Collaborano
Dott.ssa Martina ARCETTI
Dott.ssa Caterina CLASER
Dott.ssa Lucienne De Iorio
Dott. Francesco GIBELLINI
Dott. Mario IPPOLITO
Dott. Alex ZHANG

Dott. Silvio FACCO
Socio Onorario

BFMR & PARTNERS
Dottori Commercialisti
Revisori Legali

Dott. Luigi Attilio MAZZOCCHI
Dott. Leonardo RICCIO
Dott.ssa Simona SALVARANI

Servizio Circolari per la Clientela

CIRCOLARE 3/2026

Reggio Emilia, 16/01/2026

OGGETTO: DETRAZIONI PER LAVORI EDILIZI - NOVITÀ FINANZIARIA 2026

Gentili Clienti,

di seguito si propone una sintesi delle detrazioni per lavori edilizi previsti per il 2025 con le novità introdotte con la Legge Finanziaria 2026, pubblicata il 30.12.2025.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

A seguito delle modifiche apportate ad opera della Legge Finanziaria 2025, fermo restando il limite massimo di spesa agevolata di € 96.000, la detrazione in esame per le spese sostenute nel 2025 è riconosciuta nelle seguenti misure:

- 50% per le spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale;
- 36% negli altri casi.

Con la Circolare n. 8/E/2025 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito, tra l'altro, che:

- rientrano tra i proprietari / titolari di un diritto reale di godimento anche i titolari della nuda proprietà e della proprietà superficiaria ed i titolari del diritto di usufrutto / uso / abitazione;
- rientrano negli "altri casi" il familiare convivente del proprietario / titolare di un diritto reale di godimento ed il detentore dell'immobile;
- le nuove misure sono applicabili a tutte le tipologie di interventi agevolati, compresi quelli sulle parti comuni condominiali.

NOVITA' DELLA FINANZIARIA 2026

Anche per il 2026 sarà possibile fruire della detrazione nella misura del 50% ovvero 36%, come previsto per il 2025.

La riduzione della detrazione al 36% - 30% è pertanto differita al 2027.

RISPARMIO / RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito delle modifiche apportate ad opera della Legge Finanziaria 2025, anche per tali spese è fissata la percentuale di detrazione, non più in base all'intervento effettuato, ma in base al soggetto che sostiene la spesa e all'immobile oggetto dell'intervento, ferma restando l'individuazione della spesa massima agevolabile differenziata in base all'intervento e la relativa disciplina, in base alla quale, in alcuni casi, il limite massimo si riferisce alla detrazione spettante e pertanto il limite di spesa è determinato in base alla percentuale di detrazione applicabile.

In particolare, per tutte le tipologie di interventi agevolati la detrazione per le spese sostenute nel 2025 è riconosciuta nella misura del:

- 50% per le spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale;
- 36% negli altri casi.

NOVITA' DELLA FINANZIARIA 2026

Anche per il 2026 sarà possibile fruire della detrazione nella misura del 50% ovvero 36%, come previsto per il 2025.

Piazza Vallisneri, 4 - 42121 Reggio Emilia - Italia Tel. +39 0522 303003 - 455000 - 455005 Fax +39 0522 303689 - 455008
www.bfmr.it info@bfmr.it bfmr@odcec.re.legalmail.it Codice Fiscale e Partita IVA 02243550353 Codice Destinatario USAL8PV

La riduzione della detrazione al 36% - 30% è pertanto differita al 2027.

RIDUZIONE RISCHIO SISMICO

Anche per gli interventi di riduzione del rischio sismico / adozione di misure antisismiche c.d. "Sismabonus acquisti", a seguito delle modifiche apportate ad opera della Legge Finanziaria 2025, la misura della detrazione non è più differenziata in base all'intervento effettuato ma in base al soggetto che sostiene la spesa e all'immobile oggetto dell'intervento.

Per tutte le tipologie di interventi agevolati la detrazione in esame per le spese sostenute nel 2025 è riconosciuta, nel limite massimo di spesa di € 96.000, nelle seguenti misure:

- 50% per le spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale;
- 36% negli altri casi.

Per quanto riguarda l'utilizzo della detrazione spettante per gli interventi in esame, resta fermo quanto disposto dal c.d. "Decreto Salva conti", ai sensi del quale per le spese sostenute dal 2024 la detrazione **va ripartita in 10 quote annuali** (anzichè 5).

