

Luigino Bottini



Dottore Commercialista – Revisore Legale – Ph.D

info@luiginobottini.com - www.luiginobottini.it

Contitalia S.r.l.

Centro Elaborazione Dati ed Elaborazione Paghe per conto terzi.

Via Nino Bixio 18/4 – Chiavari (Ge) – Tel. 0185.322469 - Fax 0185.313184

Via Strada Privata n. 2/A - Santa Maria del Taro - Tornolo (Pr)- Tel.

0525.80100

Circolare informativa 12/2025.

Chiavari, 28 ottobre 2025

Ai gentili Clienti

Detrazioni per lavori edilizi e novità Finanziaria 2026

Si riepilogano di seguito le detrazioni spettanti per interventi edilizi / di riqualificazione energetica fruibili per gli interventi effettuati / spese sostenute nel 2025 - 2026, considerando le modifiche previste dal disegno di legge della Finanziaria 2026.

In particolare si evidenzia che:

- *per le detrazioni riconosciute anche nel 2026, risulta applicabile quanto previsto per il 2025 (detrazione del 50% ovvero del 36% in base al soggetto che sostiene la spesa e all'immobile oggetto dell'intervento), con lo "slittamento" al 2027 dell'ulteriore riduzione al 36% - 30% della misura delle detrazioni;*
- *non risultano più applicabili / fruibili nel 2026 le detrazioni "Superbonus" (ad eccezione degli specifici casi a favore degli immobili danneggiati dal sisma in Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo) e per l'abbattimento delle barriere architettoniche nella misura del 75%.*

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 risultano rilevanti modifiche rispetto agli anni precedenti, alla luce del disegno di legge della Finanziaria 2026 che, per le detrazioni riconosciute anche nel 2026, prevede l'applicazione di quanto previsto per il 2025, con lo "slittamento" al 2027 dell'ulteriore riduzione della misura delle detrazioni.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO - Art. 9, comma 1, lett. b)

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali si intende 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 26.6.2012 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 ([Informativa SEAC 30.6.2025, n. 191](#)) l'Agenzia ha chiarito, tra l'altro, che:

- rientrano tra 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.

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**.

novità finanziaria 2026

Con la riformulazione dell' [art. 16, comma 1, DL n. 63/2013](#), risulta che **anche per le spese sostenute nel 2026** per gli interventi in esame sarà possibile fruire della detrazione nella misura del **50% ovvero del 36%**, come previsto per il 2025.

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

RISPARMIO / RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - Art. 9, comma 1, lett. a)

Per gli interventi di risparmio / riqualificazione energetica, per i quali si intende 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) è intervenuta fissando 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**.

novità finanziaria 2026

Con la riformulazione dell' [art. 14, comma 3-quinquies, DL n. 63/2013](#), risulta ora che **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 del 36%**, come previsto per il 2025.

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

RIDUZIONE RISCHIO SISMICO - Art. 9, comma 1, lett. b)

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** (anzichè 5).

novità finanziaria 2026

Con la riformulazione dell' [art. 16, comma 1-septies.1, DL n. 63/2013](#), risulta ora che **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 del 36% come previsto per il 2025**.

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

Con riferimento agli interventi aventi ad oggetto immobili colpiti da **alcuni** eventi sismici, al ricorrere di **specifiche condizioni**, è possibile fruire anche per il 2026 del Superbonus nella misura del 110% come di seguito evidenziato.

"BONUS ARREDO" - Art. 9, comma 1, lett. b)

Il disegno di legge in esame riconosce **anche per le spese sostenute nel 2026** il c.d. "Bonus arredo" di cui all' [art. 16, DL n. 63/2013](#), spettante per l'acquisto di mobili / grandi elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio, risulta riconosciuto, 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 GRUPPO ELETTROGENO DI EMERGENZA

Nell'ambito della Finanziaria **2025** è stato disposto che per l'intervento di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione la percentuale di detrazione fruibile rimane al **50%** delle **spese sostenute nel 2025 - 2026 - 2027**.

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

ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE - 75%

L' [art. 119-ter, DL n. 34/2020](#), dopo la modifica ad opera dell' [art. 3, DL n. 212/2023](#), prevede la possibilità di fruire della **detrazione del 75%** per le spese relative agli interventi per l'eliminazione delle [barriere architettoniche](#) aventi ad oggetto **scale / rampe / ascensori / servoscala / piattaforme elevatrici** che rispettano i requisiti richiesti dal DM n. 236/89.

Nel disegno di legge 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, 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 / da iniziare nel 2025, per i quali si intende fruire del c.d. **"Superbonus" di cui all' [art. 119](#) , [DL n. 34/2020](#)** per i lavori / **spese 2025** la situazione, **ad oggi**, 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").	---

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").	---

(*) 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), in dichiarazione dei redditi **la detrazione** va ripartita in **10 quote annuali** (anziché 4).



Nel disegno di legge in esame **non risultano proroghe** per gli interventi sopra elencati con detrazione di cui al citato **art. 119**, che pertanto risulta applicabile **fino al 31.12.2025**.

Fanno **eccezione** 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**, per i quali è stato dichiarato lo **stato di emergenza** e le **istanze / dichiarazioni** sono state **presentate prima del 30.3.2024** (entrata in vigore del [DL n. 39/2024](#)).

Per gli interventi su tali immobili è infatti introdotto il **nuovo comma 8-ter. 2** al citato art. 119, ai sensi del quale **anche per le spese 2026** (per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione) è possibile fruire della **detrazione nella misura del 110%** in applicazione dei commi 1-ter e 4-quater dell'art. 119.

"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 micro cogeneratori**, 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 di spese detraibili varia** in base alla composizione del nucleo familiare del contribuente ([Informativa SEAC 3.1.2025, n. 2](#)). 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

In base al disegno di legge della Finanziaria 2026, le spese in esame **non rientrano** nell'ambito di applicazione del nuovo comma 5-bis del citato art. 16-ter, TUIR ai sensi del quale, fermo restando quanto sopra rammentato, 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, ad oggi, risulta infatti limitata agli oneri con detrazione del 19%, ad eccezione delle spese sanitarie di cui all'art. 15, comma 1, lett. c), TUIR, alle erogazioni liberali in favore dei partiti politici e ai premi di assicurazione per rischio eventi calamitosi di cui all' [art. 119, comma 4, DL n. 34/2020](#).

Cordiali saluti

Dr. Luigino Bottini