



STUDIO BELOTTI ASSOCIATI  
CONSULENZA AZIENDALE & TRIBUTARIA

25036 Palazzolo s/Oglio (Bs) - Piazza Zamara, 27 - Tel. 030-7301655 - Telefax 030-7401463  
25121 Brescia - Via Solferino, 32/A - Tel. 030-41385 - Telefax 030-45802



**Prof. Dr. Roberto Belotti**  
Commercialista  
Revisore legale  
Revisore della sostenibilità  
Università Cattolica S. Cuore

**Dr.ssa Francesca Garbellini**  
Dottore in economia

**Dr.ssa Manuela Salamone**  
Dottore in economia

**Dr. Simone Quarantini**  
Commercialista  
Revisore legale

**Dr.ssa Monica Pedercini**  
Commercialista  
Revisore legale

**Dr. Paolo Garbellini**  
Commercialista  
Revisore legale

Preg. mi Clienti

Loro Sedi

### Circolare flash n. 3

#### Oggetto: Detrazioni per lavori edilizi e novità Finanziaria 2026

##### PREMESSA

Si propone il riepilogo delle detrazioni fruibili per gli interventi edilizi / di risparmio energetico iniziati / che si intende iniziare nel 2025 - 2026, annualità per le quali trovano applicazione rilevanti modifiche rispetto agli anni precedenti, alla luce delle novità contenute nell'art. 1, comma 22, Legge n. 199/2025 (Finanziaria 2026) che, per le detrazioni riconosciute anche nel 2026, prevede l'applicazione di quanto previsto per il 2025, con lo "slittamento" al 2027 della riduzione della misura delle detrazioni.

##### RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali è possibile fruire della detrazione nella misura "ordinaria" va fatto riferimento all'art. 16-bis, TUIR, richiamato e integrato dall'art. 16, DL n. 63/2013, che originariamente prevedeva la detrazione al 36%, su una spesa massima agevolabile di € 48.000, da utilizzare in 10 quote annuali.

Dal 2012 la detrazione è stata **innalzata al 50%** e la spesa massima agevolabile a **€ 96.000**, ferma restando la fruizione in 10 quote annuali. Tali misure "maggiorate" sono state più volte prorogate, da ultimo, dall'art. 1, comma 37, Legge n. 234/2021 (Finanziaria 2022) che ne ha previsto l'applicabilità **fino al 31.12.2024**.

A seguito delle modifiche apportate ad opera della Legge n. 207/2024 (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 (sole) spese sostenute dal titolare del **diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
- **36%** negli altri casi.

In merito all'ambito di applicazione delle predette percentuali e condizioni, con la Circolare 19.6.2025, n. 8/E l'Agenzia ha chiarito, tra l'altro, che:

DOTTORI COMMERCIALISTI ISCRITTI ALL'ORDINE DI BRESCIA

E-mail: [amministrazione@belottiassociati.it](mailto:amministrazione@belottiassociati.it)

[www.belottiassociati.it](http://www.belottiassociati.it)





- rientrano tra i proprietari / titolari di un diritto reale di godimento anche i titolari della nuda proprietà e della proprietà superficaria 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.

Contestualmente la stessa Finanziaria 2025 prevede(va) la riduzione delle predette percentuali, rispettivamente, al **36% e 30%** per le spese sostenute **nel 2026 e 2027**.

#### NOVITA' FINANZIARIA 2026

È confermata la riformulazione dell'art. 16, comma 1, DL n. 63/2013, ai sensi del quale anche per le **spese sostenute nel 2026** per gli interventi in esame 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

Per gli interventi di risparmio / riqualificazione energetica, per i quali è possibile fruire delle detrazioni "ordinarie" (diverse dal Superbonus), va fatto riferimento principalmente alla Legge n. 296/2006 (commi da 344 a 347) e al DL n. 63/2013, oggetto di ripetute modifiche / integrazioni.

Anche per tali spese la Legge n. 207/2024 (Finanziaria 2025) ha fissato 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 (sole) spese sostenute dal titolare del **diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
- **36%** negli altri casi.

Contestualmente la stessa Finanziaria 2025 prevede(va) la riduzione delle predette percentuali, rispettivamente, al **36% e 30%** per le spese sostenute **nel 2026 e 2027**.

#### NOVITA' FINANZIARIA 2026

È confermata la riformulazione dell'art. 14, comma 3-quinquies, DL n. 63/2013, ai sensi del quale anche per le **spese sostenute nel 2026** per gli interventi di risparmio / riqualificazione energetica in esame 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.

