

## BONUS CASA 2026

Il **bonus fiscale per le ristrutturazioni** è stato confermato per il 2026 e permette di recuperare una parte delle spese dall'Irpef per i lavori fatti su abitazioni residenziali.

L'agevolazione cambia a seconda se si tratta della tua **abitazione principale** o di una seconda casa, come si vede dalla seguente tabella:

Tipologia Immobile	Percentuale Detrazione	Tetto Massimo di Spesa	Recupero Fiscale
<b>Abitazione Principale</b> (Prima Casa)	<b>50%</b>	<b>96.000 €</b>	10 anni
<b>Seconde Case</b> (e altri immobili)	<b>36%</b>	<b>48.000 €</b>	10 anni

### La distinzione tra "prima e seconda" casa

Come per il 2025

- se ristrutturi la casa dove hai (o porterai) la residenza, lo Stato ha prorogato il trattamento di favore: detrai ancora la metà della spesa (50%).
- se ristrutturi una casa vacanze, un immobile dato in affitto o affitto (non abitazione principale), l'agevolazione scende alla misura ordinaria strutturale: recuperi solo il 36% e su un massimale dimezzato (48.000€).

### Il "taglio" per i redditi alti (Coefficiente o Quoziente Familiare)

Attenzione se hai un reddito alto. Dal 2025/2026 è entrato in vigore un meccanismo che **limita l'ammontare delle detrazioni** per chi ha un

reddito complessivo superiore a **75.000 €**. Se hai un reddito alto, lo Stato ti dice: *"Non puoi scaricare tutte quelle spese, ma solo una quota massima calcolata in base a quanti figli hai"*.

Il meccanismo scatta **SOLO** se il tuo **reddito complessivo** supera i **75.000 €**.

Se superi la soglia di reddito, c'è un limite massimo di spese che puoi portare in detrazione (sommando ristrutturazioni, interessi mutuo, erogazioni liberali, ecc., *escluse le spese sanitarie*).

Il tetto si calcola così: **[IMPORTO BASE] x [COEFFICIENTE FAMILIARE]**

L'**importo base** dipende dal tuo reddito:

- Reddito tra **75.000 € e 100.000 €**: base di **14.000 €**.
- Reddito oltre **100.000 €**: base di **8.000 €**.

Il **coefficiente familiare** dipende dai familiari a carico (figli):

Numero di Figli a carico	Coefficiente
Nessun figlio	0,50
1 figlio	0,70
2 figli	0,85
3 o più figli	1,00

## Esempio Pratico

Immaginiamo che tu voglia ristrutturare casa spendendo **50.000 €**.

### CASO A: reddito 40.000 € (sotto soglia)

- Nessun problema.
- Scarichi il 50% di 50.000 € = **25.000 €** di tasse risparmiate in 10 anni.

### CASO B: reddito 80.000 € (sopra soglia), single (0 figli)

- Base: 14.000 €.
- Coefficiente: 0,50.
- **Tetto di spesa massimo detraibile:**  $14.000 \times 0,50 = 7.000 \text{ €}$ .
- **Risultato:** anche se hai speso 50.000 € per ristrutturare, lo Stato ti riconosce una spesa detraibile di soli 7.000 €.
- Recuperi il 50% di 7.000 € = **3.500 € totali** (invece di 25.000 €!).
- *Perdita secca:* hai perso il diritto a detrarre 43.000 € di lavori.

### CASO C: reddito 110.000 € (sopra soglia), con 3 figli

- Base: 8.000 €.
- Coefficiente: 1,00.
- **Tetto di spesa massimo detraibile: 8.000 €.**
- Anche qui, la ristrutturazione è fiscalmente quasi inutile.

Il "Quoziente Familiare" nel 2026 trasforma il Bonus Casa da un incentivo universale a un incentivo **solo per redditi bassi e medi**.

Se hai un reddito alto (>75k), ristrutturare casa per ottenere vantaggi fiscali diventa **non conveniente**, a meno che tu non abbia una famiglia molto numerosa (3+ figli), ma anche in quel caso il tetto base (14k o 8k) è molto più basso del costo reale di una ristrutturazione (che spesso supera i 50-100k).

**Consiglio:** se rientri nella fascia >75.000€, prima di firmare preventivi per

lavori nel 2026 basandoti sul recupero fiscale, fai una simulazione precisa con il commercialista: potresti scoprire di non aver diritto a quasi nulla.

### Bonifico "parlante"

Ricordati sempre che per ottenere il bonus è obbligatorio pagare con il **bonifico parlante per ristrutturazione edilizia** (art. 16-bis DPR 917/86), indicando:

- Causale del versamento (inserire l'esatto riferimento normativo). Nel caso di Bonus Casa la causale standard è la seguente: *Bonifico per detrazioni previste dall'art. 16-bis del D.P.R. 917/1986. Fattura n. [Numero] del [Data] emessa da [Nome Ditta]*.
- Codice Fiscale del beneficiario della detrazione (colui che scaricherà le tasse).
- P.IVA / Codice Fiscale della ditta che fa i lavori.

