

I BONUS EDILIZI NEL 2026 PER LE PERSONE FISICHE

La Legge n. 199/2025 (c.d. “legge di Bilancio 2026”) ha confermato anche per il 2026 le aliquote dei principali bonus edilizi — Ecobonus, Sismabonus e Bonus ristrutturazioni — introdotte nel 2025.

Il sistema si articola su **due fasce di detrazioni IRPEF**, 50%-36% oppure 36%-30%, applicabili in base all'anno di sostenimento delle spese e alla posizione soggettiva del contribuente. In particolare, l'aliquota più favorevole (50% nel 2025 e nel 2026 o 36% nel 2027) è riservata esclusivamente ai titolari del diritto di proprietà o di un altro diritto reale di godimento sull'immobile adibito ad abitazione principale.

Non è stata invece prevista alcuna proroga per il Bonus barriere architettoniche, che si è concluso nel 2025, e per le agevolazioni legate al Superbonus, disponibile solo per interventi di ricostruzione in aree colpite da eventi sismici.

Per l'acquisto della prima casa da parte dei soggetti “under 36”, è previsto soltanto l'accesso agevolato al Fondo di garanzia dei mutui per l'acquisto della prima casa nella misura dell'80%, fino al 2027.

Detrazioni d'imposta con limite

Trattandosi di detrazioni, ovvero di uno “sconto” dall'IRPEF dovuta, il soggetto deve essere titolare di un reddito su cui è dovuta una imposta superiore alla detrazione: in caso diverso, l'eccedenza nell'anno non può dare origine a rimborsi e viene quindi “persa”.

Si ricorda che la Legge di Bilancio 2025 ha introdotto dal 2025 un tetto massimo alle detrazioni, anche quelle per interventi edili, per i contribuenti con un reddito superiore a euro 75.000 o a euro 100.000, variabile a seconda del numero di figli, fiscalmente a carico, presenti.

Incentivi per le persone fisiche sugli interventi edilizi

BONUS n. rate spesa massima	DETRAZIONE	CONTENUTO lavori agevolati condizioni
Ristrutturazione - da ripartire in 10 rate annuali - spesa massima euro 96.000 per unità immobiliare - spesa massima euro 48.000 per u.i. dal 2028	<i>spese sostenute 2025-2026</i> 50% abitazione principale 36% altri immobili <i>spese sostenute 2027</i> 36% abitazione principale 30% altri immobili <i>spese sostenute 2028-2033</i> 30% tutte le abitazioni <i>spese sostenute dal 2034</i> 36% tutte le abitazioni	Interventi di recupero edilizio su immobili abitativi o su metà della spesa se ad uso promiscuo, indicati all'art. 16 bis TUIR. Interventi di prevenzione atti illeciti, risparmio energetico, prevenzione di infortuni domestici, rimozione amianto, superamento barriere architettoniche. La manutenzione ordinaria è incentivata solo sulle parti comuni.
Acquisto e costruzione box auto pertinenziale - da ripartire in 10 rate annuali - spesa massima euro 96.000 per unità immobiliare - spesa massima euro 48.000 per unità immobiliare dal 2028	<i>spese sostenute 2025-2026</i> 50% all'abitazione principale 36% ad altri immobili <i>spese sostenute 2027</i> 36% all'abitazione principale 30% ad altri immobili <i>spese sostenute 2028-2033</i> 30% a tutte le abitazioni <i>spese sostenute dal 2034</i> 36% a tutte le abitazioni	

BONUS n. rate spesa massima	DETRAZIONE	CONTENUTO lavori agevolati condizioni
Ecobonus - da ripartire in 10 rate annuali - spesa massima ammissibile a seconda dello specifico intervento per unità immobiliare	spese sostenute 2025-2026 50% abitazione principale 36% altri immobili spese sostenute 2027 36% abitazione principale 30% altri immobili	Elenco di interventi, immobili residenziali o non abitativi, di qualsiasi categoria catastale, dotati di riscaldamento: - coibentazione tetti e pareti (detrazione massima 60.000 euro); - cambio delle finestre (detrazione massima 60.000 euro); - riqualificazione globale edificio (detrazione massima 100.000 euro); - installazione pannelli solari per acqua calda (detrazione massima 60.000 euro); - installazione schermature solari (detrazione massima 60.000 euro); - dispositivi domotica (detrazione massima 15.000 euro); - sostituzione impianti termici con pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, generatori d'aria calda a condensazione (non alimentati a combustibili fossili), pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia (detrazione massima 30.000 euro) ¹ ; - generatori di calore a biomassa (detrazione massima 30.000 euro); - microgeneratori (detrazione massima 100.000 euro)
Sismabonus - da ripartire in 10 rate annuali - spesa massima euro 96.000 per unità immobiliare	spese sostenute 2025-2026 50% abitazione principale 36% altri immobili spese sostenute 2027 36% abitazione principale 30% altri immobili	Misure antisismiche e opere di messa in sicurezza nelle zone sismiche 1, 2 e 3, a prescindere che la sicurezza migliori di 1-2 classi di rischio
Eco-sismabonus - da ripartire in 10 rate annuali - spesa massima euro 136.000 per unità immobiliare	spese sostenute 2025-2026 50% abitazione principale 36% altri immobili spese sostenute 2027 36% abitazione principale	Opere in condominio: - riqualificazione energetica di parti comuni sup. disperdente lorda oltre 25%

¹ è sempre pari al 50% la detrazione delle spese relative a interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione

BONUS n. rate spesa massima	DETRAZIONE	CONTENUTO lavori agevolati condizioni
	30% altri immobili	- riqualificazione che raggiunga la qualità media di cui alle tab. 3 e 4, allegato 1 Dm 26 giugno 2015
Mobili - da ripartire in 10 rate annuali - spesa massima euro 5.000	50%	Incentivo su acquisto di mobili e grandi elettrodomestici ad alta efficienza su immobili residenziali oggetto di interventi agevolati per ristrutturazione o sismabonus dal 1° gennaio dell'anno precedente all'acquisto

Conto termico 3.0 per le persone fisiche

Le persone fisiche possono accedere ai contributi a fondo perduto del Conto Termico 3.0, operativo dal 2 febbraio 2026 tramite il nuovo Portaltermico 3.0 del GSE. La domanda deve essere inviata entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

L'accesso dei privati (persone fisiche e condomini) è limitato solo ad alcune categorie di interventi, principalmente legati alla produzione di energia da fonti rinnovabili:

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con sistemi più efficienti come pompe di calore (anche ibride o "add-on"), caldaie a biomassa o sistemi a micro-cogenerazione;
- installazione di collettori solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria o integrazione del riscaldamento;
- sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore.

I privati non possono accedere al Conto Termico 3.0 per interventi di isolamento termico o sostituzione di infissi su edifici residenziali (case e villette).

Il contributo copre generalmente fino al 65% della spesa.

Se l'importo dell'incentivo è pari o inferiore a 15.000 euro, viene erogato dal GSE in un'unica rata.

Aggiornato all'8 marzo 2026