

Case in edifici ristrutturati: bonus incluso nel rogito anche nel 2026

IL Sole 24 Ore | PRIMO PIANO | 02 FEBBRAIO 2026 | Angelo Busani

I bonus casa premiano i lavori di recupero edilizio eseguiti dal beneficiario, ma ci sono anche tre casi – tutti confermati per il 2026 dalla legge di Bilancio 199/2025 – in cui le spese detraibili possono sorgere dalla stipula di un contratto di compravendita: la detrazione derivante dall'acquisto di un'abitazione oggetto di un intervento di recupero; la detrazione derivante dall'acquisto di autorimesse o posti auto di pertinenza di abitazioni; il sismabonus acquisti. Riepiloghiamo come funziona il bonus incluso nel rogito per l'acquisto di un immobile oggetto di un intervento di recupero, tenendo conto delle regole collaudate e dei chiarimenti più recenti. Il bonus derivante dall'acquisto di un'abitazione inclusa all'interno di un edificio ristrutturato è "a regime" (senza scadenza), contemplato nell'articolo 16-bis, comma 3, Tuir. I presupposti sono i seguenti. 1 Deve trattarsi di un'abitazione compresa in un edificio che, nella sua interezza, sia stato oggetto di un intervento di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia; il diritto alla detrazione sorge anche se il rogito è stipulato prima del termine dei lavori di recupero, ma può essere fruito solo dall'annualità d'imposta nel quale l'intervento di recupero sia stato terminato (circolare 7/E/2017). Ad esempio, gli importi vanno indicati nel modello Redditi 2027 per i lavori ultimati nel 2026, pur in presenza di rogito stipulato nel 2025. Se dalla ristrutturazione fuoriesce anche un ampliamento del manufatto preesistente, occorre oggettivamente scorporare (risoluzione 4/2011) il valore della ristrutturazione (detraibile) dal valore della nuova costruzione (non detraibile). 2 L'intervento deve essere stato eseguito da un'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o da una cooperativa edilizia. 3 L'esecutore dell'intervento deve vendere (o assegnare) l'abitazione entro 18 mesi dalla data in cui l'intervento di recupero è stato terminato. Il bonus compete sia a chi compra il diritto di piena proprietà (per intero o pro quota) sia a chi compra il diritto di nuda proprietà o di uso, usufrutto o abitazione. Inoltre, nel caso di acquisto da parte di due persone, una per l'usufrutto e l'altra per la nuda proprietà, la detrazione si divide in proporzione al valore dei diritti oggetto di acquisto (circolare 24/2004, paragrafo 1.5). Non occorre che la spesa sia effettuata mediante un bonifico "parlante" (Dm Economia e finanze 153/2002). Tuttavia, per rendere detraibile un acconto, bisogna che sia menzionato in un contratto sottoposto a registrazione prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si effettua la detrazione (risoluzione 38/E/2008). L'acquirente matura una detrazione – da dividere in dieci rate annuali di pari importo – nella misura: del 36% fino al 31 dicembre 2026 (ridotta al 30% per le spese che saranno effettuate dal 1° gennaio 2027 e sino al 31 dicembre 2027); del 50% fino al 31 dicembre 2026 (ridotta al 36% per le spese che saranno effettuate dal 1° gennaio 2027 al 31 dicembre 2027) se si tratta dell'abitazione principale. Queste percentuali si applicano al 25% del prezzo (comprensivo di Iva, circolare 7/E/2017) risultante dal rogito (o del valore risultante dall'atto di assegnazione), ma non oltre il limite di 96mila euro per ogni «unità abitativa». Come tale si intende l'unità immobiliare destinata ad abitazione, comprensiva delle sue eventuali pertinenze, a prescindere dal fatto che siano accatastate a sé (circolare 7/E/2017). Quindi, se si comprano due appartamenti, il limite di 96mila euro si moltiplica per due (circolare 24/E/2004, paragrafo 1.3); se si compra un appartamento e un'autorimessa, il limite va considerato solo una volta. Dal 2028 – salvo modifiche della normativa – la percentuale sarà unica e allineata al 30% in tutti i casi. Inoltre, per gli acquisti effettuati dal 1° gennaio 2025 i contribuenti con un reddito superiore a 75mila euro dovranno valutare se la rata annua di spesa detraibile rientra nel plafond massimo di spese detraibili totali previsto dall'articolo 1, comma 10, legge 207/2024. Il bonus non è influenzato dal fatto che l'impresa venditrice abbia usufruito di ecobonus e sismabonus (interpelli 433 e 437 del 2021). Infine può essere cumulato (entro il tetto di spesa di 96mila euro) con la detrazione sismabonus ordinario (articolo 16, comma 1-quater, Dl 63/2013) che inizialmente competeva all'impresa venditrice e da questa trasmesso, per la sua parte residua, all'acquirente per effetto della compravendita (risposta a interpello 242/2025) . © RIPRODUZIONE RISERVATA