiglierebbero di non decidere nulla** e quindi di fatto ridurre l'importo del bonus; dall'altra la scadenza elettorale del 2027. Riepiloghiamo i termini della questione.

Tre bonus edilizi

I bonus edilizi sono tre: quella per la **ristrutturazione**, l'**ecobonus** e il **sisma bonus**. Si differenziano tra di loro per le tipologie di opere agevolate e per i tetti di spesa agevolabili, ma non per le aliquote, che sono solo due: 50% e 36%. Uguali anche le tempistiche dei rimborsi: il vantaggio fiscale si ottiene in dieci anni. Sono condizioni assai meno favorevoli di quelle che si registravano fino alla sterzata della Legge di Bilancio 2025. Quanto ai tetti di spesa, l'importo massimo su cui calcolare la detrazione è di 96 mila euro per il bonus ristrutturazione e per il sisma bonus, mentre per l'ecobonus il **vantaggio fiscale si applica su 100 mila euro per la riqualificazione energetica** globale dell'edificio, 60 mila euro per interventi su involucro (infissi, pareti) e pannelli solari; 30 mila euro per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Cosa succede senza la proroga

Altra differenza tra i bonus è che quello per la ristrutturazione si applica solo agli immobili residenziali e, in condominio, agli immobili non residenziali solo per le opere sulle parti comuni; **gli altri due bonus invece comprendono anche le opere sul non abitativo.**

Se la Legge di Bilancio 2027 non modificasse le previsioni legislative vigenti l'anno prossimo l'aliquota del 50% scenderebbe al 36% e quella al 36% si ridurrebbe al 30%; nel 2028 poi tutte le opere sarebbero agevolate al 36% su un tetto di spesa a 48 mila euro. I più scommettono che si arriverà in qualche modo alla proroga delle regole attuali per una questione di buon senso. Bisogna infatti fare i conti con la realtà: **i lavori fatturati negli ultimi anni sono già diminuiti** e fatalmente diminuirebbero ancora.

I requisiti per ottenere l'aliquota al 50%

Per poter ottenere l'aliquota del 50% (e quindi, a legislazione invariata, al 36% nel 2027) è indispensabile il rispetto di due requisiti:

- 1) l'immobile deve essere l'**abitazione principale**, deve cioè risultare sia residenza fiscale sia domicilio abituale del contribuente che chiede il bonus;
- 2) il beneficiario abbia un **titolo reale di proprietà sull'immobile**: deve quindi essere il pieno proprietario, l'usufruttuario, il nudo proprietario, il detentore di un diritto di abitazione (ad esempio perché coniuge superstite di chi possedeva a suo tempo la casa).

Case vacanza e immobili in affitto

Negli altri casi si applica la riduzione dell'aliquota al 36% (30% nel 2027 a legislazione invariata), che quindi colpisce i proprietari di casa tenuta a disposizione (caso tipico gli appartamenti in località di villeggiatura), **i proprietari di immobili locati, i coniugi, i parenti del proprietario gli inquilini** e i comodatari che pagassero di tasca propria i lavori di riqualificazione. Nel 2028, come detto sopra, si tornerà all'aliquota unificata.

Condizione essenziale per ottenere l'agevolazione è che il pagamento avvenga con il cosiddetto bonifico parlante, dove va indicato il beneficiario (con partita Iva o codice fiscale) della detrazione, **il numero e la data della fattura**, **il beneficiario del bonus** (non necessariamente deve trattarsi del titolare del conto da cui parte il bonifico) e infine bisogna riportare gli estremi della legge in forza della quale si chiede il bonus.

Bonus mobili in bilico

Dal primo gennaio prossimo cambieranno, secondo quanto previsto dall'articolo 17 del D.lgs. 117/2026. I riferimenti normativi da indicare. Non ci sono però ancora istruzioni al riguardo. Il bonifico non serve per un'agevolazione in vigore fino alla fine dell'anno e di futuro incerto: senza una proroga esplicita infatti sarà abbandonata. **Si tratta del bonus arredi, che permette di ottenere un beneficio del 50%** in dieci anni su una spesa massima di 5.000 euro sull'acquisto di

mobili e grandi elettrodomestici purché il contribuente abbia compiuto anche opere di ristrutturazione dell'appartamento. Per averne diritto basta pagare con bonifico semplice o con carta di credito/debito.