

Le novità nella legge di bilancio

Bonus Casa



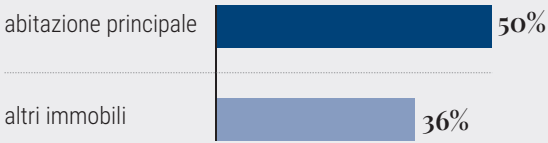
La manovra stabilisce che per le spese sostenute nel 2026:

- L'aliquota resta al 50% per gli interventi effettuati sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale
- Per tutti gli altri immobili (seconde case, uffici, ecc.), la detrazione scende al 36%
- Il tetto massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è fissato a 96.000 euro per unità immobiliare
- Questa misura di fatto congela le condizioni dello scorso anno, rinviando al 2027 il passaggio all'aliquota "a regime" del 30%



Ecobonus e Sismabonus: addio alle aliquote variabili

Il legislatore ha esteso al 2026 le medesime percentuali del Bonus Casa:



Bonus Mobili: tetto confermato a 5.000 euro

Novità anche per l'acquisto di arredi e grandi elettrodomestici

- Il Bonus Mobili viene confermato per tutto il 2026, mantenendo la detrazione Irpef al 50%
- Il limite massimo di spesa resta fissato a 5.000 euro per unità immobiliare oggetto di ristrutturazione



Regole per il rimborso: detrazione in 10 anni

- Per tutte le tipologie di bonus confermati dalla manovra 2026, la modalità di recupero del credito resta quella della dichiarazione dei redditi
- Le detrazioni dovranno essere ripartite obbligatoriamente in dieci quote annuali di pari importo
- Restano tassative le modalità di pagamento tramite "bonifico parlante" o carte di credito/debito, con l'esclusione categorica di contanti e assegni

WITHUB

Casa: bonus, energia e inquilini  
Ecco come cambiano le regole

Le principali novità previste dalla legge di Bilancio approvata in Parlamento. Il nodo del regime fiscale

GENOVA

La legge di bilancio impatta anche sui proprietari di case. In modo non rivoluzionario ma cercando di riordinare le norme che regolano il settore.

AFFITTI BREVI

Vengono introdotte regole più chiare per distinguere l'attività occasionale da quella strutturata. Sul primo immobile affittato a breve termine resta l'aliquota agevolata al 21%, dal secondo immobile l'aliquota sale al 26%, dal terzo immobile in poi, l'attività viene considerata a tutti gli effetti impresa. Dai tre immobili in su è adesso obbligatoria l'apertura della

partita Iva. Finora la soglia per essere considerati "imprenditori" negli affitti brevi era fissata alla quinta abitazione.

BONUS CASA

Il bonus ristrutturazione resta 50% di detrazione per la prima casa e al 36% per la seconda casa. Non cambia nulla.

Sono state tuttavia ridotte le incentivazioni per il superamento delle barriere architettoniche che passano dal 75 al 50%. E questo è sicuramente un elemento negativo non solo per i proprietari, ma ovviamente per le persone che usufruiscono, le quali chiaramente hanno necessità di vivere i propri immobili e vivere gli spazi condominiali in manie-

ra accessibile.

SUPERBONUS

È una fase definitivamente chiusa, con poche eccezioni: casi molto specifici legati a cantieri già avviati in aree colpite da eventi sismici (per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e a far data dal 24 agosto 2016 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza) e pratiche presentate entro scadenze ormai superate.

BONUS FISCALI

Nel 2026 i bonus fiscali per la ristrutturazione edilizia, la riqualificazione energetica

(Ecobonus) e l'adeguamento sismico (Sismabonus) non subiscono la decurtazione prevista dalla Legge di Bilancio 2025: sono prorogate per il 2026 alle stesse condizioni previste per il 2025 (50% per gli interventi sull'abitazione principale e al 36% per tutti gli altri casi).

LIMITE DI DETRAZIONE

I bonus edilizi sono condizionati da tetti di spesa detraibili basati sul reddito e sulla condizione familiare. L'importo massimo di detrazione è variabile: fino a 14 mila euro per redditi tra 75 mila e 100 mila euro; fino a 8 mila euro per redditi superiori a 100 mila euro. I valori indicati sono quelli

massimi, relativi a un nucleo familiare con 3 o più figli a carico. Queste somme vanno infatti moltiplicate per un coefficiente specifico in base al numero di figli a carico.

BONUS ACCESSORI

È confermato per il 2026 il Bonus mobili al 50% per il 2026 con tetto di spesa a 5 mila euro sia sulla prima che sulla seconda casa. Non è invece prevista la proroga del Bonus barriere architettoniche al 75%.

INQUILINI IN DIFFICOLTÀ

La manovra rafforza il fondo per gli inquilini morosi incolpevoli, con nuove risorse stanziare per il biennio 2026-2027.

PRIMA CASA E ISEE

La soglia di esenzione per Isee viene innalzata a tutti, e ulteriormente aumentata per i nuclei familiari che vivono nei comuni capoluogo delle città metropolitane. La soglia cresce in presenza di figli conviventi.

PIANO CASA 2026-2027

La Legge di Bilancio 2026 prevede anche una dotazione dedicata al piano casa per il biennio 2026-2027 con un nuovo programma di edilizia sociale destinata in primo luogo a "giovani, giovani coppie e genitori separati" intenzionati ad adibire l'immobile ad "abitazione principale". La misura intende favorire la locazione a canone agevolato con la formula del rent to buy: il pagamento di una quota parziale del canone mensile di affitto diventa acconto in vista di un possibile acquisto futuro dell'immobile stesso.

