ITALIA
F.I.M.A.A.

n. 1 – gennaio 2026

Circolare Fiscale

Legge di Bilancio 2026: le principali novità tributarie per il settore immobiliare

Gentili Associati,

con la presente circolare si fornisce una prima sintesi delle principali **novità di carattere tributario** di interesse per il **settore immobiliare** introdotte dalla Legge n. 199 del 31 dicembre 2025 (c.d. "**Legge di Bilancio 2026**"), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2025 n. 301 (Supplemento Ordinario n. 42).

Al fine di facilitare la lettura del presente documento, è stato dedicato un **paragrafo per ogni novità introdotta** e, per ciascuno di essi, è stata indicata la norma di riferimento.

1. Revisione delle aliquote IRPEF (art. 1, c. 3-4, L. n. 199/2025).

La Legge di Bilancio 2026 **riduce, a partire dal 2026, la seconda aliquota IRPEF dal 35% al 33%**.

Conseguentemente, il nuovo sistema di scaglioni e aliquote IRPEF 2026 risulta così strutturato:

REDDITO FISCALE	ALIQUOTE IRPEF
Fino a 28.000 euro	23%
Oltre 28.000 euro e fino a 50.000 euro	33% (in luogo del precedente 35%)
Oltre 50.000 euro	43%

Inoltre, si segnala che, per le persone fisiche aventi un **reddito complessivo superiore a 200.000 euro**, viene **ridotto di 440 euro** l'ammontare delle **detrazioni IRPEF** che spettano in relazione alle seguenti tipologie di oneri:

- tutte le spese che prevedono una detrazione al 19% (escluse quelle sanitarie);

- erogazioni liberali in favore dei partiti politici;

- premi di assicurazione per rischio eventi calamitosi.

Dovrebbero quindi risultare escluse da tale riduzione le detrazioni fiscali spettanti in relazione agli interventi di recupero edilizio, energetico e/o sismico degli immobili (in quanto detraibili al 50%/36%/30% e non al 19%).

2. Novità in tema di locazioni brevi (art. 1, c. 17, L. n. 199/2025).

A partire **dal 2026**, la disciplina delle locazioni brevi sarà applicabile solo in caso di destinazione alla locazione breve di **non più di 2 appartamenti per ciascun anno**.

> **NOTA BENE**
> Oltre tale soglia (quindi, a partire da 3 appartamenti destinati alla locazione breve nell'anno), l'attività di locazione breve si presume **svolta in forma d'impresa** e, pertanto, sarà necessario operare in relazione a dette locazioni tramite una **partita IVA**.

Non sono state invece modificate le aliquote della cedolare secca sulle locazioni brevi. Pertanto, dal periodo d'imposta 2026:

1) chi loca un solo appartamento con contratti di locazione breve (anche tramite intermediario) potrà continuare ad applicare la **cedolare secca del 21%**;

2) chi loca due appartamenti con contratti di locazione breve (anche tramite intermediario) potrà applicare **ad uno di essi l'aliquota del 21% e all'altro dovrà applicare quella del 26%**;

3) chi loca tre appartamenti con contratti di locazione breve (anche tramite intermediario) fuoriesce dalla disciplina delle locazioni brevi e non applica la cedolare secca.

3. Novità in tema di bonus per ristrutturazioni edilizie (art. 1, c. 22, L. n. 199/2025).

In deroga a quanto previsto dalla precedente Legge di Bilancio 2025, viene mantenuta anche per l'anno 2026 la detrazione IRPEF per ristrutturazioni edilizie nelle seguenti misure:

- 50%, per gli interventi eseguiti sull'abitazione principale da parte dei **titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento**;

- 36%, per gli interventi eseguiti sulla **"seconda casa"** o comunque da parte di **soggetti non titolari di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento**.

Più specificamente, si ricorda che **dal 1° gennaio 2028 e fino al 31 dicembre 2033** l'aliquota di detrazione per gli interventi di recupero edilizio di cui all'articolo 16-*bis* del d.P.R. n. 917/86 verrà **ridotta al 30%**, con un plafond di spesa massima su cui calcolare la detrazione pari a **€ 48.000 per unità immobiliare**.

Tuttavia, per gli anni 2026 e 2027 è stato previsto un **regime temporaneo**, che prevede **aliquote di detrazione fiscale diverse**, a seconda che gli interventi siano eseguiti o meno sull'unità adibita ad **abitazione principale**, mantenendo invece inalterato il **limite massimo di spesa di € 96.000 per unità immobiliare**.

Infatti, viene previsto che, per le spese documentate relative agli interventi di recupero edilizio indicati nel comma 1 dell'articolo 16-*bis* del d.P.R. n. 917/86 spetta:

→ una detrazione dall'IRPEF lorda pari al **36% delle spese sostenute nell'anno 2026**;

→ una detrazione dall'IRPEF lorda pari al **30% delle spese sostenute nell'anno 2027**;

fino a un ammontare complessivo delle stesse **non superiore a € 96.000 per unità immobiliare**.

