



## AGEVOLAZIONI

### **Legge di bilancio 2026: novità per i bonus edilizi**

di Elisa de Pizzol

Seminario di specializzazione

### **Legge di bilancio 2026: novità per i bonus edilizi**

[Scopri di più](#)

La **Legge di bilancio 2026**, ormai definita nei suoi tratti essenziali, si limita a **prolungare alcune agevolazioni** in scadenza. Una continuità che però **non elimina** – anzi, in certi casi amplifica – una serie di **nodi applicativi e rischi interpretativi**.

Di seguito si espongono alcuni **aspetti da monitorare entro fine anno**, considerando che dicembre è proprio il mese in cui si controlla di aver **rispettato tutti gli adempimenti** e si cerca di approntare senza indugio gli eventuali rimedi ancora esperibili.

Come anticipato, la Manovra ha **confermato** anche per l'anno prossimo l'**impianto** degli **sconti fiscali** previsto per gli **interventi edilizi** nel **2025**: il **Bonus Ristrutturazioni**, l'**EcoBonus** e il **Sismabonus** avranno un'aliquota del **50%** di detrazione per i **lavori su abitazioni principali con spese sostenute dai titolari di un diritto di proprietà** o di un altro diritto reale di godimento sull'immobile principale; la **detrazione scenderà al 36% negli altri casi**.

È prevista, poi, la **fine della maxi-agevolazione** di cui al **Superbonus**, con alcune **eccezioni** per le **Regioni** di Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo **colpite dal terremoto**: permane per questi territori con **aliquota al 110%**, ma solo con domanda per il contributo alla ricostruzione **presentata prima del 30 marzo 2024**.

Prorogato pure il **Bonus Mobili** al **50%**, l'agevolazione dedicata ad arredi ed elettrodomestici, con tetto di spesa a 5.000 euro, mentre incontra un **fermo** il **Bonus Barriere architettoniche** al **75%**, anche se **non è escluso un cambiamento in fase di definizione dei dettagli della Manovra**.

Bisogna, poi, considerare le **soglie** previste per le **spese sostenute a partire dal 2025** per i **redditi superiori a 75.000 euro**, con ulteriore riduzione di detraibilità sopra la **soglia** di **100.000 euro** ([art. 16-ter, TUIR](#)).

Come visto, quelle adottate dalla **Manovra 2026** sono in sostanza **conferme** di quanto già previsto per il **2025**.



La **proroga** delle **aliquote 50% e 36%** per le ristrutturazioni **elimina**, così, la **necessità** di fare **pagamenti “forzati” entro il 31 dicembre 2025** solo per **salvare l’aliquota più alta**. In altre parole, **non è più necessario affrettarsi a pagare acconti** entro fine anno per bloccare l’aliquota al 50% o al 36%, in quanto la stessa percentuale si applicherà anche **alle spese sostenute nel 2026**. Il criterio di cassa resta invariato, ma **non c’è più il rischio di perdere l’aliquota per semplice slittamento dei pagamenti all’anno successivo**.

Restano, comunque, **altre cautele** che i professionisti devono adottare per tutelare, oltre agli interessi dei clienti, anche i propri. Alla luce dei futuri controlli, infatti, è importante verificare il lavoro svolto e approntare tutti i meccanismi ancora possibili per **sfruttare al meglio i benefici** e rimediare a eventuali dimenticanze ed errori.

Ad esempio, è bene considerare con estrema attenzione il **profilo delle responsabilità**.

Al di là dei controlli dell’Agenzia delle Entrate, si registra purtroppo una casistica numerosa di **richieste di risarcimento a opera di contribuenti verso professionisti** che hanno **rilasciato asseverazioni o visti di conformità**, ad esempio perché i primi si sono visti **negare dagli istituti di credito l’acquisto dei crediti fiscali** relativi ai diversi *bonus* edilizi utilizzati.

