

RISTRUTTURAZIONI: AGGIORNATA LA GUIDA CON LE NOVITÀ DELLA LEGGE DI BILANCIO

Guida AE febbraio 2026

L'ultima Manovra ha previsto la proroga, per tutto il 2026, delle aliquote potenziate per gli interventi sulle abitazioni principali, mantenendo al contempo il regime differenziato introdotto dalla precedente manovra per le seconde case e i contribuenti ad alto reddito. La Guida AE ne ricorda gli aspetti principali.

La Legge di Bilancio 2026 (L. 199/2025) ha introdotto conferme e aggiornamenti per il settore delle ristrutturazioni edilizie. La principale novità riguarda la **proroga** per tutto il 2026 delle **aliquote** potenziate per gli interventi sulle **abitazioni principali**, mantenendo al contempo il regime differenziato introdotto dalla precedente manovra per le seconde case e i contribuenti ad alto reddito.

Le nuove aliquote e i limiti di spesa

Per il biennio 2025-2026, la misura della detrazione IRPEF e i relativi tetti di spesa sono così strutturati:

- **abitazione principale:** la detrazione resta fissata al 50% su un limite massimo di spesa di 96.000 euro. Questa agevolazione spetta esclusivamente se la spesa è sostenuta dal proprietario o dal titolare di un diritto reale di godimento (come l'usufrutto) e l'immobile è adibito a dimora abituale;
- **altri casi (secondo case):** per gli interventi su immobili diversi dall'abitazione principale o sostenuti da inquilini e comodatari, l'aliquota scende al 36%, sempre con un tetto di spesa di 96.000 euro.

Il "taglio" per i redditi alti

Una delle novità più rilevanti, già introdotta dalla Legge di Bilancio 2025 e operativa nel 2026, riguarda il limite agli oneri detraibili per i contribuenti con **reddito superiore a 75.000 euro**. Per questi soggetti, l'ammontare massimo delle detrazioni (comprese quelle edilizie) è calcolato moltiplicando un "importo base" (14.000 euro tra 75.000 e 100.000 di reddito; 8.000 euro sopra i 100.000) per un coefficiente legato al numero di figli a carico.

Cosa cambia per il futuro

La guida dell'Agenzia delle Entrate delinea già il percorso per i prossimi anni:

- **2027:** è prevista una riduzione generale, 36% per l'abitazione principale e 30% per gli altri casi, con tetto a 96.000 euro;
- **2028-2033:** la detrazione si stabilizzerà al 30% per tutte le abitazioni, con il limite di spesa che verrà dimezzato a 48.000 euro.

Interventi esclusi

Dal 2025 non è più possibile beneficiare della detrazione per la sostituzione di **impianti di climatizzazione invernale** con caldaie a condensazione alimentate esclusivamente a combustibili fossili. Resta, invece, confermata al 50% la detrazione per la sostituzione di **gruppi elettrogeni di emergenza** con modelli a gas di ultima generazione.