Fermo restando il predetto limite di € 96.000, la detrazione spettante per gli anni 2026 e 2027 è **elevata**:

- al **50% delle spese sostenute nell'anno 2026**; e

- al **36% delle spese sostenute nell'anno 2027**;

nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai **titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento** per interventi sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale**.

IL COLLEGAMENTO GIURIDICO CON L'IMMOBILE PER USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE POTENZIATA

Si ricorda che, al fine di usufruire della **detrazione fiscale potenziata al 50% (per il 2026) e al 36% (per il 2027)**, il soggetto che sostiene la spesa deve essere titolare di un diritto di proprietà o di un diritto di usufrutto, di superficie, di uso o di abitazione sull'immobile oggetto di recupero edilizio e quest'ultimo deve rappresentare la sua **abitazione principale**.

Pertanto, le condizioni per usufruire dell'aliquota di detrazione fiscale al 50% per le spese sostenute nel 2026 relativamente agli interventi di recupero edilizio sono:

→ che la spesa sia sostenuta da un soggetto che **vanti un diritto di proprietà o un diritto reale di godimento in relazione all'immobile ristrutturato**, restando esclusa l'agevolazione potenziata per coloro che abbiano un "collegamento giuridico" di tipo diverso (comodatario, promissario acquirente, locatario, ecc.);

→ che la spesa sia sostenuta in relazione ad un immobile che sia **adibito ad abitazione principale**.

LA DEFINIZIONE DI "ABITAZIONE PRINCIPALE"
Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari **dimorano abitualmente**[1], laddove si intendono per "familiari", ai fini delle imposte sui redditi, **il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado**[2].

La seguente tabella riepiloga le modifiche normative intervenute ed oggetto di commento nel presente paragrafo:

ANNO DI SOSTENIMENTO DELLA SPESA	ALIQUOTA DI DETRAZIONE FISCALE SPETTANTE	LIMITE DI SPESA MASSIMA
Dall'1.1.2026 al 31.12.2027, interventi eseguiti dai proprietari (o per i titolari di diritti reali) sull'abitazione principale	Aliquota fissata al: • 50% per le spese sostenute nel 2026 • 36% per le spese sostenute nel 2027	€ 96.000
Dall'1.1.2026 al 31.12.2027, interventi eseguiti su unità immobiliari diverse dall'abitazione principale	Aliquota fissata al: • 36% per le spese sostenute nel 2026 • 30% per le spese sostenute nel 2027	€ 96.000

NOTA BENE
La detrazione per interventi di recupero edilizio continua a spettare nella misura del 50% (quindi, anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025) per gli interventi di **sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza** esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione[3].

Infine, si ricorda che dal 1° gennaio 2025, **non godono dell'agevolazione fiscale per ristrutturazioni edilizie** di cui all'articolo 16-*bis* del d.P.R. n. 917/86 le spese sostenute per gli **interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**.

[1] Articolo 10, comma 3-bis, del d.P.R. n. 917/86.
[2] Articolo 5, comma 5, del d.P.R. n. 917/86.
[3] Articolo 16-*bis*, comma 3, del d.P.R. n. 917/86.

ATTENZIONE
Le detrazioni fiscali di cui al presente paragrafo risultano incluse nell'elenco delle detrazioni fiscali che, già a partire dal 1° gennaio 2025, **potrebbero risultare non fruibili, in tutto o in parte, in funzione del reddito complessivo dichiarato nell'anno dal contribuente** (si veda quanto chiarito nel successivo paragrafo 16).

4. Conferma del bonus fiscale per l'acquisto di unità immobiliari facenti parte di edifici interamente ristrutturati e per l'acquisto di posti auto/box auto pertinenziali di nuova costruzione (art. 1, c. 22, L. n. 199/2025).

Risulta confermata anche la **detrazione fiscale per l'acquisto di immobili in fabbricati interamente ristrutturati**[4], pur se **con le nuove aliquote del 50%/36%** illustrate al precedente paragrafo 3.

Risulta inoltre sempre in vigore anche la detrazione fiscale per la **realizzazione di parcheggi** (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune) o **l'acquisto di box e posti auto** già realizzati dall'impresa di costruzione, a condizione esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare residenziale[5].

NOTA BENE
Con riferimento a tali agevolazioni fiscali concernenti l'acquisto di unità abitative o di box/posti auto pertinenziali, si segnala che – secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 8/2025 – l'aliquota di detrazione fiscale spetta:
- nella **misura del 50%**, se l'unità abitativa o l'unità abitativa di cui il box/posto auto è pertinenza è **destinata ad abitazione principale** entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui fruisce per la prima volta della detrazione;
- nella **misura del 36%**, negli altri casi.