NOVITA' DELLA FINANZIARIA 2026

Anche per il 2026 sarà possibile fruire della detrazione nella misura del 50% ovvero 36%, come previsto per il 2025.

La riduzione della detrazione al 36% - 30% è pertanto differita al 2027.

BONUS ARREDO

É confermato il riconoscimento, anche per le spese sostenute nel 2026, del c.d. "Bonus arredo", spettante per l'acquisto di mobili / grandi elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio, alle stesse condizioni previste per il 2025, ossia:

- nella misura del 50%;
- considerando la spesa massima di € 5.000;
- a condizione che siano stati effettuati interventi di recupero edilizio per i quali si fruisce della relativa detrazione iniziati a decorrere dall'1.1.2025.

SUPERBONUS

Escludendo i casi per i quali trovano applicazione le specifiche deroghe, per i lavori / spese 2025 la situazione può essere così schematizzata:

Soggetto	% detrazione per spese 2025
• Condomini (compresi gli interventi trainati nei singoli appartamenti); • Edifici con più unità immobiliari (da 2 a 4) di un unico proprietario persona fisica / in comproprietà.	65% (*)
Persone fisiche su singole unità immobiliari (diverse dai casi dei punti precedenti).	---
ONLUS / OdV, APS:	
• ex art. 119, comma 10-bis, DL n. 34/2020;	110%
• di cui all'art. 119, comma 9, lett. d-bis), diverse dalle precedenti.	65% (*)
IACP e Enti assimilati / coop edilizie a proprietà indivisa (non rientranti nei condomini / ONLUS di cui sopra).	---
Interventi nei Comuni terremotati nel 2009 con dichiarazione stato di emergenza.	110%
Acquisto case antisismiche (c.d. "Supersismabonus acquisti").	---

NOVITÀ FINANZIARIA 2026

Nella Finanziaria 2026 non risultano modifiche / proroghe per gli interventi sopra elencati, che pertanto risulta applicabile fino al 31.12.2025.

BONUS VERDE

Come per il 2025, anche nel 2026 non risulta più fruibile

CALDAIE UNICHE ALIMENTATE A COMBUSTIBILI FOSSILI

Dal 2025 risulta esclusa da ogni detrazione la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con una caldaia unica alimentata a combustibili fossili, tale esclusione, come precisato dalla Circolare 8/E/2025 dell'Agenzia delle Entrate non riguarda:

- i microcogeneratori, anche se alimentati da combustibili fossili;
- i generatori a biomassa di cui al D.Lgs. n. 199/2021;
- le pompe di calore ad assorbimento a gas;
- i sistemi ibridi costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro di cui al DM 6.8.2020.

LIMITE MASSIMO SPESE DETRAIBILI

Dal 2025, per i soggetti con reddito superiore a € 75.000, l'art. 16-ter, TUIR prevede che l'ammontare massimo complessivo di spese detraibili varia in base alla composizione del nucleo familiare del contribuente. Tale quadro normativo risulta applicabile anche per le spese 2026, considerando comunque che le rate relative alle spese in esame:

- sono escluse dal predetto limite se relative a spese sostenute fino al 31.12.2024;
- concorrono al raggiungimento del limite massimo di spese detraibili se relative a spese sostenute dall'1.1.2025.

NOVITÀ FINANZIARIA 2026

Fermo quanto detto in precedenza, con la Legge Finanziaria 2026, le spese in esame non rientrano nell'ambito di applicazione del nuovo comma 5-bis dell'art. 16-ter, TUIR ai sensi del quale, **per i contribuenti con reddito complessivo superiore a € 200.000**, la detrazione spettante per le spese sostenute nel 2026 è ridotta di € 440.

Tale previsione risulta infatti limitata:

- agli oneri per i quali spetta la detrazione del 19%, ad eccezione delle spese sanitarie di cui all'art. 15, comma 1, lett. c), TUIR;
- alle erogazioni liberali a favore dei partiti politici;
- ai premi di assicurazione per rischio eventi calamitosi di cui all'art. 119, comma 4, DL n. 34/2020.

Rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento e approfondamento in materia, porgiamo i saluti più cordiali

BFMR & Partners

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 La informiamo che i Suoi dati verranno utilizzati al solo fine della tra smissione della dichiarazione e che verranno trattati in forma anonima. Non saranno in alcun modo diffusi a terzi.