

NOTA INFORMATIVA 2/2026:

LEGGE DI BILANCIO-2: NOVITA' PER L'EDILIZIA

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. Le agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi;
2. Interventi di rigenerazione urbana;
3. Il Conto Termico 3.0;
4. Locazioni brevi: presunzione di imprenditorialità.

La legge di bilancio 2026 consolida il ridimensionamento delle agevolazioni fiscali in ambito edilizio fruibili con limitazioni per i contribuenti con redditi più elevati. Sono illustrati il regime applicabile ai principali bonus edilizi, il venir meno delle misure straordinarie oltre il 2025, il ruolo del Conto Termico 3.0, quale strumento alternativo basato su contributi diretti e le nuove regole sulle locazioni brevi.

1. Le agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi

1.1 Premessa

A partire dal 2025 il sistema delle agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi risulta profondamente ridimensionato, attraverso una riduzione progressiva delle aliquote, una razionalizzazione dei benefici e un graduale ritorno, dal 2028, a un regime ordinario più restrittivo. Le agevolazioni continuano a operare, nella maggior parte dei casi, sotto forma di detrazioni dall'IRPEF e, in ipotesi circoscritte, di detrazioni dall'IRES, da ripartire ordinariamente in dieci quote annuali di pari importo.

Va infine considerato che le spese agevolate sono soggette alle limitazioni alle detrazioni IRPEF per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro, con un impatto rilevante sulla concreta fruibilità dei benefici fiscali.

1.2. Bonus Casa

Agevolazione "generale" per interventi edilizi su immobili esistenti (non "nuova costruzione"), con disciplina transitoria 2025–2027 e rientro al regime "a regime" dal 2028 (salvo future modifiche).

Aliquote e massimali

- **Spese 2025 e 2026** (regime transitorio prorogato al 2026 dalla Legge di bilancio 2026):
 - 50% se le spese sono sostenute dal proprietario/titolare di diritto reale e i lavori riguardano l'unità adibita ad abitazione principale (anche di familiari) ;
 - 36% per altri immobili (diversi dall'abitazione principale) e, in generale, per i soggetti che non possono accedere all'aliquota "maggiorata".
 - Massimale: 96.000 euro per unità immobiliare.
- **Spese 2027:**
 - 36% (abitazione principale, con i requisiti soggettivi di titolarità);
 - 30% (altri immobili).
 - Massimale: 96.000 euro per unità immobiliare.

Dal 2028 (regime ordinario "a regime", in assenza di ulteriori proroghe): 30% con massimale 48.000 euro.

Punti di attenzione

- L'aliquota "maggiorata" è legata: (i) alla titolarità di proprietà o diritto reale (nuda proprietà, uso, usufrutto, abitazione, diritto di superficie) e (ii) alla destinazione ad abitazione principale (anche al termine dei lavori) mentre i detentori (es. locatari/comodatari) e, in linea generale, i familiari conviventi, fruiscono dell'agevolazione con aliquota "ordinaria".
- La detrazione IRPEF spetta anche per la realizzazione di autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune e l'acquisto di box o posti auto già realizzati dall'impresa di costruzione, a condizione che sussista (o venga costituito) un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare residenziale.
- Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, l'aliquota applicabile è determinata in capo a ciascun singolo condomino e l'aliquota "maggiorata" si applica alla quota di spesa imputata al singolo condomino, solo se quest'ultimo è titolare di un diritto reale sull'unità immobiliare e la stessa è destinata ad abitazione principale.

1.3. Ecobonus

La detrazione (anche per le imprese) per interventi di riqualificazione energetica degli edifici è stata prorogata fino al 2027, con aliquote allineate al bonus casa.

- **Spese 2025 e 2026:**
 - 50% per interventi su abitazioni principali;
 - 36% per interventi su altri immobili, inclusi quelli non abitativi.
- **Spese 2027:**
 - 36% per abitazioni principali;
 - 30% per altri immobili.

Restano fermi i requisiti tecnici, le asseverazioni, gli adempimenti ENEA e i limiti di spesa o di detrazione previsti dalla normativa di settore.

1.4. Sismabonus

Il sismabonus, relativo agli interventi di riduzione del rischio sismico su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, è stato anch'esso allineato al bonus casa.

- **Spese 2025 e 2026:**
 - 50% per abitazioni principali;
 - 36% per altri immobili.
- **Spese 2027:**
 - 36% per abitazioni principali;
 - 30% per altri immobili.

L'agevolazione spetta nel rispetto delle condizioni tecniche e documentali previste dalla disciplina antisismica, incluse le asseverazioni ove richieste.