#### RIDUZIONE RISCHIO SISMICO

Anche per gli interventi di riduzione del rischio sismico / adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16, DL n. 63/2013 e all'art. 1, comma 37, lett. b), Legge n. 234/2021, compreso il c.d. "Sismabonus acquisti" di cui al comma 1-septies, a seguito delle modifiche apportate ad opera della Legge n. 207/2024 (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 (sole) spese sostenute dal titolare del **diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
- **36%** negli altri casi.

Contestualmente la stessa Finanziaria 2025 prevede(va) la riduzione delle predette percentuali, rispettivamente, al **36% e 30%** per le spese sostenute **nel 2026 e 2027**.

Per quanto riguarda l'utilizzo della detrazione spettante per gli interventi in esame, resta fermo quanto disposto dall'art. 4-bis, comma 4, DL n. 39/2024, c.d. "Decreto Salva conti", ai sensi del quale per le **spese sostenute dal 2024 la detrazione** va ripartita in **10 quote annuali** (anziché 5).

#### NOVITA' FINANZIARIA 2026

È confermata la riformulazione dell'art. 16, comma 1-septies.1, DL n. 63/2013, ai sensi del quale **anche per le spese sostenute nel 2026** per gli interventi di riduzione del rischio sismico in esame 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.

Va evidenziato che per gli interventi in esame aventi ad oggetto immobili colpiti da **alcuni** eventi sismici, al ricorrere di **specifiche condizioni**, per il 2026 è ora possibile **fruire di uno specifico contributo**, come di seguito evidenziato.

#### "BONUS ARREDO"

È confermato il riconoscimento, **anche per le spese sostenute nel 2026**, del c.d. "Bonus arredo" di cui all'art. 16, comma 2, DL n. 63/2013, 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**.

#### SOSTITUZIONE DEL GRUPPO ELETTROGENO DI EMERGENZA

Ai sensi dell'art. 16-bis, commi 3-bis e 3-ter, TUIR, per la sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione la percentuale di detrazione fruibile **continua ad essere pari al 50%**.

Per espressa previsione del citato comma 3-ter, infatti, per le spese relative a tali interventi **non trova applicazione** la riduzione della percentuale di detrazione al 30% prevista dalla Finanziaria 2025 per le spese sostenute dal 2025 al 2033.

In merito non risultano disposizioni nella Finanziaria 2026 e pertanto, come già previsto, **anche per le spese sostenute nel 2026** per gli interventi in esame sarà possibile fruire della detrazione nella misura del **50%**.

#### ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE – 75%

L'art. 119-ter, DL n. 34/2020 prevede la possibilità di fruire della **detrazione del 75%** per le **spese sostenute fino al 31.12.2025** per interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto esclusivamente **scale / rampe / ascensori / servoscala / piattaforme elevatrici** che rispettano i requisiti richiesti dal DM n. 236/89.

Nella Finanziaria 2026 in esame **non risultano disposizioni** riguardanti tale detrazione che pertanto, ai sensi del citato art. 119-ter, risulta fruibile (soltanto) per le spese sostenute **fino al 31.12.2025**.

Resta fermo che, alle condizioni e nelle misure sopra riportate (50% - 36% a seconda del soggetto che sostiene la spesa e dell'immobile oggetto dei lavori), è possibile fruire della **detrazione per interventi di**



**recupero del patrimonio edilizio** ai sensi dell'art. 16-bis, comma 1, **lett. e)**, TUIR.

### **"SUPERBONUS"**

**Escludendo** i casi per i quali trovano applicazione le **specifiche deroghe** in base alla data di inizio lavori / presentazione delle abilitazioni amministrative (CILA) / approvazione dei lavori condominiali / ecc. (ante 2025), con riferimento agli interventi trainanti di efficienza / riqualificazione energetica e di miglioramento del rischio sismico e quelli trainati dagli stessi, iniziati nel 2025, per i quali è possibile fruire del c.d. **"Superbonus" di cui all'art. 119**, DL n. 34/2020 per i lavori / **spese 2025** la situazione può essere così schematizzata.

