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

AI SIGG. CLIENTI
LORO SEDI

Circolare clienti n. 40/2026

OGGETTO: DDL. BILANCIO 2027: BONUS EDILIZI E PRIMA CASA

Il Ddl. di bilancio 2027 interviene sulle **detrazioni per interventi edilizi**, con un nuovo tetto unico di spesa per l'ecobonus e la rateizzazione di alcuni crediti superbonus, nonché sull'**agevolazione prima casa**, uniformando a due anni i diversi termini oggi previsti. Trattandosi di un disegno di legge, le misure descritte potranno subire modifiche nel corso dell'iter parlamentare.

Con riferimento alle **aliquote di detrazione**, l'art. 4 del Ddl. conferma per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2027, per bonus ristrutturazioni, sismabonus ed ecobonus, la misura del **50%** per le spese sostenute dai proprietari o titolari di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità adibita ad **abitazione principale** e del **36%** in tutti gli altri casi. Non trova quindi applicazione, per il 2027, la riduzione delle percentuali prevista dalla L. n. 207/2024. Contestualmente sono abrogati gli artt. 371, 372 e 373 del D.Lgs. n. 117/2026. I limiti di spesa previsti per il 2027 sono sintetizzati nella tabella che segue:

Agevolazione	Limite di spesa 2027	Note
Bonus ristrutturazioni	**€ 96.000** per unità immobiliare	Disciplina dell'art. 17 D.Lgs. n. 117/2026 (ex art. 16-bis TUIR), senza ulteriori modifiche
Sismabonus	**€ 96.000** per unità; per le parti comuni, € 96.000 per il numero delle unità dell'edificio	Confermato anche il sismabonus acquisti, entro il limite di € 96.000
Ecobonus	**€ 96.000** per unità; per le parti comuni, **€ 40.000** per il numero delle unità dell'edificio	Tetto unico in luogo dei massimali differenziati per tipologia di intervento

In caso di prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del limite si tiene conto anche delle spese già detratte negli anni precedenti. Restano escluse dal bonus ristrutturazioni e dall'ecobonus le spese per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con **caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**, non più ammesse dal 1° gennaio 2025. Il sismabonus spetta per gli edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, per interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 6 giugno 2013.

In merito all'**ecobonus**, il nuovo art. 360-ter, comma 5, D.Lgs. n. 117/2026 introduce un **limite complessivo di spesa** di € 96.000 per unità immobiliare, applicabile sia alla riqualificazione energetica globale sia agli altri interventi (cappotti, pannelli solari, impianti di climatizzazione invernale, scaldacqua, infissi, schermature solari). La novità incide in modo significativo su chi programma più interventi: nella disciplina vigente fino al 31 dicembre 2026 la riqualificazione energetica globale ha un tetto di detrazione di € 100.000 e la sostituzione di infissi, l'isolamento delle pareti e le schermature solari di € 60.000. Il testo, inoltre, non riporta le pompe di calore autonome e geotermiche né la detrazione combinata sisma-ecobonus con limite di € 136.000. Si segnala che la formulazione della norma lascia aperto il **dubbio interpretativo** se il tetto di € 96.000 debba intendersi cumulativo per unità immobiliare o autonomo per ciascuna tipologia di intervento, aspetto non affrontato dalla Relazione tecnica.

Quanto ai **crediti superbonus**, l'art. 37, comma 1, del Ddl. dispone che, in deroga all'art. 121, comma 3, secondo periodo, DL n. 34/2020, le quote annuali utilizzabili in compensazione nel 2027 dei crediti derivanti da cessione o sconto in fattura relativi a **spese sostenute nel 2023** siano ripartite in **10 rate annuali** di pari importo. La disposizione non si applica alle quote per le quali è già stata esercitata l'opzione di ripartizione in 10 anni di cui all'art. 9, comma 4, DL n. 176/2022.

Con riferimento infine all'**agevolazione prima casa**, l'art. 41 del Ddl. modifica il Testo Unico delle imposte indirette (D.Lgs. n. 123/2025), in vigore dal 1° gennaio 2027, portando a **due anni** i diversi termini oggi previsti. Le nuove regole si applicano anche a chi, a tale data, si trovi in una situazione in cui i termini previgenti non siano ancora decorsi. Le modifiche sono sintetizzate nella tabella che segue:

Termine	Disciplina vigente	Ddl. bilancio 2027
Trasferimento della residenza nel Comune dell'abitazione acquistata	18 mesi dal rogito (Nota II-bis, comma 1, lett. a), art. 1 Tariffa, Parte I, DPR n. 131/1986)	**2 anni** dal rogito (Nota I, comma 1, lett. a), art. 1 Tariffa, Allegato 1, Parte I, D.Lgs. n. 123/2025)
Riacquisto di abitazione principale per evitare la decadenza in caso di vendita entro 5 anni	1 anno dalla vendita	**2 anni** dalla vendita (Nota I, comma 4)
Riacquisto per il credito d'imposta (art. 7 L. n. 448/1998)	1 anno dalla vendita o donazione	**2 anni**; il credito matura anche se la vendita della prima abitazione avviene entro 2 anni dal nuovo acquisto (Nota I, comma 7)

A titolo di esempio, per chi ha acquistato l'abitazione il 20 ottobre 2025 il termine per il trasferimento della residenza passa dal 21 aprile 2027 al **21 ottobre 2027**; per chi ha venduto l'abitazione il 20 febbraio 2026 il termine per il riacquisto passa dal 21 febbraio 2027 al **21 febbraio 2028**.
Distinti saluti.

Padova, 10/11/2026

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