Ristrutturare con le agevolazioni giuste

UNA GUIDA SEMPLICE PER ORIENTARSI TRA INCENTIVI, REQUISITI E NOVITÀ

Migliorare il comfort, ridurre i consumi e rendere più sicuro un immobile: le agevolazioni possono sostenere questi obiettivi. La scelta dipende dal tipo di lavoro, dall'edificio e da chi sostiene la spesa.

Le opportunità in sintesi

Conto Termico 3.0
Contributo diretto GSE per gli interventi ammessi. Importo e accesso dipendono da tecnologia, beneficiario e edificio.

Ristrutturazioni, Ecobonus e Sismabonus
Per le spese 2026: aliquota ordinaria del 36%, elevata al 50% per proprietari o titolari di diritti reali che intervengono sull'abitazione principale, alle condizioni previste.

Due modalità di beneficio diverse

Le detrazioni fiscali riducono le imposte dovute e richiedono capienza fiscale. Il Conto Termico è invece un contributo del GSE: non coincide con una detrazione e non ha un'aliquota unica per tutti.

Prima di iniziare

Verifica l'ammissibilità dei lavori, le autorizzazioni, i requisiti tecnici, la modalità di pagamento e le scadenze. Per le detrazioni, il beneficio effettivo può essere limitato dal reddito e dalla situazione fiscale personale.

Guida informativa di sintesi a marchio Bonus Casa System, elaborata da fonti istituzionali. Non è una pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate o del GSE e non sostituisce la verifica tecnica e fiscale del singolo caso. Fonti consultabili a pagina 5.

Conto Termico 3.0

CALORE DA FONTI RINNOVABILI E INTERVENTI AMMESSI DI EFFICIENZA

Il Conto Termico 3.0, disciplinato dal D.M. 7 agosto 2025, sostiene interventi su edifici esistenti. Il contributo è erogato dal GSE e viene calcolato secondo le regole dell'intervento: non è una percentuale automaticamente riconosciuta a ogni spesa.

Quali lavori può sostenere

- Sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ammesse.
- Impianti solari termici per acqua calda e integrazione al riscaldamento.
- Altri sistemi ammessi di produzione di calore da fonti rinnovabili.
- Opere sull'involucro e altri interventi di efficienza, soltanto per i beneficiari e gli edifici previsti.

> Attenzione alla destinazione dell'immobile
> Per i privati su edifici residenziali, le opere sull'involucro, come cappotto e infissi, non sono automaticamente ammesse al Conto Termico. Occorre distinguere queste opere dagli interventi di produzione di calore da rinnovabili.

Condizioni di accesso

L'edificio deve essere esistente. Il GSE richiede, per gli interventi dei Titoli II e III, un impianto di climatizzazione invernale esistente e funzionante al 25 dicembre 2025. Devono essere rispettati i requisiti di sostituzione, le prestazioni tecniche, i massimali e le condizioni specifiche del beneficiario.

Domanda e documentazione

Nell'accesso diretto la domanda va normalmente presentata entro 90 giorni dalla conclusione dell'intervento. Servono i documenti tecnici e di spesa previsti; per imprese e altri casi particolari possono essere necessari adempimenti prima dell'avvio dei lavori.

Prima di programmare la richiesta

Verificare sul portale GSE gli avvisi operativi, le risorse disponibili e le regole aggiornate. Il cumulo con altri aiuti non è libero: sulle stesse spese non si possono sommare automaticamente contributi e detrazioni.

Il 22 ottobre 2026 è stata sancita un'intesa su uno schema di modifica del decreto. Un'intesa sullo schema non equivale, da sola, all'entrata in vigore delle nuove disposizioni.

Ristrutturazioni ed Ecobonus

LE DETRAZIONI PER LE SPESE SOSTENUTE NEL 2026

50% o 36%?
Il 50% è riservato ai proprietari o titolari di diritti reali per lavori sull'abitazione principale. Negli altri casi ammessi si applica il 36%. "Prima casa" e "abitazione principale" non sono concetti equivalenti.

Bonus ristrutturazioni

Detrazione IRPEF in 10 quote annuali, con un limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare, secondo le regole del bonus. Comprende manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ammessi sugli immobili residenziali.

Esempi: rifacimento degli impianti, modifica degli spazi interni e opere ammesse su tetti e coperture. La manutenzione ordinaria è agevolabile sulle parti comuni residenziali; sulla singola abitazione, la sola tinteggiatura generalmente non basta.

