



FORMA&STRUTTURA MILANO

Guida Strategica alle Detrazioni Edilizie 2026

Navigare le nuove normative:
Opportunità, Vincoli e Strategie Operative.

Un'analisi a cura di Forma&Struttura Milano.

Il Cambio di Paradigma del 2026

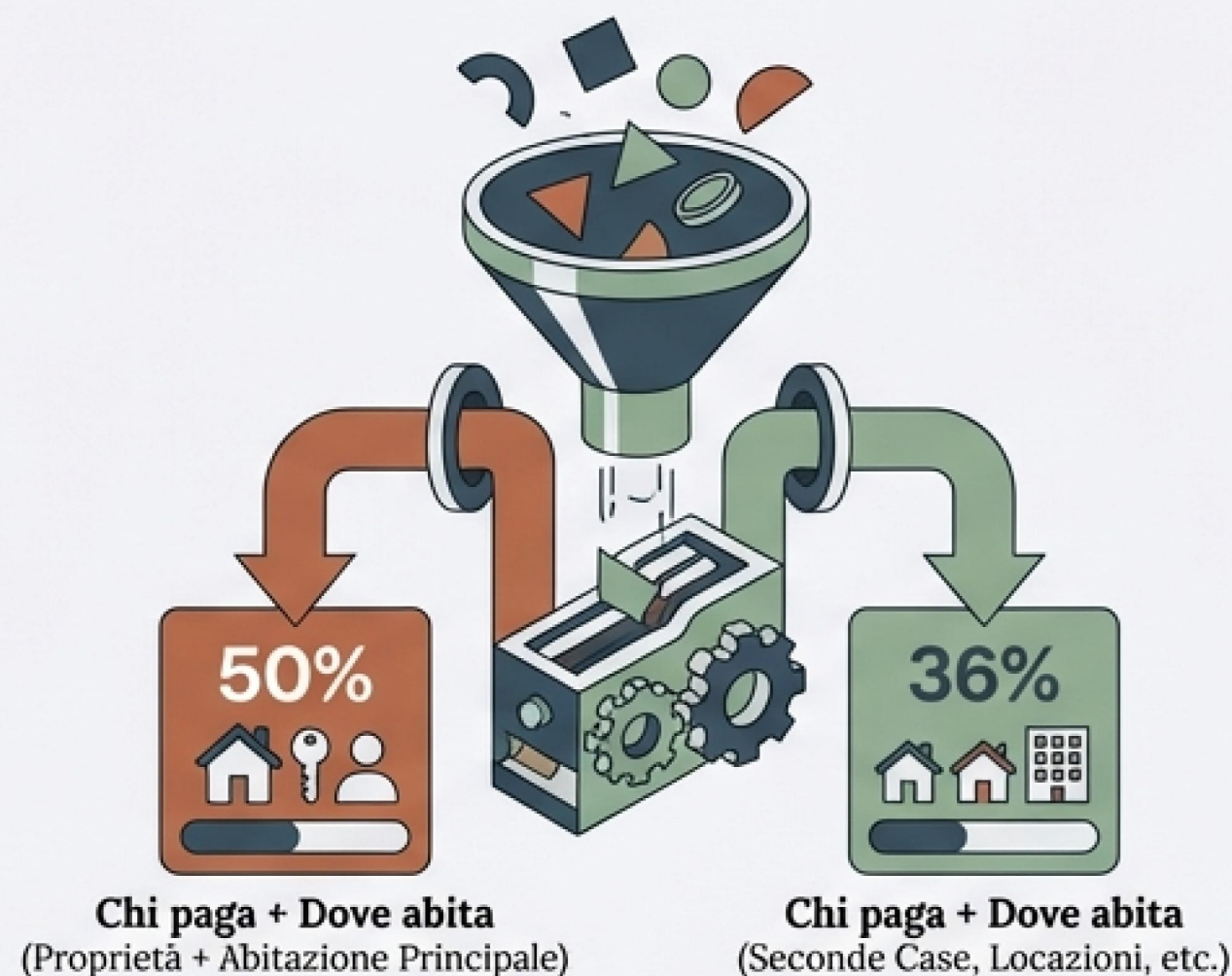
L'epoca dei bonus generalizzati è terminata. Il 2026 introduce un sistema selettivo basato su due pilastri fondamentali: **Titolo di Possesso** e **Residenza**.

Vecchio Scenario



Incentivi ampi indipendenti dallo status del beneficiario.

Nuovo Scenario 2026



L'intensità dell'aiuto (50% o 36%) è determinata dalla combinazione tra chi paga e dove abita.

