Studio BBM Associati

BONUS EDILIZI 2026: IL 50% RESTA UNA CORSIA RISERVATA: CHI NON RIENTRA

N. 26 | 10 Febbraio 2026 | Fiscalità e pianificazione

BBM AGGIORNA N. 26 DEL 10 FEBBRAIO 2026

La Manovra di bilancio 2026 conferma le restrizioni in materia di bonus edilizi.

Per i redditi più elevati resta il tetto agli oneri detraibili.

In particolare, per i soggetti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro, gli oneri detraibili sono ammessi in detrazione, e quindi sono riconosciuti fiscalmente, fino all'ammontare massimo calcolato applicando, al valore di riferimento previsto dalla norma, il coefficiente variabile a seconda della composizione del nucleo familiare (in base ai figli fiscalmente a carico).

A titolo esemplificativo, ove il contribuente, con due figli a carico (coefficiente 0,85), abbia un reddito complessivo di 110.000 € (valore di riferimento pari a 8.000 €), gli oneri detraibili saranno riconosciuti fiscalmente nel limite di 6.800 € (8.000 * 0.85).

Con propria Circolare, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che per l'individuazione dei figli fiscalmente a carico, si deve far riferimento al numero dei figli che risultano come tali, anche per una sola parte del periodo d'imposta, nell'anno di sostenimento delle spese e degli oneri detraibili ovvero, con specifico riferimento agli interventi di recupero edilizio, nell'anno in cui viene imputata la rata di spesa. In presenza di limitazioni, il contribuente è libero di scegliere quali oneri detraibili imputare nella dichiarazione dei redditi ai fini del calcolo della detrazione spettante, evidentemente privilegiando gli oneri detraibili che beneficiano di un'aliquota di detrazione maggiore.

Non rilevano ai fini del tetto, le rate di spesa collegate ad interventi di recupero edilizio, di qualsivoglia tipologia o specie, che trovano origine in oneri sostenuti fino al 31 dicembre 2024.

Ai fini del riordino delle detrazioni sono state introdotte ulteriori limitazioni. La manovra finanziaria 2026 dispone ulteriormente che, per i contribuenti titolari di un reddito complessivo superiore a 200.000, euro la quota di detrazione spettante in relazione alle limitazioni previste, sia ulteriormente ridotta di 440 €.

La manovra finanziaria inoltre, proroga i principali bonus edilizi con le stesse condizioni previste in precedenza. Per tutto il periodo d'imposta 2026, come fu per l'anno 2025, è prevista la doppia aliquota, differenziata a seconda della destinazione dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento di recupero e del correlato titolo di possesso.

E' stato archiviato definitivamente il bonus "Eliminazione Barriere Architettoniche".

Con riferimento **all'ecobonus, al sismabonus e al bonus casa**, la manovra conferma l'impostazione già assunta per il periodo d'imposta 2025. Per tutte le tipologie di interventi, le spese sostenute dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2026 saranno detraibili nella misura del 36 per cento, con ripartizione in dieci quote annuali costanti e di pari importo. L'aliquota di detrazione sarà maggiorata al 50 per cento nel caso in cui le spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Sul punto, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che la maggiorazione dell'aliquota al 50 per cento spetta esclusivamente ai proprietari o ai possessori dell'immobile oggetto degli interventi in quanto titolari di altro diritto reale di godimento, escludendo la possibilità di applicazione del medesimo trattamento al familiare convivente o al semplice detentore dell'unità immobiliare (tale condizione, collegata al titolo di possesso, deve preesistere all'avvio dell'intervento di recupero edilizio). Affinché trovi applicazione la maggiorazione, inoltre, è necessario che l'unità immobiliare sia destinata, anche al termine dei lavori, ad abitazione principale della persona fisica che sostiene le spese. Rientra in tale nozione anche l'unità immobiliare adibita a dimora abituale di un familiare del contribuente (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado), a condizione che la maggiorazione sia applicata ad un solo immobile adibito ad abitazione principale dei componenti il nucleo familiare.

Lo Studio resta a completa disposizione

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/bonus-edilizi-2026-il-50-resta-una-corsia-riservata-chi-non-rientra/