ATTENZIONE
Le detrazioni fiscali di cui al presente paragrafo risultano incluse nell'elenco delle detrazioni fiscali che, a partire dal 1° gennaio 2025, **potrebbero risultare non fruibili, in tutto o in parte, in funzione del reddito complessivo dichiarato nell'anno dal contribuente** (si veda quanto chiarito nel successivo paragrafo 16).

5. Novità in tema di bonus per riqualificazione energetica (art. 1, c. 22, L. n. 199/2025).

Le aliquote della **detrazione IRPEF/IRES** spettante per gli interventi volti alla **riqualificazione**

[4] Si tratta della detrazione fiscale prevista dall'articolo 16-*bis*, comma 3, del d.P.R. n. 917/86.
[5] Si tratta della detrazione fiscale prevista dall'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 917/86.

energetica degli edifici[6] vengono **allineate** a quelle previste per gli **interventi di recupero edilizio** (illustrati nel precedente paragrafo 3). In particolare:

→ per le spese di riqualificazione energetica sostenute dai **titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento** per interventi sull'unità immobiliare **adibita ad abitazione principale**, l'aliquota di detrazione fiscale è pari al **50%, per le spese sostenute nel 2026**, ed al **36%, per quelle sostenute nel 2027**;

→ per le spese di riqualificazione energetica sostenute da **soggetti diversi** da quelli di cui al punto precedente o comunque **non relative all'abitazione principale**, l'aliquota di detrazione fiscale è pari al **36%, per le spese sostenute nel 2026**, ed al **30%, per quelle sostenute nel 2027**.

NOTA BENE
A partire dal 1° gennaio 2025, le spese sostenute per gli interventi di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con caldaie uniche alimentate a **combustibili fossili** non godono più del bonus per riqualificazione energetica.

La seguente tabella riepiloga le nuove aliquote di detrazione per riqualificazione energetica, applicabili a partire dal 1° gennaio 2026, unitamente alla detrazione massima fruibile o al massimale di spesa applicabile in relazione a ciascuna specifica tipologia di intervento:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA O SPESA MASSIMA AMMESSA	ALIQUOTA DI DETRAZIONE 2026
Acquisto e posa in opera delle **schermature solari**	€ 60.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A	€ 60.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
➢ Sostituzione di **impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione** ad aria o ad acqua	€ 30.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%

[6] Si tratta della detrazione fiscale disciplinata dall'articolo 14 del D.L. n. 63/2013.

➢ Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse ➢ **Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore** ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia ➢ Sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria		
Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti **strutture opache verticali**, **strutture opache orizzontali** (coperture e pavimenti), installazione di **pannelli solari per la produzione di acqua calda**	€ 60.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
Riqualificazione energetica **globale**	€ 100.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
Acquisto e posa in opera di **micro-cogeneratori**	€ 100.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
Interventi su parti comuni dei condomini (**coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente**)	€ 40.000 di spesa (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio)	50%/36%
Interventi su parti comuni dei condomini (**coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + qualità media dell'involucro**)	€ 40.000 di spesa (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio)	50%/36%
Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche	€ 136.000 di spesa (moltiplicato per il numero	50%/36%

1, 2 e 3 **finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica** (**1 classe di rischio inferiore**)	delle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio)	
Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 **finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica** (**2 classi di rischio inferiori**)	€ 136.000 di spesa (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio)	50%/36%

ATTENZIONE
Le detrazioni fiscali di cui al presente paragrafo risultano incluse nell'elenco delle detrazioni fiscali che, a partire dal 1° gennaio 2025, **potrebbero risultare non fruibili, in tutto o in parte, in funzione del reddito complessivo dichiarato nell'anno dal contribuente** (si veda quanto chiarito nel successivo paragrafo 16).

6. Novità in tema di bonus per riqualificazione sismica (art. 1, c. 22, L. n. 199/2025).

Le aliquote della detrazione IRPEF/IRES spettante per gli interventi volti alla **riqualificazione sismica degli edifici**[7], compreso il c.d. "sismabonus acquisti", vengono **allineate a quelle previste per gli interventi di recupero edilizio** (illustrati nel precedente paragrafo 3). In particolare:

→ per le spese di riqualificazione sismica sostenute dai **titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento** per interventi sull'unità immobiliare **adibita ad abitazione principale**, l'aliquota di detrazione fiscale è pari al **50%, per le spese sostenute nel 2026**, ed al **36%, per quelle sostenute nel 2027**;

→ per le spese di riqualificazione sismica sostenute da **soggetti diversi** da quelli di cui al punto precedente o comunque **non relative all'abitazione principale**, l'aliquota di detrazione fiscale è pari al **36%, per le spese sostenute nel 2026**, ed al **30%, per quelle sostenute nel 2027**.

La ripartizione della detrazione resta fissata, come nel 2024, in 10 anni[8].