Il quadro normativo premia la proprietà abbinata all'abitazione principale, penalizzando le seconde case e le locazioni.

IL QUADRO GENERALE: LE DETRAZIONI 2026 ATTIVE

BONUS RISTRUTTURAZIONE

Aliquota variabile:
50% o 36%

Limite spesa:
96.000 €

Ripartizione: 10
quote annuali.

ECOBONUS

Riqualificazione
energetica.

Aliquote: 50% o
36%.

NOVITÀ IMPIANTI:

Dal 2026 stop
totale caldaie
solo gas.
Ammessi solo
ibridi, PdC o
biomassa.

SISMABONUS

Aliquote: 50% o
36%.

Eccezione:
Superbonus
attivo solo per
crateri sismici
2009/2016.

BONUS MOBILI

Aliquota: 50%

Tetto spesa:
5.000 €

Vincolo: Richiede
avvio
manutenzione
straordinaria.

BARRIERE ARCH.

Detrazione 75%
scaduta.

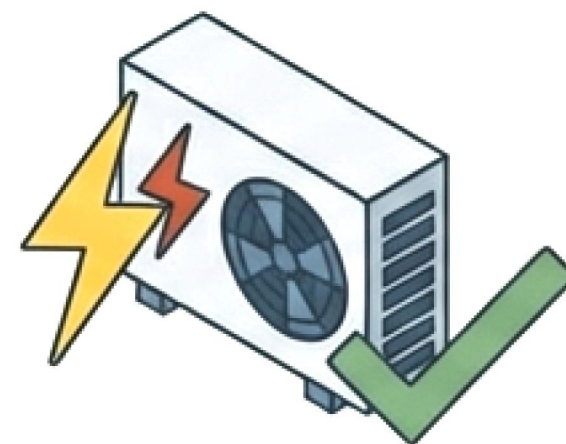
I lavori rientrano
ora nel Bonus
Ristrutturazioni
classico.

Ecobonus e la Fine delle Caldaie a Gas

Anche la **riqualificazione energetica** si allinea al doppio binario 50% / 36% in base a possesso e residenza.

Stop ai Combustibili Fossili

Dal 2025 (valido per il 2026) sono **escluse** dalle agevolazioni le caldaie a **condensazione** alimentate esclusivamente a gas.



Cosa è agevolabile: Solamente sistemi ibridi, pompe di calore o biomassa.

Pianificare la sostituzione dell'impianto termico considerando **esclusivamente tecnologie elettrificate o ibride** per non perdere il bonus.

LA NUOVA LOGICA 2026: IL CRITERIO DEL 50% VS 36%

L'aliquota dipende dalla combinazione di Proprietà e Residenza.

50%

Abitazione Principale + Proprietà

- Proprietari (o titolari diritti reali).
- Immobile adibito ad Abitazione Principale.
- Limite: 96.000 € di spesa.

36%

Tutti gli Altri Casi

- Seconde Case (qualsiasi proprietario).
- Non Proprietari (Inquilini, Comodatari, Familiari).
- Nota: Vale anche se è la loro abitazione principale.

Il titolo di possesso determina l'aliquota, non solo la residenza.

SOGGETTI AMMESSI E ALIQUOTE SPETTANTI



Proprietari e Titolari Diritti Reali
Usufrutto, uso, abitazione.

Diritto al 50% se è
abitazione principale



Detentori (Inquilini e Comodatari)
Contratto registrato e consenso del
proprietario

Diritto limitato al 36%
(anche se residenti)



Familiari Conviventi
Coniuge, parenti entro il 3° grado,
conviventi. Devono convivere a inizio lavori.

Diritto limitato al 36%
(se non
comproprietari)



Altri Soggetti
Promissario acquirente (se immesso nel
possesso), Soci di cooperative

Valutazione in base
al titolo

Dalla Teoria alla Pratica: Esempi Reali

Mario, Il Proprietario



Possiede la casa e vi risiede con la famiglia.

Detrazione 50%. Soddisfa entrambi i requisiti (Possesso + Residenza).

Luca, L'Inquilino



Vive in affitto (contratto registrato) e paga i lavori per la sua prima casa.

Detrazione 36%. Ha la residenza, ma manca il titolo di proprietà.

Giulia, La Convivente



Convive con il proprietario, paga le spese, ma non ha diritti reali sulla casa.