Condizioni: titolo idoneo sull'immobile, fatture, bonifico parlante, autorizzazioni quando necessarie e comunicazione ENEA ove prevista. La capienza IRPEF e i limiti personali possono ridurre il beneficio.

Ecobonus e risparmio energetico

Detrazione IRPEF o IRES in 10 quote annuali per interventi ammessi su edifici esistenti: isolamento termico, sostituzione di infissi, schermature solari, solare termico e impianti ad alta efficienza. Massimali e requisiti variano in base alla lavorazione.

Condizioni: rispetto dei requisiti energetici, impianto di riscaldamento esistente quando richiesto, documentazione e asseverazioni ove necessarie. La comunicazione ENEA va normalmente trasmessa entro 90 giorni dalla fine lavori; verificare le disposizioni del portale per l'anno di riferimento.

Caldaie e scelta dell'incentivo
Sono escluse le sostituzioni con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. La stessa spesa non può beneficiare contemporaneamente di Bonus ristrutturazioni ed Ecobonus.

Sicurezza e altre opportunità

SISMABONUS E AGEVOLAZIONI DA VERIFICARE CASO PER CASO

Sismabonus

Per le spese sostenute nel 2026, il regime ordinario prevede il 36%, elevato al 50% per proprietari o titolari di diritti reali che intervengono sull'abitazione principale. Il limite di spesa è generalmente di 96.000 euro per unità immobiliare, secondo le regole applicabili.

Sono agevolabili interventi ammessi di riduzione del rischio sismico, come opere di miglioramento o adeguamento e consolidamento strutturale, anche sulle parti comuni.

Condizioni di accesso

- Edifici nelle zone sismiche 1, 2 o 3, con destinazione ammessa.
- Procedure autorizzative e interventi conformi alla disciplina.
- Progetto, asseverazioni e attestazioni depositati nei termini richiesti.
- Spese documentate e pagamenti conformi alle regole fiscali.

La ripartizione della detrazione segue le regole vigenti per l'anno di spesa. Se i lavori antisismici e di ristrutturazione insistono sullo stesso immobile, occorre verificare il limite condiviso: i massimali non si sommano automaticamente.

Altre agevolazioni applicabili

In funzione dei lavori possono essere valutati il bonus mobili collegato a ristrutturazioni agevolate, l'IVA agevolata nei casi previsti e i bandi regionali o comunali. Non si tratta di benefici automatici: ciascuna misura ha proprie scadenze, destinatari, limiti e regole di cumulo.

Una verifica prima del cantiere
Raccogli i dati dell'immobile e una descrizione dei lavori. Un tecnico e il consulente fiscale possono verificare requisiti, pratiche, costi ammissibili e beneficio effettivamente utilizzabile.

Vuoi valutare un intervento?

Richiedi un sopralluogo
bonuscasasystem.it | info@bonuscasasystem.it

Novità 2026 e fonti ufficiali

RIFERIMENTI CONSULTABILI • AGGIORNAMENTO AL 30 OTTOBRE 2026

Le principali novità

Legge di Bilancio 2026 - legge n. 199/2025. Mantiene per il 2026 le aliquote del 36% e, alle condizioni previste, del 50% per i principali bonus edilizi. Per le spese 2027 le aliquote previste sono il 30% e il 36%, salvo successive modifiche normative.

Conto Termico 3.0 - D.M. 7 agosto 2025. La disciplina è entrata in vigore il 25 dicembre 2025. Regole applicative e FAQ GSE specificano condizioni tecniche e procedure.

Schema correttivo - intesa del 22 ottobre 2026, atto 144/CU. La Conferenza Unificata ha sancito l'intesa su uno schema di modifica. Verificare l'adozione del testo definitivo, la pubblicazione e la decorrenza prima di applicare eventuali nuove condizioni.

Documenti e approfondimenti

01 / Agenzia delle Entrate
Guida "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali", febbraio 2026.
Apri la fonte ufficiale

02 / Agenzia delle Entrate
Ecobonus: aliquote, soggetti e interventi esclusi.
Apri la fonte ufficiale

03 / Camera dei deputati
Dossier sulla legge di bilancio 2026: bonus edilizi e Sismabonus.
Apri la fonte ufficiale

04 / GSE
Conto Termico 3.0: documenti, regole applicative e modulistica.
Apri la fonte ufficiale

05 / GSE - Assistenza
FAQ sul requisito dell'impianto di riscaldamento esistente.
Apri la fonte ufficiale

06 / Conferenza Unificata
Intesa sullo schema correttivo del Conto Termico, atto n. 144/CU.
Apri la fonte ufficiale