Soggetto	% detrazione per spese 2025
<ul style="list-style-type: none"><li>• Condomini (compresi gli interventi trainati nei singoli appartamenti);</li><li>• Edifici con più unità immobiliari (da 2 a 4) di un unico proprietario persona fisica / in comproprietà.</li></ul>	65% (*)
Persone fisiche su singole unità immobiliari (diverse dai casi dei punti precedenti).	---
ONLUS / OdV, APS:	
<ul style="list-style-type: none"><li>• ex art. 119, comma 10-bis, DL n. 34/2020;</li></ul>	110%
<ul style="list-style-type: none"><li>• di cui all'art. 119, comma 9, lett. d-bis), diverse dalle precedenti.</li></ul>	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").	---

\* La detrazione del **65% per le spese 2025 spetta esclusivamente** per gli interventi per i quali, **alla data del 15.10.2024** risulta **presentata la CILA**, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini / **adottata la delibera assembleare e presentata la CILA**, per gli interventi effettuati dai condomini / **presentata la richiesta del titolo abilitativo**, per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Inoltre, per gli interventi su immobili colpiti dagli **eventi sismici in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6.4.2009 e il 24.8.2016** va considerata la proroga riconosciuta dall'art. 4, DL n. 95/2025, al ricorrere delle **specifiche condizioni** previste, che consente di fruire della detrazione del **110% anche per le spese 2026**. Per quanto riguarda l'utilizzo della detrazione in esame, l'art. 4-bis, comma 4, DL n. 39/2024, c.d. "Decreto Salva conti", dispone che **per le spese sostenute dal 2024** (quindi anche per le spese 2025), **la detrazione va ripartita** in dichiarazione dei redditi in **10 quote annuali** (anziché 4).

### **NOVITA' FINANZIARIA 2026**

Nella Finanziaria 2026 **non risultano modifiche / proroghe** per gli interventi sopra elencati di cui al citato **art. 119**, che pertanto risulta applicabile **fino al 31.12.2025**.

Nel ddl originario, con l'inserimento di un nuovo comma all'art. 119, era prevista una proroga della detrazione del 110% per gli interventi effettuati su **immobili danneggiati dagli eventi sismici** verificatisi in **Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo** il 24.8.2016, il 26-30.10.2016 e il 18.1.2017, con dichiarazione dello stato di emergenza e istanze / dichiarazioni presentate prima del 30.3.2024.

Tale proroga **non è stata confermata** e in luogo della stessa con il comma 616, introdotto in sede di approvazione della Finanziaria 2026, è ora previsto che **"al fine di favorire il completamento della ricostruzione delle unità immobiliari private distrutte o danneggiate dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 nei territori dei comuni interessati dai medesimi eventi in cui**





*sia stato dichiarato lo stato di emergenza, i Commissari straordinari ... e gli Uffici speciali per la ricostruzione ... ciascuno per il territorio di competenza, sono autorizzati a riconoscere un incremento del contributo per la ricostruzione, nei limiti delle risorse indicate nell'allegato III-quater alla presente legge. L'incremento di cui al primo periodo è destinato a coprire le spese eccedenti il contributo concedibile per la ricostruzione privata per le istanze presentate fino al 31 dicembre 2024, fino a concorrenza del costo degli interventi, rimaste a carico dei beneficiari in conseguenza del mancato completamento delle opere interessate dall'esercizio delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura ...*

*Sono escluse dal contributo le unità immobiliari realizzate, anche parzialmente, in violazione delle norme urbanistiche, edilizie o di tutela paesaggistico-ambientale, salvo che sia intervenuta sanatoria".*

Con appositi Provvedimenti saranno definiti il riparto delle risorse stanziare, i criteri di concessione, le modalità di calcolo, autorizzazione ed erogazione del predetto contributo.

#### **"BONUS VERDE"**

Come già nel 2025, anche nel 2026 non risulta più fruibile la detrazione c.d. "Bonus verde" per le spese di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione, realizzazione di pozzi / coperture a verde / giardini pensili.

#### **CALDAIE UNICHE ALIMENTATE A COMBUSTIBILI FOSSILI**

Si rammenta che già dal 2025 risulta esclusa da ogni detrazione (recupero edilizio / riqualificazione energetica / Superbonus), la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con una **caldaia unica alimentata a combustibili fossili**.

In particolare si rammenta che nella citata Circolare n. 8/E l'Agenzia (con ENEA) ha precisato che tale esclusione **riguarda** le caldaie a condensazione e i generatori d'aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili mentre **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**.

#### **NOVITA' FINANZIARIA 2026**

Fermo restando quanto sopra rammentato, in base al comma 4 dell'art. 1, Legge n. 199/2025 (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**.



**STUDIO BELOTTI ASSOCIATI**  
**CONSULENZA AZIENDALE & TRIBUTARIA**

25036 Palazzolo s/Oglio (Bs) - Piazza Zamara, 27 - Tel. 030-7301655 - Telefax 030-7401463  
25121 Brescia - Via Solferino, 32/A - Tel. 030-41385 - Telefax 030-45802



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.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione.

Distinti saluti

Brescia - Palazzolo sull'Oglio (Bs), 12.01.2026

Cordialmente  
(Prof. Dr. Roberto Belotti)  
(Dr. Simone Quarantini)