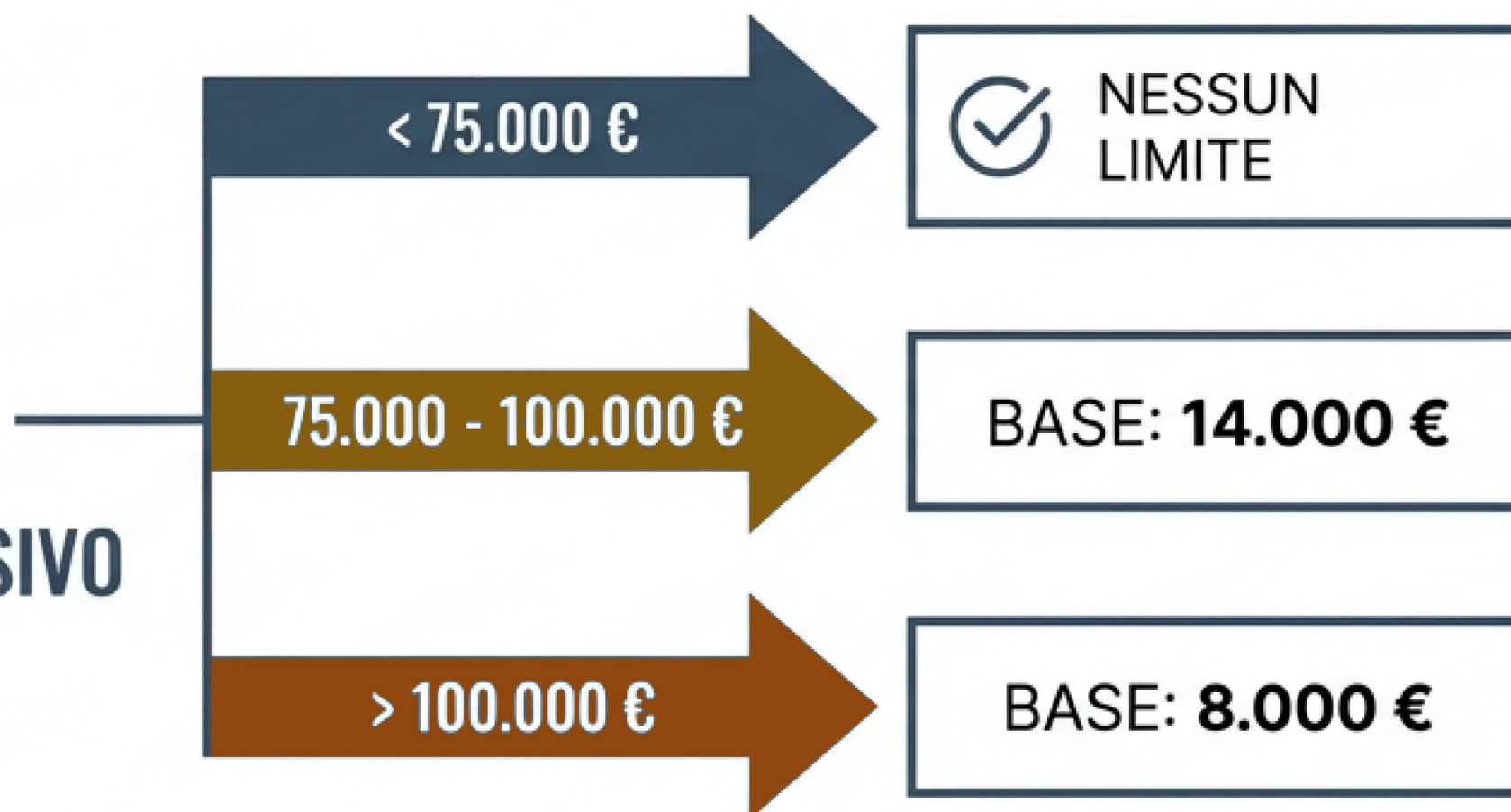
Detrazione 36%.

IL FRENO AI REDDITI: ART. 16-TER TUIR

Limitazioni per redditi complessivi superiori a 75.000 €.



**STEP 1:
REDDITO
COMPLESSIVO**



STEP 2: IL MOLTIPLICATORE FAMILIARE



MOLTIPLICARE LA BASE PER IL COEFFICIENTE:

- 0 FIGLI: **x 0,50**
- 1 FIGLIO: **x 0,70**
- 2 FIGLI: **x 0,85**
- >2 FIGLI: **x 1,00**



REDDITI > 200.000 €: DECURTAZIONE FISSA DI 440 € SULLE DETRAZIONI.

