



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

Equity partner

Dott. Lodovico Comploj
Dott. Josef Vieider
Dott. Emilio Lorenzon
Dott. Alessandro Zanellato
Dott. Martin Lechner
Dott. Stefan Lanznaster

Partner

Dott. Nicola Sartori
Dott. Thomas Pichler
Dott. Samuel Vittur

**Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater / Dottori commercialisti**

Dott.sa Elena Gattolin
Dott.sa Sabrina Tabiaddon
Dott.sa Monika Mattivi
Dott. Christian Gentilini
Dott.sa Serena Giacomozzi
Dott.sa Giulia Fortin
Dott. Luca Crepaz
Dott. Maximilian Crazzolara
Dott. Roberto Convento

Bilanzbuchhalter / Esperto contabile
Antonio Gocev

A tutti i clienti

Circolare n° 2/2026

Bolzano, 7 gennaio 2026

Oggetto: Novità 2026 per il settore dell'edilizia e nella tassazione degli immobili

La Legge Finanziaria 2026 (**legge 199/2025**) all'**art. 1, comma 22**, ha sostanzialmente prorogato per un altro anno le varie detrazioni di imposta su lavori di ristrutturazione, come in vigore nel 2025. Non sono state prorogate unicamente le agevolazioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel complesso le proroghe danno un po' di certezza giuridica ai contribuenti ed agli operatori economici del settore.

Di seguito una panoramica sulle **novità** nei settori dell'edilizia e della tassazione degli immobili **in vigore dal 1° gennaio 2026**.

1. Novità detrazioni di imposta su ristrutturazioni edilizie

**Bonus
ristrutturazione
abitazioni**

Il bonus ristrutturazioni per spese fino a 96.000 Euro (anziché max 48.000 Euro) ai sensi dell'art. 16-bis TUIR resta invariato, come introdotto l'anno scorso:
- 50% per proprietari o titolari di diritti reali per le spese di ristrutturazione dell'abitazione principale, e



- **36%** per lavori **negli altri casi**.

L'importo massimo della detrazione da suddividere in dieci rate annuali varia da 48.000 Euro a 34.560 Euro.

Attenzione: quale abitazione principale si considera quella nella quale il proprietario o i famigliari hanno la loro dimora abituale, che può essere anche di un solo famigliare. Se il proprietario ha due abitazioni (una quale sua abitazione principale e una quale abitazione principale dei famigliari), può fruire delle detrazioni più elevati soltanto l'abitazione principale del proprietario, mentre per l'altra possono essere fruito soltanto il bonus ridotto (si veda circolare 89/2025).

In origine era prevista a partire dal 2026 una riduzione dei bonus rispettivamente dal 50% al 36% e dal 36% al 30%, con il massimale di 96.000 Euro, ma alla fine non è stata introdotta. Resta invece l'esclusione del bonus per la sostituzione delle caldaie (nuove), se alimentate a combustibili fossili.

**Bonus acquisto
abitazione
riqualificata**

Resta invariato la detrazione d'imposta di cui all'art. 16-bis del TUIR per l'acquisto di abitazioni in edifici completamente ristrutturati da imprese edili, se la vendita avviene entro 18 mesi dalla fine lavori. Le detrazioni si presumono invariate al 50% (abitazione principale) o 36% (altri casi) sul 25% del prezzo di acquisto, con base di calcolo massima di 96.000 Euro. Il bonus si fruisce in dieci rate annuali di uguale importo.

**Bonus acquisto
o costruzione
garage
pertinenziali**

Resta ugualmente invariato il bonus per l'acquisto o la costruzione di garage pertinenziali con un costo massimo di 96.000 Euro. Anche in questo caso la detrazione di imposta è del 50% per pertinenze dell'abitazione principale e del 36% negli altri casi.

**Bonus per
risanamenti
energetici**

Per le detrazioni di imposta per risanamenti energetici ai sensi della legge 296/2006 valgono anche per il 2026 le stesse regole che per le ristrutturazioni edilizie su immobili abitativi:

- **50%** per proprietari o titolari di diritti reali per le spese di ristrutturazione dell'**abitazione principale**, e
- **36%** per lavori **negli altri casi**.

