

Ai gentili clienti

Loro sedi

Spresiano li 11/05/2026

## LE DETRAZIONI PREVISTE PER INTERVENTI IN EDILIZIA

Con la presente circolare si riepilogano **le percentuali, i limiti di spesa e il numero di rate** con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, a quelli finalizzati all'adozione di misure antisismiche (Sismabonus) nonché a quelli per la riqualificazione energetica (Ecobonus) tenendo conto delle novità del DDL di Bilancio 2026. Non sono analizzati gli interventi relativi alle barriere architettoniche, il bonus facciate, il bonus mobili e le peculiarità previste nelle zone colpite dal sisma in Abruzzo e nell'Italia centrale.

Si rammenta che dal 01.01.2025 sono escluse da qualsiasi detrazione gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate con combustibili fossili (gas).

### DETRAZIONE RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO

Gli **interventi di recupero edilizio** agevolati sono individuati nell'art. 3, comma 1, DPR 380/2001 (TU Edilizia) alla:

- lett. a) - manutenzione ordinaria, (agevolato per interventi su parti comuni condominiali)
- lett. b) - manutenzione straordinaria
- lett. c) - restauro e risanamento conservativo
- lett. d) - ristrutturazione edilizia.

La percentuale di detrazione del 36% con limite di spesa pari a € 48.000 per ciascuna unità immobiliare, indicata nell'art. 16-bis, TUIR, è stata di fatto sostituita con il 50%, con limite di spesa agevolabile pari a € 96.000 da parte dell'art. 16, comma 1, DL 63/2013 la cui formulazione (a seguito delle varie proroghe) è rimasta in vigore dal 2012 al 31.12.2024.

**Dal 2025**, è introdotta una consistente riduzione dei benefici (riformulando l'art. 16, comma 1, DL 63/2013) in base al quale, **ferma restando l'ammontare di spesa massima pari a € 96.000:**

- **la detrazione in misura del 50%** interessa soltanto le spese sostenute dal **proprietario dell'abitazione principale** (o dal titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà);

- negli altri casi è invece stabilita nella misura del 36%.

Tale disposizione, prevista per il 2025, è estesa dalla Legge di bilancio anche per il 2026.

Dal 2027, la misura della detrazione scende rispettivamente al 36% e 30% con limite di spesa di 96.000 euro.

Intervallo	Soggetti	Misura detrazione	Limite spesa	Numero rate
Dal 26.6.2012 al 31.12.2024		50%	€ 96.000	10
2025 - 2026	Per proprietari o titolari di diritti reali di godimento su immobili adibiti ad abitazione principale	50%	€ 96.000	10
	Per altri soggetti	36%	€ 96.000	10
2027	Per proprietari o titolari di diritti reali di godimento su immobili adibiti ad abitazione principale	36%	€ 96.000	10
	Per altri soggetti	30%	€ 96.000	10
2028 - 2033		30%	€ 48.000	10
Dal 2034		36%	€ 48.000	10

## SISMABONUS

L'art. 16, comma 1-bis, DL n. 63/2013, nell'ambito degli interventi di recupero edilizio, ha introdotto una disciplina speciale per gli **interventi di adozione di misure antisismiche** effettuati su immobili siti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 (Sismabonus).

Dal 2017 al 2024 la detrazione, nel limite di spesa di € 96.000 per unità, è rimasta stabile con percentuali di detrazione variabile tra il 50% (in assenza di una riduzione del rischio sismico) e il 70%-75%-80%-85% in relazione alla riduzione di 1 o 2 classi di rischio sismico o al fatto che l'intervento riguardi singole unità o parti comuni degli edifici; dal 2024 **la rateazione è stata modificata da 5 a 10 rate**.

Dal 2025 il Sismabonus spetta con misure analoghe a quelle previste per le detrazioni di recupero edilizio fino al 2027 esaminate in precedenza.

