

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
Abitazione Principale (Prima Casa)	50%	96.000 €	10 anni
Seconde Case (e altri immobili)	36%	48.000 €	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 sfitto (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 (scommesse, 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 "ristrutturi", 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. sposto un muro e cambio 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).