

BONUS 2026



Guida, regole e percentuali per sfruttare al meglio i bonus edilizi 2026

**ALBERICI
& PARTNERS**
VOTUM CREDITORS



0523 363900



info@praticasicura.it



www.praticasicura.it

“L'Italia è un paese fondato sugli incentivi”. Questa frase, paradossale, ma vera, ha avuto una conferma evidente negli ultimi anni, in cui il mercato è cresciuto enormemente grazie ai bonus per poi decrescere altrettanto una volta ridimensionati. Per questo diventa sempre più importante sapere quali incentivi sono a disposizione e come sfruttarli al meglio.



ECOBONUS 2026

L'ecobonus seguirà la stessa logica con doppia percentuale del 2025. Per le **abitazioni principali**, l'ecobonus 2026 avrà un'aliquota del **50%** mentre per le abitazioni diverse dall'abitazione principale e per gli **immobili non residenziali**, l'ecobonus 2026 avrà un'aliquota del **36%**. La detrazione sarà sempre recuperabile in **dieci anni** (serve capienza fiscale). Il pagamento dovrà essere fatto con “*bonifico parlante*” per risparmio energetico e la relativa pratica **ENEA** entro 90gg. dal fine lavori (non dal saldo fattura).

BONUS CASA (RISTRUTTURAZIONE) 2026

Il bonus ristrutturazione, che prevede la detrazione in dieci anni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, viene prorogato con la stessa logica dell'ECOBONUS. Per gli interventi sull'**abitazione principale** si mantiene nel **2026** l'aliquota del **50%** e il tetto di spesa di 96.000 euro (le stesse condizioni del passato). Per tutte le altre abitazioni, nel **2026** la percentuale di detrazione passa al **36%**. Vale solo per soggetti IRPEF (non per aziende ed in generale per le società soggette ad IRES).

Anche in questo caso, come per l'ECOBONUS, la detrazione spettante è recuperata in dieci anni. Serve il "bonifico parlante per ristrutturazione edilizia" e la relativa pratica ENEA (entro 90gg. dal fine lavori) solo se l'intervento migliora energeticamente l'immobile (ad esempio se sostituisco una porta d'ingresso vecchia con una porta blindata dalle prestazioni energetiche elevate, questa migliora energeticamente l'unità immobiliare e quindi occorre presentare pratica ENEA).

BONUS SICUREZZA 2026

Il Bonus Sicurezza nel 2026 ha una percentuale di **detrazione del 50% e 36%** (stessa logica del Bonus Casa) sulle spese sostenute fino a un massimo di 48.000 euro per unità immobiliare. Le detrazioni devono sempre essere ripartite in 10 rate annuali.

Si tratta inoltre di una detrazione indipendente, più semplice; ovvero il Bonus Sicurezza non richiede la realizzazione di interventi di ristrutturazione o riqualificazione edilizia (apertura pratica) per essere ottenuto. Serve bonifico parlante ed è valido solo per soggetti IRPEF.

ECOBONUS e BONUSCASA: Cosa si intende per “abitazione principale”

Facendo riferimento all'art. 1, comma 741, lett. b), della L. 160/2019 si considera **abitazione principale** l'unità abitativa in cui il contribuente **risiede anagraficamente** e **dimora abitualmente**. Si tratta di una definizione diversa dal concetto di **prima casa**. Quest'ultimo, infatti indica l'unità abitativa situata nel comune all'interno del quale il contribuente ha la propria residenza o nel comune sede della propria attività lavorativa. Questo significa che la prima casa non è quella in cui il contribuente deve necessariamente risiedere.

Per soddisfare il requisito di **abitazione principale** è quindi necessario che il contribuente **dimori abitualmente** nell'unità abitativa per la quale si chiedono le detrazioni ma è necessario che vi abbia anche la **residenza**.

In riferimento ai soggetti che possono usufruire dei bonus edilizi, la Legge ne limita l'adesione ai soli soggetti titolari del **diritto di proprietà o del diritto reale di godimento di un immobile**. Affinché un contribuente possa intendersi avente **diritto di proprietà** su un immobile deve ricadere in una delle diverse tipologie di proprietà immobiliare. Te le riassumo di seguito:

Piena proprietà: il contribuente ha la proprietà assoluta sull'immobile. Ne ha la piena responsabilità e ha la possibilità di poterne godere e disporre in maniera esclusiva.

Nuda Proprietà: il contribuente ha la proprietà del bene ma non il diritto di utilizzarlo, che invece appartiene all'usufruttuario. Praticamente il nudo proprietario continua ad avere i diritti base, come vendere, trasferire o ipotecare l'abitazione. L'usufruttuario, invece, può utilizzare, godere e trarre profitto dall'immobile durante il periodo di usufrutto.

Comproprietà: più soggetti possiedono una specifica quota di proprietà dell'immobile, che può essere uguale o diversa. Si tratta di una vera e propria proprietà condivisa; i diritti e le responsabilità vengono sostenute da tutti i proprietari.

Parlando, invece, di **diritto reale di godimento** si intende quella condizione in cui una persona ha la possibilità di utilizzare completamente un immobile di proprietà altrui. Il proprietario, quindi, non ha la possibilità di utilizzare liberamente l'immobile poiché questo diritto viene temporaneamente trasferito ad un'altra persona. Il diritto reale di godimento più conosciuto per un immobile è l'**usufrutto**, citato in precedenza analizzando il concetto di nuda proprietà. Il proprietario di un immobile, che dispone della nuda proprietà, ne concede l'usufrutto ad un'altra persona che ha la possibilità di utilizzare, godere e trarre profitto dall'immobile.