[7] Si tratta della detrazione fiscale disciplinata dall'articolo 16 del D.L. n. 63/2013.
[8] Articolo 4-bis, comma 4, del D.L. n. 39/2024.

> **NOTA BENE**
> Pertanto, dal 2025 e fino al 2027, **non vi sarà più la distinzione di aliquota di detrazione tra gli interventi che hanno ridotto il rischio sismico di una o due classi**, in quanto detti interventi potranno beneficiare della detrazione del 30%/36%/50%, anche se consentiranno solo una lieve riduzione di rischio sismico, indipendentemente dall'avvenuto passaggio o meno della classe di rischio sismico.

Infine, si evidenzia che - anche per l'anno 2026 - è applicabile l'agevolazione del c.d. **"sismabonus acquisti"**[9]: si tratta della detrazione fiscale spettante all'acquirente di singole unità immobiliari, site in fabbricati ubicati nelle zone a rischio sismico 1, 2 e 3 dell'Ordinanza Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519/2006, che siano stati per intero oggetto di demolizione e ricostruzione, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente (ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento), da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, le quali abbiano provveduto all'alienazione dell'unità immobiliare entro 30 mesi dalla data di termine dei lavori.

L'ammontare della detrazione fiscale per "sismabonus acquisti" può competere all'acquirente dell'unità immobiliare nelle misure "maggiorate" (**detrazione del 50% per le spese sostenute nel 2026 e 36% per spese 2027, sempre su un plafond di spesa massima di € 96.000 per unità immobiliare**) se l'unità acquistata viene adibita ad abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si fruisce "per la prima volta della detrazione"[10].

Diversamente, la detrazione fiscale ammonta al 36%, per le spese sostenute nel 2026, ed al 30%, per le spese sostenute nel 2027 (sempre su un plafond di spesa massima di € 96.000 per unità immobiliare).

7. Novità in tema di Superbonus (art. 4, c. 2, D.L. n. 95/2025).

L'agevolazione fiscale del Superbonus è definitivamente **cessata alla data del 31 dicembre 2025**.

Viene tuttavia prevista **un'estensione del Superbonus** nella misura del 110% alle spese sostenute **nel 2026**, al fine di consentire il **completamento dei cantieri nelle zone colpite dal sisma**.

In particolare, l'estensione riguarda gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi 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, a condizione che:

[9] Detrazione fiscale disciplinata dall'articolo 16, comma 1-*septies*, del D.L. n. 63/2013.
[10] Si vedano i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 8/2025.

1) *l'iter* per la richiesta di ottenimento di contributi pubblici sia stato attivato dal 30 marzo 2024; e

2) sia stata esercitata l'opzione di cessione del credito o sconto sul corrispettivo *ex* articolo 121 del D.L. n. 34/2020.

8. Chiarimenti in tema di credito d'imposta prima casa (risposte a interpello n. 297 e 197 del 2025)[11].

Nel corso del 2025 l'Agenzia delle Entrate ha fornito due importanti chiarimenti relativi alla spettanza del c.d. **"credito d'imposta prima casa"**, di seguito sinteticamente riepilogati:

1) Nella **risposta a interpello n. 297/2025** l'Agenzia delle Entrate ha esaminato il seguente caso:

- nel 2014 un contribuente acquista un'abitazione con le agevolazioni "prima casa", poi successivamente venduta nel 2024 (non si pone più, quindi, il problema di decadenza dal beneficio prima casa, essendo trascorsi ormai più di 5 anni dall'acquisto agevolato). Tale contribuente intende successivamente procedere ad un nuovo acquisto di una "prima casa" e domanda al Fisco se ha 1 anno o 2 anni di tempo dalla rivendita della precedente "prima casa", per maturare il credito d'imposta "prima casa" da utilizzare in fase di riacquisto.

LA RISPOSTA DEL FISCO
In relazione a tale fattispecie, l'interpello citato ha ritenuto che il termine per maturare il credito d'imposta sia di 1 anno e non di 2, non essendo possibile un'estensione simmetrica del termine di 2 anni previsto per la vendita postuma dell'abitazione agevolata preposseduta (comma 4-bis, della Nota II-bis, di cui all'articolo 1 della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131/86). In sostanza, affinché il contribuente maturi il credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa", è necessario che tra l'alienazione della precedente "prima casa" e il riacquisto della nuova **trascorra al massimo 1 anno**, mentre il termine di 2 anni trova applicazione solo nel caso in cui la rivendita della precedente "prima casa" sia posteriore al nuovo acquisto.

2) nella **risposta a interpello n. 197/2025** l'Agenzia delle Entrate ha esaminato il seguente caso:

- un contribuente, già proprietario di un immobile acquistato con l'agevolazione "prima casa", acquista un'ulteriore abitazione con l'agevolazione "prima casa", fruendo del relativo credito d'imposta. Detto contribuente richiedeva al Fisco se fosse possibile fruire del credito d'imposta "prima casa" anche nelle ipotesi di rivendita dell'immobile preposseduto entro il termine di due anni, dal momento che la normativa sul credito d'imposta "prima casa" non è stata mai allineata alla nuova previsione legislativa del termine di 2 anni per la rivendita dell'abitazione preposseduta.

