

Cosa resta dei bonus edilizi nel 2026?

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 3 Gennaio 2026

La Legge di Bilancio per il 2026 per il 2026 ha confermato la maggior parte dei bonus edilizi, seppur con alcune limitazioni. Tra le novità, non è stata rinnovata la detrazione del 75% per gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche. Inoltre, è stato definitivamente abolito il Superbonus; l'unica deroga prevista riguarda gli immobili situati nelle cosiddette "zone sismiche", dove il Superbonus rimane applicabile.

La legge di Bilancio 2026 ha prorogato i bonus relativi agli interventi edilizi sia pure con alcune eccezioni. Non è stata prorogata la detrazione del 75 per cento riguardante gli interventi finalizzati alla rimozione delle barriere architettoniche, come pure è venuto definitivamente meno il Superbonus applicabile fino al 31 dicembre 2025, sia pure con la riduzione al 65 per cento. L'unica eccezione, in questo caso, riguarda i lavori effettuati sugli immobili ubicati nelle c.d. "zone" terremotate.

Bonus edilizi: cosa resta nel 2026?

Le proroghe sono state disposte tutte alle medesime condizioni applicabili nell'anno 2025 ed in *primis* per i lavori finalizzati al ripristino del patrimonio edilizio. In questo caso la detrazione del 50 per cento, da suddividere in 10 quote annuali di pari importo, può essere fatta valere a condizione che l'unità abitativa sia destinata ad abitazione principale del proprietario o dei suoi familiari e a condizione che l'immobile sia detenuto a titolo di proprietà o di altro diritto reale (usufrutto, uso abitazione). Pertanto, si considera abitazione principale anche quella in cui dimorano abitualmente il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.



Ad esempio, i coniugi possono vivere in un immobile condotto in locazione, mentre l'immobile detenuto a titolo di proprietà è utilizzato come abitazione principale da uno dei figli. In tale ipotesi, se i lavori sono effettuati dal proprietario dell'immobile (ad esempio dal padre), sarà possibile fruire della detrazione "rinforzata" nella misura del 50 per cento. Naturalmente il bonus del 50 per cento può essere fruito una sola volta. Pertanto, se a loro volta i genitori abitano un immobile detenuto a titolo di proprietà, non è possibile fruire della detrazione del 50 per cento due volte. In alcuni casi non è possibile utilizzare l'immobile come abitazione mentre i lavori sono in corso. Soprattutto per gli interventi c.d. di "edilizia pesante," sarà necessario un trasferimento temporaneo. E' essenziale, però, che l'immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dell'intervento edilizio. La detrazione del 50 per cento spetta anche laddove i lavori vengano eseguiti unicamente su pertinenze. A tal proposito è necessario che alla data di inizio dell'intervento edilizio sussista il vincolo pertinenziale con l'immobile utilizzato quale abitazione principale. La Legge di Bilancio 2026 è intervenuta per prorogare la misura della detrazione del 50 per cento fino al 31 dicembre 2026. Diversamente, ove il legislatore non fosse intervenuto, la misura del beneficio fiscale sarebbe diminuita dal 50 al 36 per cento.

Per le abitazioni diverse dalla prima casa detrazione al 36%, salvo le parti comuni condominiali

Invece, per gli immobili non utilizzati come abitazione principale la misura del beneficio fiscale è del 36 per cento. La proroga ha interessato anche questa tipologia di interventi. Infatti, ove il legislatore non fosse nuovamente intervenuto la misura del beneficio fiscale sarebbe diminuita dal 36 al 30 per cento. Sarà possibile, per effetto della Manovra economica 2026, fruire della detrazione del 36 per cento fino al 31 dicembre 2026. La misura rinforzata del 50 per cento riguarda anche gli interventi su parti comuni dell'edificio. L'amministratore del condominio provvederà a comunicare la quota spesa per i lavori e i proprietari, a loro volta, a calcoleranno la detrazione a seconda se l'unità immobiliare facente parte del condominio sia o meno utilizzata come abitazione principale.

Come già detto la maggiore detrazione non si applica ai detentori dell'immobile anche se utilizzato come abitazione principale. Pertanto, il familiare convivente, gli inquilini e i comodatari, potranno beneficiare esclusivamente della detrazione nella misura ridotta del 36 per cento.

NdR. [I bonus edilizi 2025, leggi il nostro articolo](#)

Nicola Forte

Sabato 3 Gennaio 2025