

Bonus casa al 36% o al 50%? Gli sgravi fiscali per le ristrutturazioni spiegati caso per caso (in modo semplice)

Dal bonus al 36% sulla prima casa e al 30% dalla seconda in poi, dalla ristrutturazione al 50%, fino alla cedolare secca sugli affitti brevi: ecco le ultime novità in manovra

(Fonte: <https://www.corriere.it/> 21 novembre 2025)

Disegno di legge di bilancio: le ultime novità

Nei primi sette mesi dell'anno le imprese edili hanno fatturato per lavori agevolati dal Fisco il 22% in meno rispetto al corrispondente periodo del 2024; l'entità della diminuzione è ricavabile confrontando l'ammontare delle ritenute d'acconto incassate dall'Erario sulla base dei "bonifici parlanti" indispensabile per ottenere lo sconto di imposte sul 730. Un calo che significa **meno Irpef e meno Iva incassata e in prospettiva più cassa integrazione** da finanziare e che con tutta evidenza ha consigliato di bloccare almeno per tutto il 2026 un'ulteriore stretta sull'importo dei bonus, un taglio che senza interventi legislativi porterebbe **l'aliquota a partire dal 1° gennaio prossimo al 36% per la prima casa e al 30% nelle altre ipotesi**. A queste limitate novità si affianca il discusso intervento [sulle aliquote della cedolare secca per gli affitti brevi](#) che, assieme alle nuove tasse su banche e assicurazioni, sta causando una fibrillazione tra i partiti che sarebbe difficile raccontare a uno straniero poco pratico del teatrino della politica nostrana, perché, al di là del merito dei provvedimenti, è inverosimile che quanto contenuto dal **disegno di legge sia arrivato in Cdm** a insaputa dei partiti della maggioranza.

Sulla base anche dei quesiti che ci stanno pervenendo alla redazione cerchiamo di rispondere alla domande più frequenti sulle novità del disegno di Legge di Bilancio.

Chi ha diritto al bonus ristrutturazione nella misura del 50%?

Serve un doppio requisito: l'immobile deve essere residenza del contribuente, e questi deve avere un diritto reale sull'immobile: deve essere quindi proprietario, nudo proprietario, usufruttuario o avere il diritto di abitazione (ad esempio il coniuge separato cui il giudice abbia assegnato l'abitazione anche se non sua nell'interesse dei figli; coniuge rimasto vedova/o).

Se si sostengono le spese per l'abitazione di residenza di proprietà del coniuge si ha diritto ugualmente all'agevolazione?

Sì, ma senza il requisito del diritto reale che abbiamo citato sopra la detrazione è nella misura ridotta del 36%. Lo stesso vale per i parenti conviventi fino al terzo grado (zii e nipoti) e gli affini fino al secondo grado (cognati).

Per le case in locazione o date in comodato?

Hanno accesso al bonus il proprietario, l'inquilino o il comodatario, questi ultimi però solo con il benestare esplicito del proprietario. In tutti questi casi però l'aliquota è del 36% perché al

proprietario manca il requisito della residenza, mentre a inquilino e comodatario manca il requisito del diritto reale sull’immobile.

E per chi fa i lavori prima di stipulare il rogito?

Se l’abitazione diventa prima casa si ha il diritto all’agevolazione, purché il contribuente abbia stipulato e registrato un contratto preliminare di vendita (il cosiddetto compromesso) prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si fa valere la detrazione, abbia il benestare del venditore all’immissione nell’immobile ed esegua gli interventi a proprio carico.

Ci sono ancora le agevolazioni per le pertinenze, come i box?

Sì, le aliquote seguono le regole dell’abitazione a cui si riferiscono.

E per gli immobili non residenziali?

Se si tratta di lavori di manutenzione o ristrutturazione, sono agevolabili al 36% e solo se si tratta di opere sulle parti comuni di un edificio e a condizione che la maggioranza della proprietà (ovvero almeno 500,001 millesimi) siano detenute dai proprietari degli immobili residenziali. Se si tratta di opere agevolabili con il sisma o l’ecobonus sono agevolabili anche se si tratta di opere interne all’edificio e non serve la maggioranza millesimale se la struttura è ubicata in condominio ma l’agevolazione è del 36%.

Verranno riproposti il bonus barriere architettoniche e il bonus arredi?

Allo stato attuale dell’iter legislativo la risposta è positiva per il bonus arredi e negativa per il bonus barriere. Le opere dal 1° gennaio prossimo saranno agevolabili, se non cambia nulla, con la doppia aliquota 50/36 come se si trattasse di opere di manutenzione straordinaria.

I mutui per finanziare i lavori godono ancora di agevolazione?

Sì nel rispetto di alcune condizioni: il finanziamento deve essere stipulato nei 6 mesi antecedenti la data di inizio dei lavori di costruzione o nei 18 mesi successivi, l’immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro 6 mesi dal termine dei lavori, il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell’unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

L’agevolazione è pari al 19% calcolata sugli interessi fino a un massimo di 2.582,25 euro, con un vantaggio massimo di 490,62 euro all’anno.

Le agevolazioni edilizie sono soggette a decurtazione quando si superano i 75mila euro di imponibile Irpef?

Sì, ricadono nella “tagliola” introdotta nella legge di Bilancio 2025; lo stesso vale per le detrazioni sui mutui acquisto e ristrutturazione.

Che cosa prevede la Legge di Bilancio 2026 a proposito di affitti brevi?

In questa fase non è affatto sicuro se le regole introdotte dal disegno di Legge andranno in porto. Per i proprietari che affittano per periodi inferiori a 30 giorni consecutivi la cedolare secca sale al 26% per tutti gli immobili (massimo 4) locati nel corso dell'anno (questo l'impianto base ma all'interno della maggioranza si tratta sull'ipotesi di un compromesso al 23% mentre la Lega tenta di restare al 21%). **Con le regole attualmente in vigore** il proprietario può imputare a una delle abitazioni affittate meno di 30 giorni consecutivi la cedolare al 21%: dal primo gennaio prossimo per restare al 21% è necessario che l'immobile non si mai stato locato nell'anno ricorrendo a piattaforme telematiche di intermediazione, un'ipotesi pressoché teorica se si parla di immobili destinati ad un affitto frequente. Va comunque ricordato che la cedolare è un'opzione e non un obbligo. Nulla vieta di imputare i redditi a Irpef. L'ipotesi è abbastanza rara ma se il proprietario non ha altri redditi o ne ha molto bassi e ha molte spese da detrarre la tassazione ordinaria potrebbe risultare più conveniente.

Ci sarebbero conseguenze sul mercato?

Dove gli immobili hanno appeal quel 5% in più si scaricherebbe sul cliente finale. Dove invece il richiamo sul mercato è minore c'è la possibilità che una quota degli immobili torni a essere proposta per le locazioni di maggior durata. Probabilmente aumenterebbe anche il sommerso.