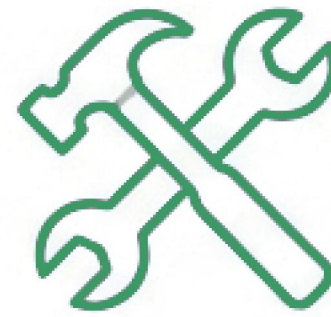
CLASSIFICAZIONE TECNICA DEGLI INTERVENTI



MANUTENZIONE ORDINARIA

Conservativa. Riparazioni, tinteggiatura, sostituzione pavimenti (senza innovazioni).

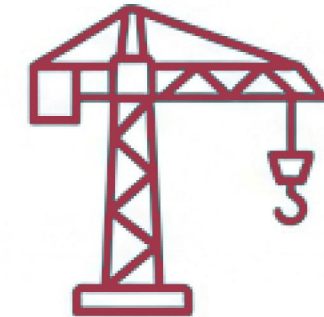
NON DETRAIBILE
su singole unità
(solo parti comuni).



MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Conservativa/Innovativa. Sostituzione infissi, rifacimento impianti, spostamento tramezzi.

DETRAIBILE
(CILA necessaria
tranne per edilizia libera).



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Trasformativa. Demolizione e ricostruzione, cambio destinazione d'uso, modifiche sagoma.

DETRAIBILE
(SCIA necessaria).

DETRARRE IN EDILIZIA LIBERA (SENZA CILA)

LA QUESTIONE

È possibile ottenere le detrazioni anche senza titoli abilitativi (CILA/SCIA) per interventi specifici come:

- Pompe di calore
- Sostituzione infissi
- Rifacimento impianti (alcuni Comuni).

LA SOLUZIONE

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO

- Attestare la data di inizio lavori (fondamentale).
- Certificare che l'intervento rientra tra quelli agevolabili.

Rif. Risposta Interpello Agenzia Entrate n. 287/2019.

FASE 1: PRELIMINARE E AVVIO

1

VERIFICA TITOLO

Controllo proprietà, contratti di affitto registrati o compromessi.

2

PRATICA EDILIZIA

Presentazione CILA (Manutenzione Straordinaria) o SCIA. In caso di Edilizia Libera: redazione Autocertificazione.

3

NOTIFICA PRELIMINARE ASL

Obbligatoria se intervengono **più imprese** o se il **cantiere** supera 200 uomini-giorno.

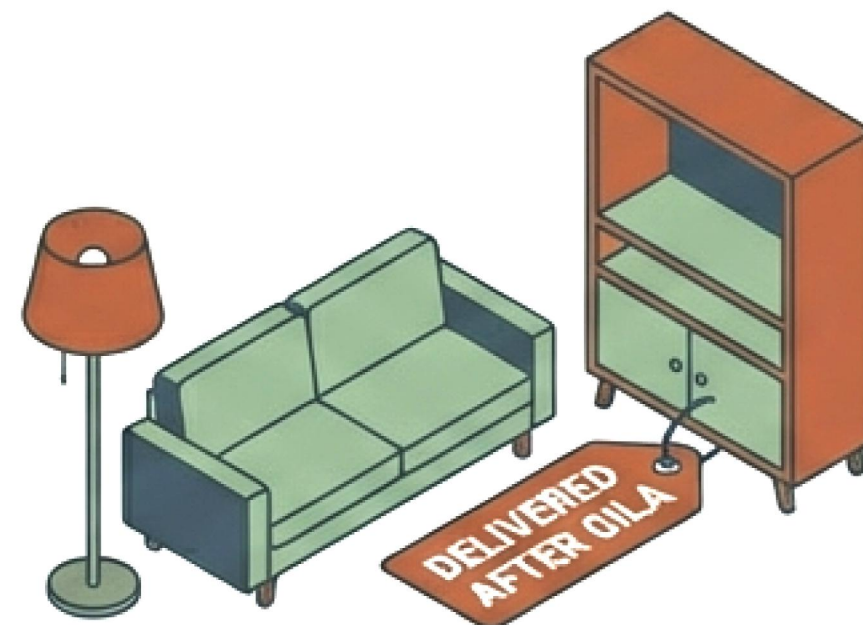
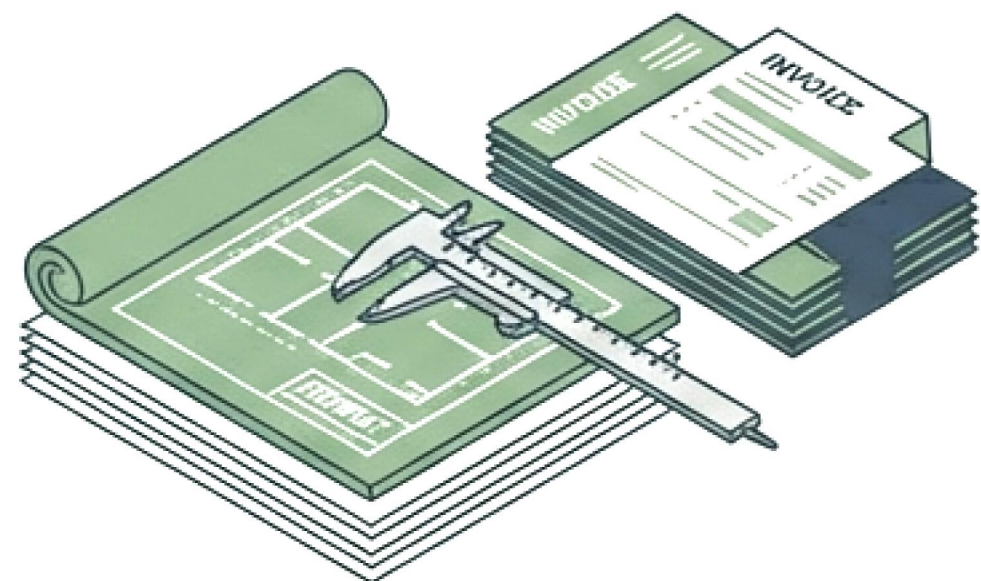