Il limite massimo ammesso delle spese per migliorare l'efficienza energetica (di cui ai commi 344-349, art.1 legge 296/2006) restano invariati. Si tenga conto che,



con l'abbassamento delle percentuali di detrazione al 50% o 36% ha spostato il limite generale di spesa è aumentato. Di seguito un riassunto:

Tipo di intervento (art.14 DL 63/2013 e legge 296/2006, art. 1)	Detrazione massima	Spesa massima 2026 abitazione principale (50 %)	Spesa massima 2026 – altri casi (36%)
Interventi generali riqualificazioni energetica (comma 344, legge 296/2006)	<u>100.000</u>	<u>200.000</u>	<u>277.778 €</u>
Involucro/strutture opache verticali e orizzontali (muri esterni, tetti, pavimenti finestre – comma 345)	<u>60.000</u>	<u>120.000</u>	<u>166.667 €</u>
Sistemi schermatura solare	<u>60.000</u>	<u>120.000</u>	<u>166.667 €</u>
Impianti termici solari produzione acqua calda (comma 346)	<u>60.000</u>	<u>120.000</u>	<u>166.667 €</u>
Sostituzione caldaia riscaldamento con una a pompa di calore o geotermica (comma 347)*	<u>30.000</u>	<u>60.000 €</u>	<u>83.333 €</u>
Building Automation	<u>15.000</u>	<u>30.000 €</u>	<u>41.667 €</u>

*Anche in questo caso vale l'esclusione del bonus per la sostituzione delle caldaie (nuove), se alimentate a combustibili fossili.

I limiti di spesa per gli ecobonus (commi 344-349, art. 1 legge 296/2006) restano invariati. Le agevolazioni spettano anche per immobili strumentali e possono essere fruiti anche dalle imprese – in ogni forma giuridica – nella misura del 36%. La detrazione per l'ecobonus spetta in dieci rate annuali di uguale importo.

Superbonus

Il „superbonus“ è ormai storia, con l'eccezione di alcuni casi particolari nell'ambito delle costruzioni antisismiche.

Abbattimento barriere architettoniche

A partire dal 2026 non si applica più nemmeno la detrazione di imposta (75%) per gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche; per tali interventi si può fruire “soltanto” delle detrazioni “normali” di cui sopra nell'ambito delle ristrutturazioni di abitazioni (50% o 36%). Naturalmente il bonus è valido per i pagamenti effettuati entro il 31.12.2025.



Bonus mobili ed elettrodomestici	Il bonus per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici (solo classe A+, A per i forni) in concomitanza con interventi di ristrutturazione è stato prorogato fino al 31.12.2026, con il limite massimo (invariato) di 5.000 Euro. Come già comunicatovi in precedenza, il bonus spetta a condizione che nella rispettiva unità abitativa siano iniziati interventi di ristrutturazione dopo il 1° gennaio 2026 (non è necessario invece che siano anche pagati). La detrazione spetta anche in relazione all'acquisto (dopo il 1° gennaio 2025) di abitazioni ristrutturate da imprese di costruzioni. Il bonus si detrae in dieci rate annuali.
Sismabonus	La Legge Finanziaria 2025, come noto, ha prorogato il bonus per la costruzione di abitazioni antisismiche per gli anni 2025-2027, peraltro riducendo la detrazione al 50% o 36% rispetto ai precedenti 75% e 85% per il 2025; riduzione che è stata confermata ora anche per il 2026.
Sismabonus „acquisti“ abrogato	Per completezza ricordiamo che già l'anno scorso era stato abrogato il bonus per l'acquisto di abitazioni ristrutturate ed antisismiche, per cui chi aveva acquistato un tale tipo di abitazione dopo il 31.12.2024 non aveva più diritto al bonus.

Nuove limitazioni per le detrazioni di imposta in base al reddito

Già con la Finanziaria 2025 sono state introdotte a partire dal 1° gennaio 2025 anche delle limitazioni per le detrazioni di imposta in generale, e quindi anche per la fruizione dei vari bonus descritti sopra:

- fino ad un reddito imponibile di 75.000 Euro le detrazioni spettano per intero.
- Se si supera la suddetta soglia le detrazioni di imposta spettano soltanto su spese nel limite di soli 14.000 Euro, che si riducono a soli 8.000 Euro per redditi superiori a 100.000 Euro.

I limiti di spesa sono poi da moltiplicare con un coefficiente “famigliare”. In pratica: il plafond di spesa è di 14.000 Euro per redditi di oltre 75.000 e fino a 100.000 Euro e di 8.000 Euro per redditi superiori a 100.000 Euro. Questi valori rappresentano il limite massimo per famiglie con più di due figli: quindi le soglie di spesa devono essere moltiplicate per uno dei sottoindicati coefficienti:

- coefficiente 0,5 per famiglie senza figli a carico,
- coefficiente 0,7 per famiglie con un figlio a carico,



- coefficiente 0,85 per famiglie con due figli a carico,
- coefficiente 1 per famiglie con tre o più figli a carico, o con un figlio disabile.