In tali situazioni, non è raro riscontrare che il **professionista** si sia **assunto la responsabilità** del caso **senza aver** adeguatamente **appurato** se l’**errore** sia davvero **frutto** di una **propria mancanza** o piuttosto di una **ricostruzione errata** operata dalle **società di consulenza** (le c.d. Big Four) di cui si è **avvalso l’Istituto** per valutare **se acquistare o meno i crediti in questione** e se il rifiuto è avvenuto per **ragioni normative o per “paletti” autoimposti da tali società**. Spesso, infatti, i **dineggi delle piattaforme non nascono da un vizio giuridico** vero e proprio, ma da **filtrи burocratici estranei alla normativa**, controlli, checklist interne, policy ultra-prudenziali di tali società. Tutti elementi che il contribuente interpreta subito come “**errore del professionista**”, e che quest’ultimo, se non è attento a ricostruire i fatti, **rischia di assumersi senza fondato motivo**. In questi casi è quindi opportuno valutare attentamente i **presupposti delle richieste risarcitorie**.

In quest’ambito, altra precisazione importante attiene alle **polizze assicurative stipulate** da parte dei professionisti, asseveratori o vistatori. In particolare, è necessario prestare attenzione alla copertura assicurativa conclusa: solo con la **specifica clausola “deeming clause”** la **copertura** scatta già al **verificarsi dell’errore**, garantendo così l’assicurato anche per sinistri che, pur non essendo ancora stati formalizzati, sono stati denunciati all’assicuratore dal professionista; diversamente, in presenza di **copertura su sola base “claims made”** la copertura **si attiva unicamente a seguito della denuncia formale del sinistro da parte di un terzo**, che deve avvenire durante la validità della polizza. Questo comporta che se l’assicurato ricevesse una richiesta di risarcimento **dopo la scadenza della polizza “claims made” non rinnovata**, la compagnia assicurativa non sarebbe tenuta a coprire il sinistro, anche se l’evento dannoso si è verificato durante il periodo di **validità della polizza**. Per tutelarsi è quindi **fondamentale** che i **professionisti** che **sottoscrivono polizze** di tipo **“claims made”** siano consapevoli di questo rischio e **valutino 2 opzioni: inserire nella polizza la clausola specifica “deeming clause” oppure**



**stipulare una copertura postuma**, che copra le denunce per eventi accaduti durante il periodo di validità della polizza, ma presentate dopo la sua scadenza.

Un altro ambito che merita attenzione è quello attinente ai controlli da effettuare in **presenza di opere edilizie con importo superiore a 70.000 euro**.

In proposito, si ricorda che da maggio 2022, sia i contribuenti che intendono usufruire dei benefici fiscali con riferimento agli **interventi di ristrutturazione, di Ecobonus, di Sismabonus e di Superbonus**, sia coloro che appongono il visto di conformità, devono continuare a **verificare** che nel **contratto di affidamento dei lavori** sia espressamente **indicato** il CCNL applicato referito al **settore edile, pena il venir meno dei benefici fiscali (comma 43-bis dell'art. 1, Legge n. 234/2021)**, e precisazioni della **circolare n. 19/E/2022, punto 8**). Per **ovviare** all'eventuale lacuna presente nel contratto d'appalto stipulato tra impresa e contribuente ed evitare così la perdita del *bonus*, potrebbe essere fatto un **addendum** al **contratto originario** ed essere così inserita **l'indicazione dello specifico CCNL del settore edile applicato**. Contribuenti e professionisti verificheranno poi che la **stessa indicazione dei contratti collettivi** sia presente **anche nelle fatture**. In **caso di mancata indicazione**, comunque, la regolarizzazione è più semplice, bastando una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** sottoscritta dall'impresa, con la quale quest'ultima **attesti il contratto collettivo utilizzato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura medesima**.

Tali **incombenze** sono senz'altro appannaggio del contribuente che richiede i benefici fiscali. Devono, tuttavia, essere **appurate** pure da **chi rilascia il visto di conformità** in quanto, in loro assenza, **il visto non può essere rilasciato correttamente**. Il professionista, quindi, in caso di mancata indicazione dei contratti collettivi nell'accordo e nelle fatture farà in modo che venga integrato se possibile l'originario contratto di appalto e che il cliente si faccia rilasciare dall'impresa la dichiarazione sostitutiva, **evitando** così di **far perdere il beneficio fiscale al proprio cliente e di vedersi comminate direttamente delle sanzioni**.

Alla luce dei connotati ormai stabili del capitolo dedicato ai *bonus* casa all'interno della Legge di bilancio 2026 è, quindi, importante effettuare una **valutazione che consideri sia quanto fatto sia ciò che si intende fare**, con l'obiettivo di pianificare al meglio il futuro su una materia che negli ultimi anni ha conosciuto fin troppi cambiamenti normativi.