1.5. Bonus Mobili

- Proroga fino al 31 dicembre 2026.
- Detrazione del 50% su una spesa massima di 5.000 euro per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'arredo degli immobili oggetto di interventi di recupero edilizio.
- Spese ammissibili: trasporto, montaggio, mobili quali armadi, letti, tavoli e elettrodomestici di alta classe energetica.

1.6. Superbonus e Bonus per interventi di superamento delle barriere architettoniche

Entrambe le misure non sono state prorogate oltre il 31 dicembre 2025. Dal 2026 il superbonus permane limitatamente agli immobili ubicati nei Comuni colpiti dagli eventi sismici del 2009 e del 2016 in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, purché l'iter per il contributo alla ricostruzione sia stato avviato entro il 30 marzo 2024 e sia esercitata l'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura. Gli interventi sulle barriere architettoniche possono eventualmente fruire del bonus casa ex art. 16-bis, TUIR, alle condizioni e con le aliquote ordinarie.

1.7. Adempimenti comuni

- Per gli interventi sulle parti comuni, i tetti di spesa detraibile vanno moltiplicati per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio e ogni condomino può beneficiare delle detrazioni in proporzione alla propria quota millesimale, con aliquota dipendente dalla destinazione (abitazione principale o meno) dell'unità immobiliare, pur essendo ammessi accordi personalizzati per la ripartizione delle spese.
- Obbligo di utilizzare bonifici bancari o postali agevolati, riportanti la causale del versamento e i dati fiscali del beneficiario e del fornitore.
- Conservazione obbligatoria di documenti: fatture, ricevute, attestazioni tecniche e certificazioni.
- Per interventi che comportano risparmio energetico, è obbligatorio inviare una comunicazione all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

2. Interventi di rigenerazione urbana

Gli interventi di rigenerazione urbana sono estesi anche agli edifici con titolo edilizio "conseguito" in sanatoria e a quelli regolarizzati tramite condono edilizio, restando escluse le aree con vincoli assoluti e i centri storici.

3. Il Conto termico 3.0

Nel contesto attuale, caratterizzato dalla riduzione strutturale dei bonus edilizi, dalla ripartizione decennale delle detrazioni fiscali e dalle limitazioni alla fruizione delle detrazioni IRPEF per i contribuenti con redditi più elevati, il Conto Termico assume un rilievo crescente quale strumento di incentivazione alternativo rispetto ai meccanismi fiscali tradizionali.

Entrato pienamente a regime a seguito del DM 7 agosto 2025, nonché della pubblicazione delle regole applicative adottate dal GSE il 19 dicembre 2025 e dei contratti tipo approvati da ARERA, il Conto Termico si configura come un incentivo che non opera tramite detrazioni d'imposta, bensì mediante contributi in conto capitale erogati dal Gestore dei Servizi Energetici (GSE).

L'agevolazione è riconosciuta a favore di soggetti privati, imprese, enti del Terzo settore e pubbliche amministrazioni per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica realizzati su edifici esistenti e dotati di impianto di climatizzazione. Gli interventi agevolati comprendono, in via principale, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con sistemi ad alta efficienza (quali pompe di calore, caldaie a biomassa e sistemi ibridi), l'installazione di impianti solari termici e sistemi di *solar cooling*, nonché taluni interventi di efficientamento dell'involucro edilizio, tra cui l'isolamento termico e la sostituzione delle superfici vetrate, con un ambito applicativo più ampio per gli edifici pubblici.

Il contributo può arrivare fino al 65% delle spese ammissibili.

Il Conto Termico non è cumulabile con altri incentivi statali riferiti al medesimo intervento, ma può affiancarsi alle detrazioni fiscali qualora riguardi interventi distinti eseguiti sul medesimo edificio, a condizione che sia garantita una rigorosa separazione tecnica e contabile delle spese.

4. Locazioni brevi: presunzione di imprenditorialità

Dal 2026 il regime delle locazioni brevi è applicabile solo se il contribuente destina alla locazione breve non più di 2 appartamenti nell'anno. Con la destinazione alla locazione breve di 3 o più appartamenti scatta una presunzione legale assoluta di imprenditorialità, con conseguente attrazione dell'attività nel perimetro d'impresa, applicazione delle regole IVA e IRPEF e dei relativi adempimenti, nonché inapplicabilità della cedolare secca (che, in regime non imprenditoriale, prevede l'aliquota ordinaria del 26% e l'aliquota ridotta del 21% applicabile a una sola unità immobiliare).

Rientrano nella disciplina i contratti di durata non superiore a 30 giorni, anche se stipulati tramite intermediari o portali telematici, nonché le sublocazioni e le locazioni del comodatario. La fornitura di servizi essenziali (pulizia e biancheria) resta compatibile con il regime delle locazioni brevi, mentre la prestazione di servizi ulteriori comporta l'uscita dal regime agevolato.