Un altro diritto reale di godimento è il **diritto di abitazione** in cui il proprietario di un immobile concede a un altro soggetto il diritto di utilizzo dell'immobile ai fini abitativi. Un esempio classico è quando i genitori concedono il diritto di abitazione di un appartamento ad un figlio, continuando ad esserne i proprietari.

Per riassumere, affinché un contribuente possa usufruire delle agevolazioni fiscali al 50% è necessario che vengano soddisfatte queste condizioni:

Abitazione principale del contribuente (residenza anagrafica e dimora abituale);

E AVERE ALMENO UNA DELLE DUE: Diritto di proprietà sull'immobile da parte del contribuente (piena proprietà, nuda proprietà, proprietà superficiaria, multiproprietà, comproprietà);

Diritto reale di godimento sull'immobile da parte del contribuente (usufrutto, uso, diritto di abitazione).

TETTO MASSIMO DI DETRAZIONE IN BASE AL REDDITO

Come già accadeva nel 2025 esiste un nuovo tetto di detrazione in base al reddito: per i **soggetti con reddito annuo superiore a 75.000 euro**, l'ammontare complessivo delle spese detraibili avrà un tetto annuo massimo calcolato tenendo conto del numero di figli.

Fermi restando i limiti massimi di spesa detraibile previsti per le specifiche tipologie di spesa / onere, è disposto che i **soggetti con reddito complessivo annuo superiore a € 75.000** possono **detrarre dall'IRPEF** fino ad un limite complessivo da calcolare in base al reddito lordo della persona che detrae e alla presenza o meno di figli fiscalmente a carico.

Tetto annuo in base al reddito

<i>Reddito complessivo annuo</i>	<i>Limite</i>
Oltre € 75.000 fino a € 100.000	€ 14.000
Oltre € 100.000	€ 8.000

Coefficiente con cui moltiplicare il limite sopra indicato

<i>Numero figli fiscalmente a carico</i>	<i>Coefficiente</i>
0	0,50
1	0,70
2	0,85
3 o più figli o un figlio disabile	1

Esempio: Con un reddito lordo annuo di 120.000€, senza figli a carico, il tetto massimo annuo di detrazione sarà: 8.000€ x 0,50 = 4.000€

Questo limite va applicato **solo** per i redditi annui **sopra i 75.000€**.

ATTENZIONE: avvisate sempre il Cliente in fase di preventivo e fornitegli il calcolo del tetto massimo detraibile, per evitare possibili future contestazioni.

ASPETTI TECNICI DA CONSIDERARE (SEMPRE) PER LE DETRAZIONI:

L'immobile deve essere esistente (non nuova costruzione) e riscaldato.

Detrazioni sempre in 10 anni. Serve capienza fiscale, altrimenti l'annualità va persa.

In caso di "schermatura solare" deve avere esposizione EST-SUD-OVEST e non a NORD. Deve essere movibile e schermare una superficie vetrata.

Per le schermature solari il valore G_{tot} deve essere inferiore a 0,35 (nel CONTO TERMICO inferiore a 0,15).

Se l'intervento è su due subalterni diversi servono due pratiche ENEA

Nell'Ecobonus se ci sono due interventi combinati (serramenti e tende) servono due pratiche ENEA.

La pratica ENEA va necessariamente protocollata entro 90gg. dal fine lavori.

Nell'Ecobonus va sempre verificato il massimale unitario (allegato "A") che non può superare: schermature 276 €/m² - Serramento (per zona D, E, F): 780 €/m² Serramento + chiusura oscurante (persiana, tapparelle): 900 €/m².

I limiti unitari sopra indicati (allegato "A") riguardano il solo prodotto (esclusa: posa, rilievo, smaltimento, pratiche, iva). Nella fattura dividere sempre i costi del prodotto da quelli di posa e pratica.

Dai CAF viene richiesta sempre più spesso la **dichiarazione di congruità** dei prezzi. Predisponete il documento per il Cliente già in fase di protocollazione ENEA (anche questo è tra i servizi che gestiamo direttamente).



ATTENZIONE: il non rispetto dei vincoli di legge sopra elencati, porta alla possibile contestazione della pratica con conseguente annullamento dell'incentivo.

PRATICA ENEA: SEMPRE OBBLIGATORIA!

Si tratta di un adempimento che anche nel 2026 sarà **indispensabile** per usufruire delle detrazioni fiscali. Obbligatorio per **tutti i prodotti** che generano un **risparmio energetico**. Si ha tempo 90 giorni dal fine lavori per completare la documentazione, effettuare le verifiche e protocollare la pratica. In caso di **ECOBONUS** bisogna verificare **SEMPRE** il rispetto dell'allegato "A" del MITE.

Alberici&Partners è una "Business Factory" di consulenza, leader in Italia nei servizi integrati per il settore serramenti&outdoor.

Con un team specializzato di 30 collaboratori e oltre 700 tra Rivenditori ed Aziende gestite, garantisce una serie UNICA di servizi.

Alcuni marchi del gruppo **ALBERICI**:



”

*Se parli solo del prodotto, allora non avrai parlato alla persona;
mancano le storie, manca umanità, mancano le emozioni,
vale a dire gli ingredienti che rendono affascinanti i prodotti.*

Carlo Alberici