Intervallo	Tipo intervento / soggetti	Misura detrazione	Limite spesa	Numero rate
Dal 4.8.2013 al 31.12.2016	zona sismica 1 e 2 per ab. principale	65%	€ 96.000	10
2017 - 2023	Interventi su unità immobiliari in zona sismica 1-2-3 con riduzione rischio sismico di 1 o 2 classi*	70%-80% (S)	€ 96.000	5 (4)
2024		70%-80% (S)	€ 96.000	10
2017 - 2023	Interventi su parti comuni di edifici condominiali (anche Sismabonus acquisti) in zona sismica 1-2-3 con riduzione rischio sismico di 1 o 2 classi*	75%-85% (S)	€ 96.000	5 (4)
2024		75%-85% (S)	€ 96.000	10
2025 - 2026	Per proprietari o titolari di diritti reali di godimento su immobili adibiti ad abitazione principale	50%	€ 96.000	10
	Per altri soggetti	36%	€ 96.000	10
2027	Per proprietari o titolari di diritti reali di godimento su immobili adibiti ad abitazione principale	36%	€ 96.000	10
	Per altri soggetti	30%	€ 96.000	10

\* Detrazione 50% in assenza di riduzione del rischio sismico

## ECOBONUS

La detrazione per **interventi di riqualificazione energetica**, introdotta dal 2007, è stata modificata con l'aumento al 65% della percentuale di detrazione dall'art. 14, DL 63/2013. Dal 2018 tuttavia la misura della detrazione è stata ridotta al 50% per gli interventi di acquisto e posa in opera di infissi, alcuni tipi di sostituzione delle caldaie a condensazione (fino al 2024), installazione di tende da sole e impianti di climatizzazione invernale a biomassa.

Infine, per alcuni specifici interventi riguardanti la parti comuni degli edifici, la detrazione è stata innalzata al 70%-75% e per gli interventi cd. di Eco-Sismabonus su parti comuni degli edifici all'80%-85%.

Dal 2025 l'Ecobonus spetta con misure analoghe a quelle previste per le detrazioni di recupero edilizio fino al 2027 esaminate in precedenza.

Intervallo	Tipo intervento / soggetti	Misura detrazione	Limite spesa	Numero rate
Dal 6.6.2013 al 31.12.2024 per la generalità degli interventi		65%	Variabile in relazione al tipo intervento	10
2018 - 2024	Per infissi, schermature, alcune caldaie a condensazione, climatizzatori a biomassa	50% (S)		10 (5 o 4)
2017 - 2024	Involucro edificio condominiale e parti comuni	70%-75% (S)		10 (5 o 4)
2018 - 2024	Eco-Sismabonus con riduzione rischio sismico di 1 o 2 classi	80%-85% (S)		10 (5 o 4)
2025 - 2026	Per proprietari o titolari di diritti reali di godimento su immobili adibiti ad abitazione principale	50%		10
	Per altri soggetti	36%		10
2027	Per proprietari o titolari di diritti reali di godimento su immobili adibiti ad abitazione principale	36%		10
	Per altri soggetti	30%		10

## SUPERBONUS

Il Superbonus, in vigore dall'1.7.2020, prevede che per gli interventi di Sismabonus e di Ecobonus, fermi restando i limiti di spesa previsti per i singoli interventi e non considerando le numerose eccezioni, le percentuali di detrazione siano incrementate al **110%** per le spese sostenute dall'1.7.2020 al 31.12.2022, al **90%** per il 2023, al **70%** per il 2024 e al **65%** per il 2025. **Nelle tabelle tali interventi sono contraddistinti dalla lettera “(S)”**.

## LIMITE DETRAZIONI IRPEF

L'art. 16-ter, TUIR ha introdotto, **dal 2025**, un **nuovo limite alle detrazioni IRPEF** operante nei confronti dei contribuenti con **reddito complessivo superiore a € 75.000**. Tale limitazione **colpisce anche le detrazioni edilizie** per le spese sostenute dal 2025 mentre restano escluse le rate di detrazione che verranno utilizzate dal 2025 relative a spese sostenute fino al 2024.

\*\*\*\*\*

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

*Studio Dr. Enrico Danielato*