[11] Per un approfondimento sul tema si veda la circolare fiscale FIMAA n. 2 del 17 dicembre 2025.

LA RISPOSTA DEL FISCO

In relazione a tale fattispecie, l'interpello citato ha chiarito che, relativamente al caso del riacquisto della nuova "prima casa" che precede l'alienazione dell'abitazione prepossedutа, il maggior termine di 2 anni per la rivendita non pregiudica il diritto al credito d'imposta per il nuovo acquisto, a condizione che l'immobile agevolato prepossedutо venga alienato entro il termine di 2 anni dal suddetto nuovo acquisto. In buona sostanza, quindi, l'Agenzia ha adottato una interpretazione estensiva in tale casistica, estendendo il tax credit a favore di quei contribuenti che, prima, acquistino la nuova "prima casa" e, successivamente, purché entro il termine di 2 anni, rivendano la precedente "prima casa", **nonostante la normativa sul credito d'imposta in realtà non sia stata in alcun modo modificata** e faccia tuttora riferimento, quale presupposto del bonus per il riacquisto, al termine massimo di 1 anno tra vendita e riacquisto.

9. Assegnazione agevolata di immobili ai soci (art. 1, c. 35 – 41, L. n. 199/2025).

La norma riapre i termini per l'effettuazione in via agevolata delle operazioni di:

→ **assegnazione e cessione agevolata ai soci di beni immobili** (con l'eccezione di quelli strumentali per destinazione[12]) e di **beni mobili registrati** (es. autovetture) **non strumentali**; e

→ **trasformazione in società semplice** di società, di persone o di capitali, **che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni**.

IN COSA CONSISTE IL BENEFICIO FISCALE DELL'ASSEGNAZIONE O DELLA CESSIONE AGEVOLATA

L'assegnazione agevolata e la cessione agevolata di beni immobili sono operazioni finalizzate principalmente a **favorire la fuoriuscita degli immobili dalla sfera societaria**, facendoli confluire nel patrimonio dei soci, **usufruendo di un'imposizione fiscale ridotta**.

L'operazione di assegnazione/cessione agevolata deve essere effettuata **entro il prossimo 30 settembre 2026**, al fine di fruire dei seguenti benefici fiscali:

- applicazione di un'**imposta sostitutiva dell'8% sulle plusvalenze** realizzate sui beni assegnati/ceduti ai soci[13] o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa a seguito della

[12] L'assegnazione agevolata può riguardare, dunque, gli immobili "patrimonio", gli immobili "merce" e gli immobili "strumentali per natura" (iscritti nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10 e non utilizzati direttamente per l'esercizio dell'attività d'impresa).

[13] In caso di cessione, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene o - in alternativa - con l'applicazione dei moltiplicatori catastali, è computato in misura non inferiore a uno dei due valori.

trasformazione[14];

- ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta sostitutiva dell'8% **è possibile assumere in luogo del valore normale degli immobili (valore di mercato), il loro valore catastale**.

ESEMPIO DI BENEFICIO FISCALE OTTENIBILE CON RIFERIMENTO ALLA PLUSVALENZA
La ALFA Srl ha un immobile iscritto in bilancio ad un valore fiscale residuo di € 50.000 e decide di assegnarlo ad uno dei soci. Ipotizzando che il valore catastale dell'immobile sia pari a € 100.000 e che il valore normale dell'immobile (di mercato) sia pari a € 220.000, applicando il regime ordinario la società conseguirebbe una plusvalenza fiscale pari a € 170.000 (€ 220.000 - € 50.000), pagando un'imposta (IRES) pari a € 40.800 (€ 170.000 x 24%).
Applicando il nuovo regime agevolato, invece, la società conseguirebbe una plusvalenza fiscale pari a € 50.000 (€ 100.000 - € 50.000), pagando un'imposta sostitutiva pari a € 4.000 (€ 50.000 x 8%).

Le società interessate sono tenute a versare le imposte sostitutive dovute:

- per il **60% entro il 30 settembre 2026**;
- per il rimanente **40% entro il 30 novembre 2026**.

AGEVOLAZIONI IN TEMA DI IMPOSTE INDIRETTE
Viene inoltre prevista anche un'agevolazione in tema di imposte indirette, in relazione alle quali è prevista la **riduzione alla metà delle aliquote dell'imposta di registro proporzionale** e l'applicazione in misura fissa delle **imposte ipotecaria e catastale**.

10. Estromissione agevolata degli immobili dell'imprenditore individuale (art. 1, c. 35 – 41, L. n. 199/2025).

La norma dispone la riapertura della disciplina agevolativa dell'estromissione dell'immobile strumentale dell'imprenditore individuale.

IN COSA CONSISTE IL BENEFICIO FISCALE DELL'ESTROMISSIONE AGEVOLATA
L'estromissione agevolata di beni immobili **consente di far fuoriuscire l'immobile dalla sfera imprenditoriale a quella personale**, **usufruendo di un'imposizione fiscale ridotta**.

[14] La norma prevede inoltre l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 13% sulle riserve in sospensione d'imposta annullate a seguito delle operazioni agevolate di cui si discute.

Possono beneficiare dell'agevolazione **gli imprenditori che risultino in attività alla data del 31 ottobre 2025** (data alla quale gli immobili strumentali devono risultare posseduti dall'imprenditore) **e alla data del 1° gennaio 2026** (data alla quale sono riferiti gli effetti dell'estromissione).

L'estromissione agevolata riguarda gli **immobili strumentali per natura** e gli **immobili strumentali per destinazione**.

GLI IMMOBILI CHE POSSONO ESSERE ESTROMESSI: STRUMENTALI PER NATURA E PER DESTINAZIONE

Sono considerate **strumentali per natura**, le unità immobiliari che risultino classificate o classificabili in catasto in una delle seguenti categorie:
- C (unità immobiliari a destinazione ordinaria, commerciale e varia);
- B (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi);
- D (immobili a destinazione speciale);
- E (immobili a destinazione particolare);
- A/10 (uffici e studi privati, se la destinazione ad ufficio o studio privato risulta dalla licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria).

Sono invece considerati **strumentali per destinazione** gli immobili "utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale da parte del possessore", quali, ad esempio, le unità immobiliari destinate ad ufficio amministrativo e/o commerciale accatastate in una delle categorie che contraddistinguono le unità abitative (A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 e A/11).

Il regime agevolativo in commento prevede:

- la possibilità di determinare la **plusvalenza da estromissione** come differenza tra il **valore catastale dell'immobile** (in luogo del valore normale dell'immobile e, cioè, del valore di mercato dell'immobile) e il **costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile**;

- l'assoggettamento della plusvalenza derivante dall'estromissione ad **un'imposta sostitutiva pari all'8%**.

Ai fini delle agevolazioni in esame:

- l'operazione di estromissione dovrà **perfezionarsi tra il 1° gennaio 2026 e il 31 maggio 2026**, anche mediante comportamento concludente (ad esempio, mediante annotazione nelle scritture contabili);

- l'imposta sostitutiva dovrà essere corrisposta, per il 60%, entro il 30 novembre 2026 e, per il rimanente 40%, entro il 30 giugno 2027.

NOTA BENE
L'agevolazione non spetta per gli immobili posseduti in leasing (ad eccezione di quelli riscattati entro il 31 ottobre 2025) in quanto si tratta di beni non posseduti in proprietà o diritto reale[15].

11. Rivalutazione fiscale dei terreni agricoli ed edificabili (art. 1, c. 144, L. n. 199/2025).

La norma rende definitiva e, quindi, a regime (senza necessità di continue proroghe normative) la possibilità di **rivalutare il valore dei terreni** (sia agricoli sia edificabili), in vista di una loro **possibile cessione**, ai fini dell'ottenimento di una **riduzione della plusvalenza fiscalmente imponibile**.

Per il 2026, quindi, sarà consentito a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rivalutare il costo o il valore di acquisto dei terreni posseduti alla **data del 1° gennaio 2026**, a condizione che siano detenuti **al di fuori del regime d'impresa**.

NOTA BENE
Per rideterminare il valore delle partecipazioni non quotate e dei terreni occorrerà che, **entro il prossimo 30 novembre 2026**, un professionista abilitato (ad esempio, un geometra, un ingegnere, un architetto, un perito agrario, ecc.) rediga e asseveri la **perizia di stima del valore del terreno**.

La rideterminazione del costo fiscale dei terreni per l'anno 2026 prevede **l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota unica del 18%**, da applicarsi sul valore complessivo del terreno determinato dalla perizia di stima. Tale imposta dovrà essere **versata entro il 30 novembre 2026** (in unica soluzione) oppure, in caso di opzione per il versamento rateale, in 3 rate annuali di pari importo[16].

12. Bonus mobili e arredi (art. 1, c. 22, L. n. 199/2025)[17].

La detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici viene **prorogata al 31 dicembre 2026** con un ***plafond* di spesa massima pari a € 5.000**.

NOTA BENE
Tale detrazione fiscale spetta sia in relazione alle "abitazioni principali" sia con riferimento alle "seconde case", senza distinzioni.

[15] Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 188/2008.
[16] In caso di versamento rateale le scadenze di pagamento sono fissate al 30 novembre 2025, al 30 novembre 2026 e al 30 novembre 2027. In tale ipotesi, le rate successive alla prima dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, calcolati a decorrere dal 30 novembre 2025.
[17] Si tratta del bonus disciplinato dall'articolo 16, c. 2, del D.L. n. 63/2013.

Restano **invariate le modalità di fruizione** della detrazione fiscale in questione:

1. recupero in **10 quote annuali di pari importo** esclusivamente in **dichiarazione annuale dei redditi**;

2. **non ammissibilità** della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Infine, va ricordato che la detrazione in questione spetta esclusivamente nei confronti dei soggetti IRPEF al ricorrere congiunto delle seguenti condizioni:

- sostenimento di spese per l'acquisto di **mobili nuovi** e **grandi elettrodomestici nuovi di classe non inferiore alla A+ (A per i forni)** (per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica);

- connessione della suddetta spesa con **l'esecuzione di un intervento di recupero edilizio**[18];
- l'intervento di recupero del patrimonio edilizio deve essere **iniziato a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente** a quello dell'acquisto dei mobili e grandi elettrodomestici;

ESEMPIO
Per beneficiare dell'agevolazione per le spese sostenute nell'anno 2026 per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio devono essere iniziati dal 1° gennaio 2025.

- i mobili e gli elettrodomestici acquistati devono essere **finalizzati all'arredamento dell'unità immobiliare residenziale oggetto di intervento di recupero del patrimonio edilizio**.

NOTA BENE
L'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è agevolabile **anche se tali beni sono destinati all'arredo di un ambiente diverso da quelli oggetto di interventi edilizi** (ad es., la ristrutturazione del bagno consente di portare in detrazione le spese per l'acquisto di un nuovo tavolo o di un frigorifero).

ATTENZIONE

[18] Trattasi degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili abitativi nonché degli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza e degli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

Tale detrazione fiscale risulta essere inclusa nell'elenco delle detrazioni fiscali che, a partire dal 1° gennaio 2025, **potrebbero risultare non fruibili, in tutto o in parte, in funzione del reddito complessivo dichiarato nell'anno dal contribuente** (si veda quanto chiarito nel successivo paragrafo 16).

13. Conferma del bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Resta confermato **fino al 31 dicembre 2025** il c.d. **"bonus barriere architettoniche 75%"**[19], inizialmente previsto soltanto con riferimento alle spese dell'anno 2022.

Si ricorda che, a decorrere dal 30 dicembre 2023, l'agevolazione in questione riguarda esclusivamente gli interventi di **eliminazione delle barriere architettoniche** sugli **edifici già esistenti** che riguardino **scale, rampe, ascensori, servoscala e/o piattaforme elevatrici**. Pertanto, a partire da tale date, la detrazione del 75% non spetta più per le spese per interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese per lo smaltimento e la bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Inoltre, sempre a partire dal 30 dicembre 2023, il **rispetto dei requisiti del D.M. n. 236/89** deve risultare da **apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati**.

NOTA BENE
La detrazione del 75% deve essere fruita:
- in **5 rate annuali** per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2023**;
- in **10 rate annuali** per le spese **sostenute dal 1° gennaio 2024**.

Si ricorda, infine, che per questa detrazione fiscale non è possibile optare per cessione/sconto in relazione alle spese sostenute nel 2025.

ATTENZIONE
Tale detrazione fiscale risulta essere inclusa nell'elenco delle detrazioni fiscali che, a partire dal 1° gennaio 2025, **potrebbero risultare non fruibili, in tutto o in parte, in funzione del reddito complessivo dichiarato nell'anno dal contribuente** (si veda quanto chiarito nel successivo paragrafo 16).

14. Soppressione del c.d. "bonus verde"[20].

Non risulta essere stata ulteriormente prorogata la **detrazione IRPEF del 36%** per le spese sostenute

[19] Si tratta dell'agevolazione prevista dall'articolo 119-*ter* del D.L. n. 34/2020.
[20] Si tratta del bonus che era disciplinato dall'articolo 1, c. 12, della L. n. 205/2017.

per la **sistemazione a verde di aree scoperte private** di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e/o la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili (c.d. "**bonus verde**").

15. Esenzione IMU immobili colpiti da eventi sismici siti nelle Marche e in Umbria (art. 1, c. 595, L. n. 199/2025)

Viene prorogata anche per l'anno 2026 **l'esenzione IMU** prevista per i fabbricati ad uso abitativo che:

1) sono ubicati nei territori delle **Regioni Marche e Umbria** colpiti dagli **eventi sismici** che si sono verificati rispettivamente il 9 novembre 2022 e il 9 marzo 2023, per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza di rilievo nazionale;

2) distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, in quanto inagibili totalmente o parzialmente.

In presenza di tali requisiti, per i fabbricati ad uso abitativo spetta l'esenzione dall'IMU per l'anno 2026 oppure fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati, qualora tali ultime condizioni si verifichino prima del 31 dicembre 2026.

16. Limite massimo alla detrazione di alcune spese (art. 1, c. 10, L. n. 207/2024).

Per le **spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2025**, la Legge di Bilancio 2025 ha introdotto una nuova normativa[21] che introduce un metodo di calcolo delle detrazioni fiscali parametrato al reddito e al numero di figli fiscalmente a carico nello stesso nucleo familiare.

> **NOTA BENE**
> Tale limitazione alle detrazioni fiscali non ha subito modifiche ad opera della Legge di Bilancio 2026 e, pertanto, **risulta efficace anche per l'anno 2026**.

Si ricorda che la limitazione alle detrazioni fiscali riguarda le **persone fisiche con un reddito complessivo superiore a € 75.000** (nulla cambia, invece, per i soggetti con un reddito complessivo inferiore o pari a tale cifra) e riguardano **tutte le detrazioni IRPEF** contemplate nel sistema tributario italiano, **comprese quelle spettanti per interventi "edilizi" e per l'acquisto di determinate unità immobiliari**.

In sostanza:

[21] Articolo 16-ter del d.P.R. n. 917/86.

→ per i soggetti che hanno un reddito annuo superiore a € 75.000 ma inferiore o pari a € 100.000, **l'importo base di detrazione massima fruibile è pari a € 14.000**;

→ per i soggetti che hanno un reddito annuo superiore a € 100.000, **l'importo base di detrazione massima è pari a € 8.000**.

Il **coefficiente** da utilizzare che va **moltiplicato per il limite di € 14.000 o € 8.000** è pari a:
- 0,50, se nel nucleo familiare non ci sono figli fiscalmente a carico;
- 0,70, se nel nucleo familiare è presente un figlio fiscalmente a carico;
- 0,85, se nel nucleo familiare sono presenti due figli fiscalmente a carico;
- 1, se nel nucleo familiare sono presenti più di due figli fiscalmente a carico o almeno un figlio disabile fiscalmente a carico

ESEMPIO
Contribuente con reddito annuo lordo pari a € 95.000, senza figli fiscalmente a carico, sostiene spese per ristrutturazioni edilizie sostenute su due appartamenti:
- € 96.000 spesi sull'abitazione principale nel 2025, con una detrazione annuale maturata pari a € 4.800 (€ 96.000 x 50% in 10 anni);
- € 80.000 spesi sulla "seconda casa" nel 2025, con una detrazione annuale maturata pari a € 2.880 (€ 80.000 x 36% in 10 anni);

con una detrazione annua per ristrutturazione edilizia complessivamente pari a € 7.680.
Tuttavia, considerando che la detrazione massima fruibile è pari a € 14.000 (importo di detrazione massima fruibile per i soggetti che hanno un reddito superiore a € 75.000 ma inferiore o pari a € 100.000) x 0,5 (coefficiente per i soggetti senza figli fiscalmente a carico) = € 7.000, il contribuente **non avrà la possibilità di recuperare € 680 all'anno di detrazione**.

Non rientrano invece tra gli oneri detraibili per i quali è applicabile il nuovo limite (e, quindi, **sono detraibili con le aliquote di legge senza un limite massimo di detrazione fruibile**) le spese sanitarie detraibili, le somme investite nelle *start-up* e nelle PMI innovative.

In base alla **data di stipula del contratto**, invece, **non rientrano tra gli oneri detraibili per i quali è applicabile il nuovo limite**, inoltre:

→ gli interessi passivi e gli altri oneri pagati in dipendenza di prestiti o mutui agrari contratti fino al 31 dicembre 2024;

→ gli interessi per **mutui ipotecari** contratti fino al 31 dicembre 2024 per **l'acquisto dell'abitazione principale**;

→ gli interessi passivi e gli altri oneri dei mutui ipotecari contratti fino al 31 dicembre 2024 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale.

Invece, per i **contratti stipulati a partire dal 1° gennaio 2025**, i relativi interessi ed altri oneri rientrano nel nuovo limite massimo di detrazione fruibile, previsto per i soggetti che hanno un reddito annuo superiore a € 75.000.

NOTA BENE
Sono **escluse dal nuovo sistema** di calcolo delle detrazioni tutte **le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024**, che consentono di beneficiare di una qualche agevolazione che viene **ripartita in più rate annuali** (ad esempio, sono escluse le spese sostenute fino alla 31 dicembre 2024 per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio, per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, ecc.).

A cura del Dott. Cristoforo Florio

(Dottore Commercialista – Consulente fiscale nazionale FIMAA, specializzato in fiscalità immobiliare)

DISCLAIMER
Le informazioni contenute nel presente documento non sono da considerarsi un esame esaustivo né intendono esprimere un parere o fornire una consulenza di natura legale-tributaria e non prescindono dalla necessità di ottenere pareri specifici con riguardo alle singole fattispecie.