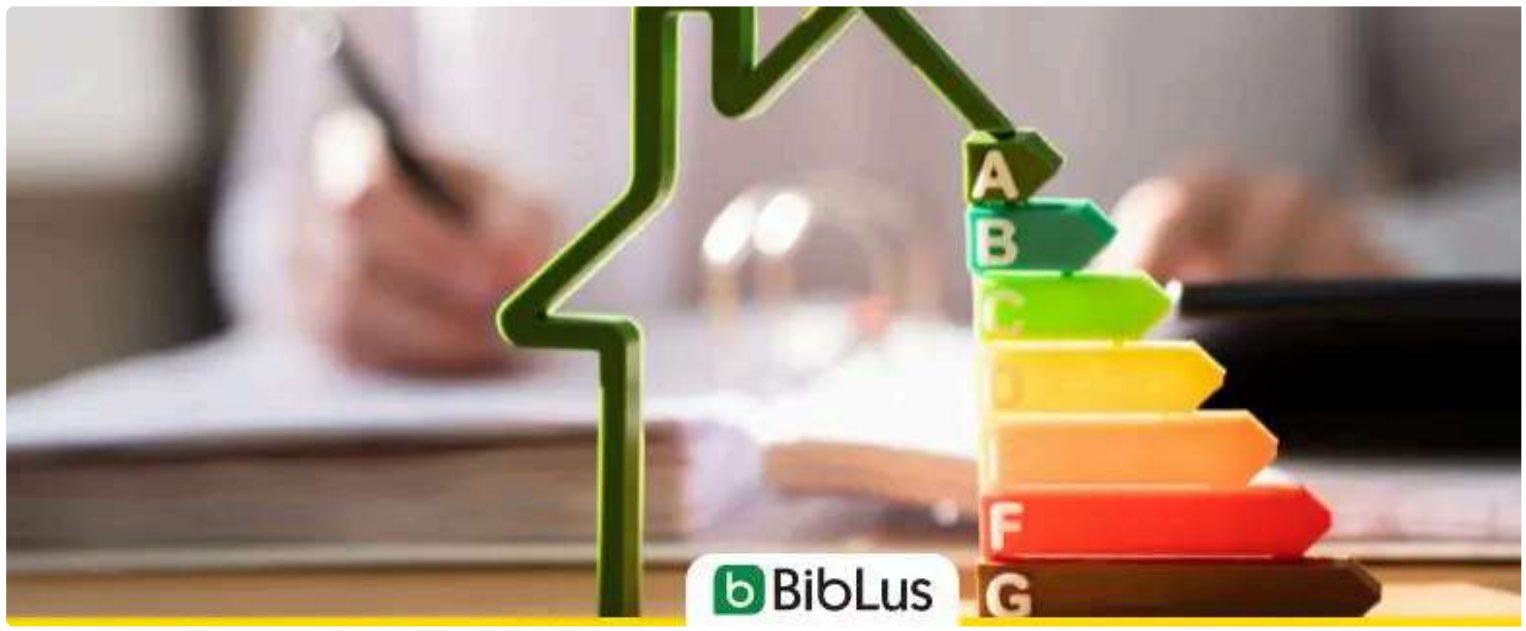
Ecobonus 2026: come funziona, come cambia

Detrazioni al 50% per interventi di efficientamento energetico solo per l'abitazione principale, 36% per le altre.

Redazione Tecnica / 5 gennaio 2026 Tempo di lettura stimato: 10 minuti



L'Ecobonus è una detrazione fiscale per gli **interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti.**

L'agevolazione è stato introdotta dalla Legge di Bilancio del 2007 (legge 296/2006) e attualmente è disciplinata dall'art. 14 del **D.L. 63/2013** (detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica).

Con la **Legge di Bilancio 2025** l'Ecobonus ha subito – rispetto al regime in vigore fino al 31 dicembre 2024 – una drastica revisione della percentuale di detrazione ammessa e l'esclusione di una significativa voce di spesa: **la caldaia unica a gas**.

In questo articolo analizziamo in dettaglio le caratteristiche dell'Ecobonus (soggetti destinatari, interventi ammessi, detrazioni previste) e le opportunità offerte dall'agevolazione.

Per gestire al meglio gli interventi di efficientamento energetico e le pratiche per l'accesso alle agevolazioni, ti consiglio di adottare un software termotecnico certificato per la verifica delle prestazioni energetiche e un software per il calcolo e la gestione dei bonus edilizia.