ENERGIA

La Legge di Bilancio interviene sul trattamento fiscale della produzione di energia da impianti fotovoltaici con moduli a terra nuovi. È previsto che le attività di produzione e cessione di energia elettrica e calorica svolte tramite impianti fotovoltaici con moduli a terra per la parte eccedente il limite di agrarietà previsto dal comma 423, primo periodo, determinano il reddito d'impresa nei modi ordinari.

NUOVA TRANSIZIONE 5.0

Vengono introdotte e maggiorazioni fiscali per i soggetti titolari di reddito d'impresa che effettuano investimenti in beni strumentali nuovi, sia materiali che immateriali, destinati all'attività produttiva. L'iperammortamento previsto per il piano Transizione 5.0 vale per le spese sostenute fino al 30 settembre 2028. La maggiorazione del costo d'acquisto dei beni strumentali, ai fini delle imposte sui redditi, sarà del 180% fino a 2,5 milioni di euro, del 100% oltre 2,5 milioni e fino a 10 e del 50% oltre 10 milioni e fino a 50 milioni di euro. Oltre i 20 milioni di euro, non è prevista alcuna maggiorazione.—

G. GN.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La delusione dei piccoli proprietari  
«Affitti brevi, misure fuori strada»

«Molte delle norme previste dal governo sono sbagliate e controproducenti»

Giuliano Gnecco / GENOVA

Le novità introdotte dalla Legge di Bilancio non piacciono ai proprietari di case, con qualche distinguo. In particolare le nuove norme sugli affitti brevi, come spiega Valentina Pierobon, presidente provinciale genovese e delegata nazionale di Asppi (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobili): pensa che l'effetto sarà contrario a quello desiderato. «Il nodo è sugli adempimenti e sul numero di immobili che sono assoggettati a regimi diversi. Da un punto di vista di adempimenti per i proprietari, noi riteniamo che sia una penaliz-

zazione - dice -. Qual è l'obiettivo? Si spera in questo modo di incentivare nuovamente l'affitto abitativo stabile a famiglie. A nostro giudizio non è che penalizzando una categoria, cioè chi decide di sperimentare l'affitto breve, aumentando gli adempimenti e aumentando la pressione fiscale, si incentiva in questo modo a tornare sull'abitativo stabile. L'abitativo stabile, quindi il cosiddetto abitativo a famiglia, necessita di agevolazioni per essere favorito, quindi se si vuole aumentare il numero di alloggi da destinare a famiglie».

Concorda Pierluigi D'Angelo, presidente di Anaci Genova, la principale associazio-

ne di amministratori condominiali: «Per quanto concerne la casa la Legge di bilancio 2026, è povera e priva di visione del settore, in particolare modo per i piccoli proprietari. La casa non è stata al centro dell'agenda politica; il governo appare troppo impegnato a colpire gli affitti brevi, responsabili, a loro dire, dell'overturism. C'è più burocrazia per gli affitti brevi: la legge non prende in considerazione che per molti dipendenti pubblici e professionisti l'attività imprenditoriale non è possibile o incompatibile».

Non solo, aggiunge D'Angelo: «Riducendo al terzo immobile la soglia per essere

considerati imprenditori sarà ridotto drasticamente il margine di libertà per i locatori privati e sarà aumentata la burocrazia a fronte di un gettito esiguo per lo Stato. Il triste risultato sarà quello di trasformare un proprietario di tre alloggi turistici in un imprenditore; il risultato sarà: meno turismo diffuso nelle zone meno turistiche, meno reddito familiare, più case vuote e più sommerso. Ancora una volta si colpiscono i piccoli proprietari: le grandi lobby ringraziano».

LE CRITICITÀ

Insiste Pierobon: «Non bisogna penalizzare chi affitta ai turisti, bisogna incentivare

con leve fiscali chi decide di destinare il proprio immobile all'abitazione stabile, quindi il meccanismo dovrebbe essere il contrario. Il mercato della locazione stabile è penalizzato dal fatto che i proprietari sono abbandonati e diventano il sostituto del welfare pubblico che dà a persone in difficoltà scaricando appunto sul privato tutti i rischi che ci sono, quindi la morosità, il mancato pagamento delle spese di amministrazione, l'Imu. Non pagare gli affitti ormai è diventata un'abitudine e anche un malcostume».

Aggiunge D'Angelo: «Non c'è nessuna iniziativa per incentivare le locazioni residenziali e contrastare l'emergenza abitativa; nessuna iniziativa per incentivare la ristrutturazione delle case da destinare a canoni concordati; nessuna iniziativa per incentivare l'oneroso efficientamento energetico degli immobili; nessuna iniziativa per contrastare il caro affitti degli studenti universitari».

C'è un altro aspetto da considerare: «Riteniamo vergo-

gnoso - spiega Pierobon - che siano state ridotte le incentivazioni per il superamento delle barriere architettoniche che sono passate dal 75 al 50%».

CONTROCORRENTE

Diverso è il parere di Vincenzo Nasini, vicepresidente Nazionale di Confedilizia e presidente di Ape Genova: «Confedilizia e l'associazione della proprietà edilizia di Genova esprimono un giudizio complessivamente positivo sulla legge di bilancio 2026 per la proroga dei bonus edilizi e per i fondi Ue per l'edilizia sociale. Chiediamo però un riordino strutturale e maggiori incentivi per l'affitto privato: cedolare secca al 10% estesa e Imu ridotta, e una definizione stabile del settore. Critichiamo alcuni aspetti come l'inasprimento della cedolare sugli affitti brevi. Poi possiamo anche dire che apprezziamo la proroga delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni per l'abitazione principale e gli altri immobili». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA