

GUIDA COMPLETA · BONUS

Bonus casa 2026-2027: tutte le detrazioni, **in chiaro.**

Ristrutturazione, ecobonus, sismabonus, mobili: cosa c'è, cosa scende, cosa è finito. E come non perdere quello che ti spetta.

IN COSTRUZIONE

Questa guida nasce mentre costruiamo **Plainer**: la piattaforma dove il capitolato lo scrivi con un'AI, le imprese sono verificate sui documenti e il contratto si firma con la Tutela Cantiere inclusa.

plainer.itplainer.it/guide

EDIZIONE 2026 · AGGIORNATA AD AGOSTO

Come usare questa guida.

Le detrazioni per la casa cambiano ogni anno con la legge di bilancio, e nel 2027 scendono. Questa guida fotografa le regole ad agosto 2026 e ti dà il metodo per decidere: quale bonus per quale lavoro, come non perderlo, quando conviene muoversi.

Una cosa onesta, subito. Le regole 2027 potranno cambiare con la manovra in discussione a fine 2026: è già successo. Ma pianificare contando su una proroga non ancora scritta è una scommessa, non una strategia. La guida verrà aggiornata quando la legge sarà definitiva.

01	Il quadro: cosa c'è e cosa scende	03
02	Quale bonus per quale lavoro	04
03	Le regole che valgono per tutti	05
04	Chi può detrarre (e quanto davvero)	06
05	2026 o 2027? La strategia	07
06	I documenti dei dieci anni	08
07	La checklist	09

Il quadro: cosa c'è e cosa scende.

La Legge di Bilancio 2026 ha prorogato di un anno le aliquote e livellato i tre bonus principali sulla stessa coppia: 50% sull'abitazione principale, 36% sulle altre. Dal 2027, salvo proroghe, si scende ancora.

Bonus	2026	2027 (previsto)	Tetto	Quote
Ristrutturazione	50% / 36%	36% / 30%	96.000 € spesa	10
Ecobonus	50% / 36%	36% / 30%	massimali per intervento	10
Sismabonus	50% / 36%	36% / 30%	96.000 € spesa	5
Mobili	50% su max 5.000 €	non prorogato	5.000 € spesa	10

Cosa è finito: il bonus barriere architettoniche al 75% (le spese dal 1° gennaio 2026 rientrano nel bonus ristrutturazione), il Superbonus, il bonus facciate, il bonus verde, le colonnine. **Cosa resta fuori dal calo:** l'IVA agevolata (10% sulle ristrutturazioni, 4% per l'abbattimento delle barriere) e i contributi regionali della L. 13/1989.

L'aliquota maggiorata spetta solo a chi è **proprietario o titolare di diritto reale** sull'immobile che è la sua **abitazione principale**: familiari conviventi, inquilini e comodatari restano all'aliquota base.

DA CASA

L'errore più comune: leggere "50%" e farci i conti senza controllare tre cose — se l'immobile è abitazione principale di chi paga, se c'è capienza IRPEF, e se il reddito supera i 75.000 euro. Sono i tre filtri che trasformano il bonus teorico in quello vero.

Quale bonus per quale lavoro.



SULLO STESSO LAVORO I BONUS NON SI SOMMANO: SI SCEGLIE

Per lo stesso intervento che potrebbe rientrare in due bonus (esempio classico: gli infissi, tra ecobonus e ristrutturazione) si sceglie in base a tre criteri: il tetto di spesa già usato, la semplicità documentale (il bonus casa vince), la possibilità di dimostrare i requisiti tecnici. Su lavori importanti: tecnico e commercialista, prima di iniziare.

Le regole che valgono per tutti.

Il criterio di cassa

Conta la **data del bonifico**, non quella dei lavori. A cavallo tra 2026 e 2027 vale il 14% sulla prima casa: un piano di pagamenti con acconto e SAL entro dicembre 2026 è legittimo, purché corrisponda a lavori contrattualizzati e reali. Pagare in anticipo lavori non contrattualizzati per "bloccare l'aliquota" è un rischio, non una furbizia.

Ristrutturazione da 50.000 € sulla prima casa:

Bonifici nel 2026

25.000 € recuperati

Bonifici nel 2027

18.000 €

STESSO LAVORO, -7.000 € PER LA DATA DEI BONIFICI

IL CRITERIO DI CASSA IN UN DISEGNO · ALIQUOTE 2027 SALVO PROROGHE

Il bonifico parlante

Obbligatorio per ristrutturazione, ecobonus e sismabonus: causale con riferimento normativo, codice fiscale di chi detrae, partita IVA dell'impresa, estremi della fattura. La banca trattiene l'11% come acconto d'imposta dell'impresa. Un bonifico ordinario fa perdere la detrazione su quella spesa. Per il bonus mobili basta invece un pagamento tracciabile (bonifico o carta).

Titolo edilizio e ENEA

Dove serve CILA o SCIA, la sua assenza fa perdere il bonus: verificare col tecnico prima. Per l'ecobonus, comunicazione ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori.

Chi può detrarre (e quanto davvero).

Chi

Proprietari e nudi proprietari, titolari di usufrutto/uso/abitazione, inquilini e comodatari (con consenso del proprietario), familiari conviventi che sostengono la spesa. La detrazione spetta a **chi paga**: bonifico dal suo conto, con il suo codice fiscale. In famiglia conviene decidere chi paga cosa in base a redditi e capienza.

I tre filtri che riducono il bonus teorico

1. **Capienza IRPEF.** La quota annuale che supera l'imposta dovuta si perde: non si rimborsa, non si rinvia. Con redditi bassi il 50% teorico può valere molto meno.
2. **Tetto per i redditi alti.** Sopra i 75.000 euro di reddito c'è un limite annuo a tutte le detrazioni: 14.000 euro (redditi 75-100 mila) o 8.000 (oltre 100 mila), moltiplicati per un coefficiente familiare da 0,50 a 1. Su lavori grandi può tagliare una parte del beneficio, e la parte tagliata non si recupera.
3. **Aliquota giusta.** Il 50% vale solo per il proprietario (o titolare di diritto reale) sull'abitazione principale: tutti gli altri casi sono al 36%.

Il conto da fare prima di firmare. Bonus teorico → meno capienza → meno tetto redditi alti → diviso 10 anni. È il numero vero su cui ragionare, e lo fa il commercialista in mezz'ora. Farlo dopo la firma serve solo a rovinarsi l'umore.

DAL CANTIERE

Capita di sentire "me lo sconta il bonus": no. Il bonus è un recupero fiscale in dieci anni, sul conto di chi paga, se ha l'imposta da compensare. L'impresa va pagata per intero, alle scadenze del contratto. Chi confonde le due cose litiga con l'impresa per colpe del fisco.

2026 o 2027? La strategia.

Tre situazioni, tre mosse

La tua situazione	La mossa
Progetto definito, impresa scelta o quasi	Chiudere contratto e pagamenti principali entro il 2026. 14 punti sulla prima casa non torneranno; dal 2028 è previsto un ulteriore calo al 30% con tetto dimezzato.
Progetto a metà: lavori a cavallo d'anno	Piano pagamenti scritto nel contratto: acconto e primi SAL entro dicembre 2026, saldo a fine lavori. Le date dei bonifici sono la strategia.
Solo un'idea	Non forzare i tempi per inseguire l'aliquota: una ristrutturazione decisa male costa più dei punti di detrazione. Usare i mesi per capitolato e preventivi confrontabili.

Il bonus mobili ha una scadenza in più

Copre le spese **fino al 31 dicembre 2026** e per il 2027 non è prorogato. Se la ristrutturazione è in corso (lavori iniziati dal 2025) e l'arredo è deciso, anticipare gli acquisti entro fine anno è la scelta prudente: 50% su massimo 5.000 euro, pagamento tracciabile, anche prima della fine dei lavori.

DA CASA

La domanda giusta non è "quanto risparmio col bonus" ma "questa spesa la farei comunque?". Se sì, farla con le regole giuste e nell'anno giusto è denaro trovato. Se no, nessuna aliquota rende conveniente un lavoro sbagliato.

I documenti dei dieci anni.

L'Agenzia delle Entrate può chiedere le carte per tutta la durata della detrazione. Una cartella (fisica o digitale) preparata durante i lavori vale più di qualunque ricostruzione fatta dopo.

- ☐ Fatture di impresa, tecnico e fornitori
- ☐ Ricevute dei bonifici parlanti (una per fattura)
- ☐ Contratto di appalto con capitolato allegato
- ☐ Titolo edilizio (CILA/SCIA) o dichiarazione che non era necessario
- ☐ Dichiarazioni di conformità degli impianti (DM 37/2008)
- ☐ Comunicazione ENEA, dove richiesta, con ricevuta
- ☐ Per i condomini: delibera assembleare e tabella millesimale
- ☐ Prova dell'abitazione principale (residenza)
- ☐ Per il bonus mobili: fatture/scontrini parlanti e ricevute dei pagamenti tracciabili

Un consiglio pratico. Una cartella condivisa ("Casa — bonus 2026") alimentata man mano: ogni fattura entra insieme alla ricevuta del suo bonifico. A giugno, in dichiarazione, è tutto lì.

La checklist del bonus.

Prima di firmare

- ☐ So quale bonus si applica al mio lavoro (e non ne sto sommando due sullo stesso intervento)
- ☐ Ho verificato col tecnico il titolo edilizio necessario
- ☐ Ho fatto col commercialista il conto vero: capienza, tetto redditi alti, aliquota giusta
- ☐ Il contratto ha un piano pagamenti con le date giuste rispetto al 31 dicembre

A ogni pagamento

- ☐ Fattura ricevuta prima del bonifico, con numero e data
- ☐ Bonifico parlante dal menu "detrazioni fiscali", dal conto di chi detrae
- ☐ Riferimento normativo giusto (ristrutturazione ≠ ecobonus)
- ☐ Fattura + ricevuta archiviate insieme

A fine lavori

- ☐ Comunicazione ENEA inviata entro 90 giorni (se dovuta)
- ☐ Conformità impianti nella cartella
- ☐ Cartella dei dieci anni completa
- ☐ Prossima legge di bilancio: ricontrollare le regole prima di nuove spese

PLAINER

IN COSTRUZIONE

Il bonus giusto si decide prima, non in dichiarazione.

Plainer è la piattaforma dove racconti il tuo progetto a un'AI che ti dice quali bonus si applicano, ti costruisce il capitolato voce per voce e ti presenta imprese verificate sui documenti. E quando è il momento dei numeri veri, ti dice di chiamare il commercialista — perché un consulente serio conosce i propri limiti.

Entra in lista su plainer.it



Guida informativa, edizione 2026 (aggiornata ad agosto), di carattere generale: aliquote, requisiti e calcoli vanno verificati sul caso specifico con commercialista o CAF e tecnico abilitato. Fonti: L. 199/2025 (Legge di Bilancio 2026); L. 207/2024; art. 16-bis e 16-ter DPR 917/1986; L. 296/2006; DL 63/2013; L. 13/1989; guide dell'Agenzia delle Entrate; portale ENEA. Testi redatti con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale e revisionati dalla redazione di Plainer.