La mancanza della notifica ASL causa la decadenza immediata dei benefici fiscali (Art.99 D.Lgs 81/2008).

Pagamenti Anticipati: Cosa si può pagare prima della CILA?

È possibile detrarre somme pagate prima dell'inizio formale dei lavori, a patto che siano inerenti.

Data Inizio Lavori
(CILA/Dichiarazione)



Spese Ammesse in Anticipo

Acquisto materiali (acconti fornitori).
Spese professionali (progettazione,
Spese professionali (progettazione,
sopralluoghi, diritti di segreteria).

Il Vincolo Bonus Mobili

ATTENZIONE. L'acquisto mobili deve essere tassativamente **successivo** alla data di avvio pratica. Pagare i mobili prima della CILA fa perdere il bonus.

FASE 2: ESECUZIONE E PAGAMENTI

IL BONIFICO PARLANTE

Dati: Codice Fiscale beneficiario + P.IVA ditta esecutrice.

The diagram shows a form for a 'Bonifico Parlante' (talking transfer) with the following fields:

- Beneficiario:** A field for the beneficiary's name.
- Dati Ordinate:** A field for the issuer's details.
- Causale:** A field for the purpose of the payment, with a callout box pointing to it.
- Riscando:** A field for the amount to be paid.

Causale: Riferimento Art. 16-bis DPR 917/1986.



MATERIALI E SPESE TECNICHE

Detraibili anche se pagati PRIMA della CILA (acconti, diritti segreteria, progettazione).



BONUS MOBILI (Eccezione)

I pagamenti per mobili devono essere SUCCESSIVI alla data di avvio lavori (CILA).
Non anticipare l'acquisto!

FASE 3: CHIUSURA E DICHIARAZIONI



COMUNICAZIONE ENEA

Obbligatoria per risparmio energetico (infissi, caldaie, elettrodomestici).

Invio entro 90 giorni fine lavori.

ARCHIVIAZIONE

Conservare fatture, bonifici, titoli abilitativi e ASL per controlli futuri.

DICHIARAZIONE REDDITI

Recupero in 10 quote annuali. Attenzione: Cessione del Credito e Sconto in Fattura vietati dal 2026.

PUNTI DI ATTENZIONE E CRITICITÀ

RESIDENZA



Per l'aliquota 50%: L'immobile deve diventare abitazione principale entro il termine dei lavori (non obbligatorio all'inizio).

CONTROLLI



Abitazione Principale = Dimora abituale. L'Agenzia Entrate verifica i consumi energetici per accertare l'utilizzo.

BONUS MOBILI



Acquistare i beni prima della data inizio lavori fa perdere il bonus.

SICUREZZA



Mancato rispetto norme sicurezza cantieri = Revoca detrazioni.



FORMA&STRUTTURA MILANO

PIANIFICARE CON PRECISIONE.

Le nuove normative richiedono una valutazione preliminare non solo tecnica, ma fiscale. Forma&Struttura Milano vi guida dalla progettazione alla conformità.

info@formaestrutturamilano.com

www.formaestrutturamilano.com