STUDIO ASSOCIATO ZANOVELLO & PARTNERS
Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

AI SIGG. CLIENTI
LORO SEDI

Circolare clienti n. 38/2026

OGGETTO: PROROGA 2027 BONUS EDILIZI E BONUS MOBILI

Il testo del **disegno di legge di bilancio per l'anno 2027**, bollinato dalla Ragioneria Generale dello Stato il 30 ottobre 2026 e trasmesso alla Camera, prevede la proroga anche per il 2027 delle aliquote delle **detrazioni fiscali per gli interventi edilizi** attualmente in vigore, nonché la proroga del **bonus mobili**. Trattandosi di un disegno di legge, la disciplina descritta resta subordinata all'approvazione definitiva del testo.

Con riferimento all'impianto normativo, le novità sono introdotte mediante l'inserimento nel Testo unico delle imposte sui redditi (D.Lgs. n. 117/2026) degli **artt. 360-bis, 360-ter e 360-quater** e la contestuale abrogazione degli artt. 371, 372 e 373 del medesimo Testo unico.

In merito alle agevolazioni interessate, per le spese sostenute **dal 1° gennaio al 31 dicembre 2027** spetterebbero le detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (**bonus casa**), di riqualificazione energetica degli edifici (**ecobonus**) e di riduzione del rischio sismico (**sismabonus**). Restano invariati i limiti massimi di spesa o di detrazione previsti dalle singole discipline agevolative e, indipendentemente dalla tipologia di intervento, la detrazione è ripartita in **10 quote annuali** di pari importo.

Quanto alle aliquote, quella ordinaria rimane fissata al **36%**, mentre è elevata al **50%** per le spese sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento su interventi relativi all'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale**. Come precisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8 del 19 giugno 2025, per l'aliquota maggiorata occorre che l'unità sia destinata ad abitazione principale **al termine dei lavori** e che il soggetto che sostiene la spesa risulti, **all'inizio dei lavori**, titolare del diritto di proprietà (compresa la nuda proprietà e la proprietà superficiaria) o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione). L'aliquota maggiorata non si estende ai **familiari conviventi** né ai **detentori** dell'immobile (es. locatario o comodatario), che fruiscono dell'aliquota del 36%.

Con riferimento agli **interventi sulle parti comuni** degli edifici (condomini, condomini minimi o edifici interamente posseduti da un unico proprietario e composti da più unità immobiliari), l'aliquota del 50% si applica alla quota di spesa imputata al singolo condomino che sia proprietario o titolare di un diritto reale di godimento sull'unità destinata ad abitazione principale, con verifica della titolarità all'inizio dei lavori. Agli altri condomini spetta l'aliquota ordinaria del 36%.

Mostriamo una tabella riassuntiva delle casistiche per le spese sostenute nel 2027:

Soggetto che sostiene la spesa	Destinazione dell'immobile	Aliquota
Proprietario o titolare di diritto reale di godimento	Abitazione principale	**50%**
Proprietario o titolare di diritto reale di godimento	Immobile diverso dall'abitazione principale	**36%**
Familiare convivente	Qualsiasi	**36%**
Detentore (es. locatario, comodatario)	Qualsiasi	**36%**
Condomino titolare di diritto reale	Abitazione principale	**50%** sulla quota imputata

Soggetto che sostiene la spesa	Destinazione dell'immobile	Aliquota
(parti comuni)		
Altri condomini (parti comuni)	—	**36%**

Quanto al **bonus mobili**, la detrazione IRPEF per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, che deve essere obbligatoriamente collegata a un intervento di recupero edilizio, verrebbe prorogata anche per il 2027 con aliquota del **50%**, confluendo nell'art. 360-quater, comma 2, D.Lgs. n. 117/2026. La detrazione è calcolata su un limite massimo di spesa di **€ 5.000** ed è ripartita in 10 quote annuali.
Distinti saluti.
Padova, 02/11/2026

Studio Associato Zanovello & Partners

L'ELABORAZIONE DEI TESTI, ANCHE SE CURATA E REVISIONATA, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE E NON PUO' ESSERE CONSIDERATA CONSULENZA SPECIFICA