Se paghi con un bonifico ordinario (o peggio in contanti), **perdi automaticamente il diritto alla detrazione**, anche se hai la fattura corretta.

Quando fai un bonifico parlante, la banca trattiene automaticamente una ritenuta (attualmente l'8%) dai soldi che arrivano all'impresa. Questa ritenuta è un anticipo sulle tasse che l'impresa deve pagare. Se usi un bonifico ordinario, questa trattenuta non scatta e l'Agenzia delle Entrate considera il pagamento non valido per il bonus.

**Attenzione : il bonifico deve partire dal conto di chi ristruttura.** Non può pagare tua madre se la fattura e la casa sono intestate a te. Il conto corrente deve essere intestato (o cointestato) al richiedente del bonus.

### Quali lavori rientrano?

L'elenco rimane lo stesso degli anni scorsi e include:

#### 1. Lavori su singole unità immobiliari

Questi interventi rientrano nella "**Manutenzione straordinaria**", "Restauro

e Risanamento conservativo" o "Ristrutturazione edilizia".

## **A) Interventi interni**

- **Bagno e impianti:**

- rifacimento integrale del bagno (solo se include il rifacimento delle tubature/impianto idraulico). *Nota: Se cambi solo piastrelle e sanitari senza toccare i tubi, NON è detraibile.*
- nuova costruzione di un bagno (es. secondo servizio).
- sostituzione della caldaia o scaldabagno.
- installazione di condizionatori / pompe di calore (anche se non "ristrutturati", rientrano come risparmio energetico art. 16-bis lettera h).
- rifacimento impianto elettrico (messa a norma).
- sostituzione termosifoni.

- **Opere murarie:**

- demolizione e ricostruzione di tramezzi (spostare muri interni).
- apertura di nuove porte o finestre.
- cerchiature (interventi sui muri portanti).
- realizzazione di soppalchi.
- frazionamento (dividere una casa in due) o accorpamento (unire due case).

- **Infissi e serramenti:**

- sostituzione di finestre e infissi esterni (con modifica di materiale o tipologia).
- installazione o sostituzione di persiane, tapparelle, scuri.
- sostituzione della porta d'ingresso con porta blindata (vedi "Sicurezza").

*Nota: le porte interne si detraggono SOLO se l'intervento fa parte di una manutenzione straordinaria più ampia (es. spostato un muro e cambiato le porte).*

## **B) Interventi esterni e pertinenze**

- Rifacimento del tetto o del sottotetto (se reso abitabile).
- Installazione di **pannelli fotovoltaici** (rientra nel Bonus Casa, spesso più semplice burocraticamente dell'Ecobonus).
- Costruzione o rifacimento di recinzioni, cancellate, muri di cinta.
- Costruzione di box auto o posti auto (anche pertinenziali).
- Rimozione barriere architettoniche (ascensori, montacarichi interni).

## 2. Bonus Sicurezza (Rientra nel Bonus Casa)

Questi lavori sono detraibili anche se non fai opere edili, basta l'installazione.

- Porte blindate o rinforzate.
- Apposizione di grate, inferriate o saracinesche sulle finestre.
- Vetri antisfondamento.
- Tapparelle metalliche dotate di sistemi anti-sollevamento.
- Casseforti a muro.
- Impianti di allarme e videosorveglianza (telecamere, sensori).
- Videocitofoni.

## 3. Lavori sulle Parti Comuni (Condomini)

**Attenzione:** solo per le parti comuni dei condomini è ammessa anche la **manutenzione ordinaria**. Significa che il condominio può scaricare lavori che il privato non può scaricare in casa propria.

- Tinteggiatura facciata esterna (anche senza cappotto).
- Rifacimento della pavimentazione dell'atrio o delle scale.
- Riparazione del tetto condominiale.
- Sostituzione o riparazione del cancello elettrico comune.
- Riparazione o sostituzione grondaie e pluviali.

- Rifacimento dell'intonaco.

#### 4. Lavori **NON** ammessi

Molti clienti chiedono di scaricare queste spese, che però **non** rientrano nel Bonus Casa (a meno che non siano "accessorie" e necessarie a un intervento straordinario più grande):

- **Semplice tinteggiatura pareti interne** (imbiancare casa).
- **Levigatura pavimenti** (es. lucidare il parquet).
- **Sostituzione pavimenti** (cambiare le piastrelle del salotto per estetica, senza rompere il massetto o rifare impianti sotto).
- **Cambio rubinetti o sanitari** (senza rifacimento tubature).
- **Manutenzione ordinaria caldaia** (controllo fumi annuale).