



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. Simone Quarantini

Commercialista
Revisore legale

Dr.ssa Manuela Salamone
Dottore in economia

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 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
www.belottiassociati.it





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

DOTTORI COMMERCIALISTI ISCRITTI ALL'ORDINE DI BRESCIA

E-mail: amministrazione@belottiassociati.it
www.belottiassociati.it





- **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 **iniziat a decorrere dall'1.1.2025**.

SOSTITUZIONE DEL GRUPPO ELETROGENO 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"> 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:	
<ul style="list-style-type: none"> ex art. 119, comma 10-bis, DL n. 34/2020; di cui all'art. 119, comma 9, lett. d-bis), diverse dalle precedenti. 	110% 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**

DOTTORI COMMERCIALISTI ISCRITTI ALL'ORDINE DI BRESCIA

E-mail: amministrazione@belottiassociati.it
www.belottiassociati.it





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 stanziate, 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)

DOTTORI COMMERCIALISTI ISCRITTI ALL'ORDINE DI BRESCIA
E-mail: amministrazione@belottiassociati.it
www.belottiassociati.it