Ecobonus 2026, cosa prevede la legge di Bilancio

La **Legge di Bilancio 2025** ha previsto per l'Ecobonus un taglio lineare "generalizzato" sulle detrazioni per gli interventi di **efficientamento energetico agevolati**.

Si scende infatti al **50% per le prime case e al 36% per le altre da ripartire in 10 rate annuali di pari importo**, in modo speculare a quanto previsto per le ristrutturazioni ordinarie.

La **Legge di Bilancio 2026** prevede la **proroga** per un anno della maggiorazione del 50% per la prima abitazione.

Le aliquote si abbassano ulteriormente nel **biennio 2027/2028**: **36%** per gli interventi realizzati sulle abitazioni principali, **30%** per gli interventi realizzati su altre tipologie di immobili.

In pratica, la detrazione a regime è pari al 36% delle spese sostenute negli anni 2025 e 2026 e al 30% delle spese sostenute nel 2027, ma viene prevista una maggiorazione delle aliquote per le abitazioni principali per cui la detrazione è innalzata al 50% delle spese sostenute negli anni 2025 e 2026 e al 36% delle spese sostenute nell'anno 2027. La detrazione è da da ripartire in 10 rate annuali di pari importo.

Tale maggiorazione è prevista solo nel caso in cui le spese siano sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale.**

Vengono esclusi dalla suddetta detrazione, prevista per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, gli interventi di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**.

La casa fa la differenza: l'agevolazione massima, in tutti i casi, è riservata all'abitazione principale, ovvero quella indicata come residenza anagrafica e posseduta a titolo di proprietà o di un altro diritto reale di godimento.

Le nuove aliquote si applicano per **tutte le tipologie di interventi agevolati**, compresi quelli che, fino al 2024, davano luogo ad una detrazione più elevata, quali, ad esempio:

- interventi realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali;
- interventi su parti comuni di edifici condominiali finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

La modifica normativa non interviene, invece, sui **limiti di detrazione e di spesa** riferiti alla singola unità immobiliare, che restano confermati.

Solo per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024, pertanto, è possibile efficientare gli immobili accedendo all'Ecobonus con detrazioni **dal 50 al 85%** a seconda degli interventi.

Per valutare la convenienza dell'Ecobonus 2025 andrà quindi esaminata con attenzione la **detrazione massima differenziata** (rimasta invariata) prevista per ogni tipologia di intervento in funzione del reddito del contribuente.

Maggiori chiarimenti sulle novità della Legge di Bilancio 2025 in tema di **caldaie** e maggiorazione per l'**abitazione principale** sono forniti nella circolare 8/2025.

In particolare, l'Agenzia delle Entrate ritiene che, per quanto riguarda l'Ecobonus, gli interventi esclusi dagli incentivi fiscali riguardino le **caldaie a condensazione e i generatori d'aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili**.

L'esclusione non si applica, invece, a:

- microcogeneratori, quand'anche siano alimentati da combustibili fossili;
- generatori a biomassa;
- pompe di calore ad assorbimento a gas, il cui bruciatore assolve a una diversa funzione, considerato, altresì, l'elevato grado di rinnovabilità dell'energia fornita per la copertura degli usi finali.

Possano continuare a beneficiare dell'agevolazione i **sistemi ibridi costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione**, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, così come disciplinati dal D.M. 6/08/2020.

Le spese non più ammesse a detrazione sono quelle sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027 per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili come sopra declinati.

Resta fermo che sono ammesse alle agevolazioni le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024, in relazione ai predetti interventi, anche se gli stessi sono realizzati o completati dal 1° gennaio 2025.

Quali interventi sono agevolabili con Ecobonus?

L'Ecobonus consiste in un'agevolazione fiscale (detrazione IRPEF o IRES) del **36%/50%** da ripartire in **10 rate annuali di pari importo**, riconosciuta per i lavori di riqualificazione energetica dell'immobile effettuati sia su edifici unifamiliari sia nei condomini.

L'obiettivo principale dell'Ecobonus, sin dalla sua istituzione, è stato quello di promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio italiano, con l'obiettivo di ridurre l'utilizzo di combustibili fossili a favore delle fonti energetiche rinnovabili.