Le suddette limitazioni non si applicano alle spese sostenute fino al 31.12.2024!

**Limitazioni 2026 alle
detrazioni non si
applicano ai bonus
nell'edilizia**

Una buona notizia riguarda il fatto che le nuove limitazioni alle detrazioni di imposta introdotta a partire dal 2026 (art.1, comma 4, legge 199/2025), che prevedono, per i contribuenti con reddito imponibile superiore ai 200mila Euro, che le detrazioni di imposta per le spese sostenute sono ridotte a forfait di 440 Euro, non si applicano ai bonus dell'edilizia di cui sopra.

2. Modifiche alla tassazione dei terreni

**Proroga agevolazione
(art. 1, comma 17)**

Viene prorogata al 2026 l'agevolazione IRPEF per i redditi dell'agricoltura. In pratica consiste in una esenzione per coltivatori diretti e Imprenditori Agricoli Professionali – IAP ai sensi del D.Lgs. 99/2004, nella misura in cui sono iscritti all'Ente Previdenziale per Agricoltori, in base alla quale il reddito dominicale ed agrario fruisce delle seguenti riduzioni::

- fino a 10.000 Euro: esenzione totale dall'IRPEF;
- oltre 10.000 e fino a 15.000 Euro: esenzione del 50 % dall'IRPEF;
- oltre 15.000 Euro: tassazione integrale ai fini IRPEF.

La misura rappresenta un'agevolazione limitata nel tempo di sostegno per gli imprenditori agricoli.

3. Altre novità

**Affitti brevi e attività
d'impresa**

Le norme che regolano e inquadrano dal punto di vista fiscale l'attività delle locazioni brevi di immobili abitativi vengono inasprite a partire dal 2026. A partire dal terzo immobile locato si presume l'attività imprenditoriale e scatta l'obbligo di aprire partita IVA e di iscrizione al Registro Imprese (fino al 2025 soltanto a partire da cinque immobili),



nonché di richiesta del codice “CIN”. Tali redditi derivanti dalla locazione non potranno più essere assoggettati previa opzione alla tassazione forfettaria da “cedolare secca” (al 21% o 26%). Ricordiamo che sono considerati “affitti brevi” quelli con durata fino a 30 giorni.

Riassumendo:

- chi nel periodo di riferimento dà in locazione solo un’abitazione, può assoggettare il reddito alla cedolare secca del 21%;
- chi nel periodo di riferimento dà in locazione due abitazioni, può applicare la cedolare del 21% per un’abitazione e la cedolare al 26% per la seconda (da stabilire in dichiarazione dei redditi);
- chi nel periodo di riferimento concede in locazione breve tre abitazioni, dovrà procedere ad aprire un’attività di impresa e potrà, se del caso, optare per la tassazione come da regime forfettario.

Rivalutazione terreni

Come noto, la norma che veniva prorogata di anno in anno e che consentiva di rideterminare il valore dei terreni (e anche delle partecipazioni) detenute non in regime di impresa è nel frattempo diventata definitivamente legge stabile. Le persone fisiche, società semplici e gli enti non commerciali possono, entro il 30 novembre di ogni anno, rivalutare i terreni posseduti non in regime di impresa al valore di mercato al 1° gennaio dello stesso anno (per il 2026 il 1° gennaio 2026).

Attenzione: L’imposta sostitutiva resta invariata al 18%, mentre l’imposta sostitutiva per le partecipazioni è stata aumentata al 21%!

Il pagamento dell’imposta può avvenire in unica soluzione oppure in tre rate annuali di uguale importo, con interessi annui al 3%.

Niente condono edilizio

Contrariamente alle anticipazioni ed ai commenti (ed alle polemiche) sulla stampa, il governo ha deciso di non inserire in Finanziaria la possibilità di un (ennesimo) condono edilizio, in pratica una riedizione di quello del 2003.

Pertanto in dicembre è stato approvato un progetto di legge relativo alla riforma del testo unico dell’Edilizia, che contiene anche alcuni indizi relativi ad un condono o perlomeno per una forma di sanatoria delle irregolarità edilizie. Tale riforma vedrà la luce non prima di fine anno.



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

Siamo volentieri a vostra disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti.

Cordiali saluti

Josef Vieider