L'incentivo si concentra sugli **interventi che comportano una riduzione del consumo energetico per il riscaldamento**, con l'ottenimento anche di notevoli risparmi economici conseguenti al miglioramento delle prestazioni termiche dell'edificio.

Questo potenziamento può essere conseguito mediante diversi tipi di interventi, che spaziano dalla **coibentazione ai nuovi pavimenti**, dalla **sostituzione delle finestre o degli infissi** all'**installazione di pannelli solari**, e all'**aggiornamento degli impianti di climatizzazione invernale**.

Gli interventi ricompresi nell'Ecobonus si articolano come segue:

- acquisto e posa in opera delle **schermature solari** indicate nell'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.

Secondo i requisiti tecnici indicati sul sito dell'ENEA , le schermature devono essere:

- applicate in modo solidale con l'involucro edilizio e non liberamente montabili/smontabili dall'utente;
- a protezione di una superficie vetrata;
- installate all'interno o all'esterno della superficie vetrata;
- schermature mobili;
- schermature tecniche.

- 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 di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione del 18 febbraio 2013. Sono esclusi dalla detrazione gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe sopra richiamata, ma anche **con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**.
  L'Agenzia delle entrate chiarisce che nell'ambito sia della sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione – e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione – sia della sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia, è compresa nell'agevolazione anche:
  - la trasformazione degli impianti individuali autonomi in impianti di climatizzazione invernale centralizzati, con contabilizzazione del calore;
  - gli interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti centralizzati per rendere applicabile la contabilizzazione calore. È esclusa dall'agevolazione la trasformazione dell'impianto di climatizzazione invernale da centralizzato a individuale o autonomo.
    Rientra, inoltre, tra gli interventi agevolati l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari effettuati in concomitanza con la sostituzione, integrale o parziale degli stessi impianti. Se non viene sostituita la caldaia, per questi interventi si può comunque usufruire delle detrazioni previste per il recupero del patrimonio edilizio.
    Sono comprese tra le spese detraibili, infine, quelle:
    - relative alle **prestazioni professionali** necessarie per realizzare gli interventi agevolati o per acquisire la certificazione energetica eventualmente richiesta;
    - sostenute le **opere murarie** funzionali e strettamente connesse alla sostituzione degli **infissi**, come quelle per l'inserimento dei controtelai

necessari per la posa dei nuovi serramenti

    - sostenute per le **opere edilizie funzionali alla realizzazione dell'intervento** (per esempio, le spese per la demolizione del pavimento e quelle relative alla successiva posa in opera del nuovo pavimento, se connesse alla realizzazione di un impianto radiante a pavimento. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato).

- acquisto e posa in opera di **impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili** (si tratta sia di interventi di sostituzione, totale o parziale, dei vecchi generatori termici, sia di nuove installazioni su edifici esistenti).
- interventi sugli **involucri di edifici esistenti**, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti, riguardanti **strutture opache orizzontali** (**coperture**, **pavimenti**), verticali (**pareti generalmente esterne**), finestre comprensive di infissi, delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati, che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m2K (watt per metro quadrato, Kelvin) definiti dal D.M. 11/03/2008.
- interventi di **riqualificazione energetica globale** ovvero qualsiasi intervento diretto alla riduzione del fabbisogno di energia primaria necessaria connessa a un uso standard dell'edificio che permetta di conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore a valori definiti. In particolare, per gli interventi, con data di inizio lavori dal 6 ottobre 2020, che danno diritto alla detrazione, sono quelli diretti alla riduzione del fabbisogno di energia primaria necessaria connessa a un uso standard relativi a edifici unifamiliari o singole unità immobiliari che assicurino il rispetto dei requisiti previsti dal paragrafo 3.4 dell'Allegato 1 del **D.M. 26/06/2015** (Decreto Requisiti minimi).
  Secondo l'Agenzia delle entrate rientrano in questo tipo di intervento, a titolo esemplificativo, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore anche non a condensazione, pompe di calore, scambiatori per teleriscaldamento, caldaie a biomasse, impianti di cogenerazione e trigenerazione, impianti geotermici e gli interventi di coibentazione. La detrazione non spetta, invece, per le spese sostenute per l'installazione di pannelli fotovoltaici in quanto gli stessi non sono finalizzati al contenimento dei consumi energetici, ma alla produzione di energia "pulita".
  Secondo la definizione fornita dall'ENEA, la categoria degli interventi di riqualificazione globale comprende qualsiasi intervento o insieme sistematico di interventi che incida sulla prestazione energetica dell'edificio. Quindi, a titolo meramente esemplificativo ma non esaustivo, si ritengono agevolabili:
    - interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale;
    - impianti di cogenerazione, trigenerazione, allaccio alla rete di teleriscaldamento, collettori solari termici;
    - interventi di coibentazione delle strutture opache e di sostituzione delle finestre comprensive di infissi.

- acquisto e posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti, a condizione che gli interventi apportino un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pari almeno al 20 per cento.
- interventi di **riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali** attraverso i quali si raggiungono determinati indici di prestazione energetica. In particolare, la detrazione spetta se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dello stesso edificio o se gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e conseguano almeno la qualità media indicata nel D.M. 26/06/2015 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica).

Tabella riassuntiva Ecobonus 2024/2025/2026

Interventi	Limite di spesa o di detrazione	Aliquota 2024	Aliquota 2025/2026
Acquisto e posa in opera delle **schermature solari**	60.000 euro di detrazione	50%	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 (esclusi dal 2025 gli **impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**)	60.000 euro di detrazione	50%	50%/36%
• Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a **condensazione** ad aria o ad acqua (esclusi dal 2025 gli **impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**) • 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	30.000 euro di detrazione	50%	50%/36%
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 euro di detrazione	65%	50%/36%
Riqualificazione energetica globale	100.000 euro di detrazione	65%	50%/36%
Acquisto e posa in opera di **micro-cogeneratori**	100.000 euro di detrazione	65%	50%/36%
Interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata **> 25% superficie disperdente**)	40.000 euro di spesa (moltiplicato per il **numero delle unità immobiliari** di cui è costituito l'edificio)	70%	50%/36%
Interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata **> 25% superficie disperdente + qualità media dell'involucro**)	40.000 euro di spesa (moltiplicato per il **numero delle unità immobiliari** di cui è costituito l'edificio)	75%	50%/36%

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 (1 classe di rischio inferiori)**	136.000 euro di spesa (moltiplicato per il **numero delle unità immobiliari** di cui è costituito l'edificio)	80%	50%/36%
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 euro di spesa	85%	50%/36%

E' richiesta:

- la preventiva esistenza di un impianto di riscaldamento, per tutti gli interventi (ad eccezione dell'installazione di pannelli solari, generatori a biomassa e delle schermature solari);
- la realizzazione di un impianto termico centralizzato, nel caso di frazionamento di un'unità immobiliare.

Dal 2025 non è più agevolata la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con **caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**.

Il limite massimo della detrazione (100.000, 60.000, 30.000 euro) riconosciuta per gli interventi agevolabili rappresenta l'**ammontare massimo di risparmio d'imposta ottenibile**.

L'unica eccezione è l'Ecobonus per **lavori condominiali** per il quale il **limite di 40.000 euro** si riferisce all'ammontare massimo di spesa ammesso. Il limite massimo della detrazione si riferisce, per ogni singolo intervento, a ciascuna unità immobiliare. In caso di lavori condominiali, il limite massimo di detrazione si riferisce a ciascuna unità immobiliare, ad eccezione degli interventi di "riqualificazione energetica globale". L'agevolazione deve essere suddivisa tra i soggetti possessori/detentori dell'immobile, in proporzione alle spese da ciascuno effettuate.

Quali spese sono detraibili con l'Ecobonus?

In generale, sono ammesse:

- le spese connesse direttamente all'intervento energetico agevolato;
- le spese sostenute per le opere edilizie, funzionali alla realizzazione dell'intervento di risparmio energetico (il tecnico può attestare le spese che s'intendono necessarie all'esecuzione dei lavori agevolati);
- spese relative alle prestazioni professionali, comprese quelle necessarie alla realizzazione degli interventi e quelle per acquisire la certificazione energetica.

Si può chiedere la detrazione per Ecobonus e Sismabonus combinati?

L'articolo 14, del D.L. 63/2013 (Legge 90/2013) prevede al comma 2-quater la possibilità di ottenere una detrazione dal 2025, nelle medesime percentuali previste per gli altri interventi, ripartita in dieci quote annuali di pari importo – su un ammontare delle spese non superiore a **136.000 euro** moltiplicato per il numero delle

unità immobiliari di ciascun edificio – per le spese relative agli 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**.

Gli interventi di **riqualificazione energetica** (Ecobonus) sono quelli effettuati su involucro con incidenza > 25% della sup. disperdente lorda, oppure quelli diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. 26/06/2015.

Gli interventi Sismabonus ammessi devono comportare un miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico.

Sono agevolati gli interventi su parti comuni di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso con le caratteristiche richieste per Ecobonus e per Sismabonus:

- preventiva esistenza di un impianto di riscaldamento;
- ubicazione nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 o 3.

Chi può richiedere l'Ecobonus?

Possono richiedere il bonus **tutti i soggetti residenti e non residenti in Italia**, titolari di qualsiasi tipologia di reddito, che effettuano interventi di riqualificazione energetica su **immobili esistenti**, detenuti in base ad un **titolo idoneo**.

Sono ammessi dunque soggetti IRPEF titolari, o meno, di reddito d'impresa e soggetti IRES che sostengono effettivamente le spese per l'intervento di riqualificazione energetica e che posseggono o detengono l'immobile sulla base di un titolo idoneo:

- proprietario o nudo proprietario;
- titolare di un diritto reale di godimento;
- locatario o comodatario;
- familiare convivente con il proprietario o detentore (solo per gli immobili a destinazione abitativa e per persone fisiche);
- utilizzatore in leasing.

In caso di leasing la detrazione spetta all'utilizzatore ed è commisurata alle spese sostenute dal concedente, a prescindere dai canoni di leasing addebitati. Gli adempimenti devono essere assolti
dall'utilizzatore e il concedente deve fornire la documentazione che attesti la fine dell'intervento e l'ammontare delle spese sostenute (non occorre pagare con bonifico «parlante»)

Su quali edifici si può chiedere l'Ecobonus?

L'Ecobonus è ammesso sulle unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici) esistenti, situati nel territorio dello Stato, censiti al Catasto o per i quali sia stato chiesto l'accatastamento, di **qualunque categoria catastale**, anche se **rurali**, compresi quelli **strumentali per l'attività d'impresa o professionale**, merce o patrimoniali (Risoluzione 34/2000).

Ammessi anche gli interventi su edifici accatastati come F/2 (unità collabenti), F/4 (unità in corso di definizione) e F/3 (unità in corso di costruzione (solo se derivanti da precedente
accatastamento ad es in F/2).

È possibile fruire della detrazione:

- nel caso in cui siano realizzati **interventi edilizi di demolizione e successiva ricostruzione** con una volumetria inferiore rispetto a quella preesistente qualificati come ristrutturazione edilizia (art.3, co.1, lett.c, D.P.R. 380/2001) e non come nuova costruzione;
- in caso di **ristrutturazione con ampliamento senza demolizione dell'esistente**, ma limitatamente alle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati sulla parte esistente.

Ecobonus per le imprese

Le imprese possono agevolare con l'Ecobonus gli interventi effettuati su:

- Beni strumentali
- Beni merce (fabbricati destinati alla vendita)
- Beni iscritti a patrimonio (es. abitazioni locate)

Ecobonus per le parti condominiali

Le regole previste per il Bonus Ristrutturazione riguardo agli interventi sulle **parti comuni di edifici condominiali** valgono anche per l'Ecobonus.

Sono agevolati gli interventi:

- su involucro con incidenza >25% della superficie disperdente lorda;
- quelli diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al D.M. 26/06/2015.

Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari.

Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del codice civile:

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune
- i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla **quota millesimale** di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Il beneficio compete con riferimento all'**anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio**.

In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

L'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino.

Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, se possiedono i requisiti per avere la detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (comprovante il pagamento della quota relativa alla spesa) il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.

Questo vale anche quando la spesa è sostenuta dal familiare convivente, dal componente dell'unione civile o dal convivente *more uxorio* del proprietario dell'immobile, che possono portare in detrazione le spese sostenute per i lavori condominiali. Sul documento rilasciato dall'amministratore indicheranno gli estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.

I **condomini minimi** (ovvero gli edifici composti da un numero non superiore a otto condòmini) che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale, possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni.

In questo caso, con la circolare n. 3/E del 2 marzo 2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che:

- il pagamento deve essere sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta)
- in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

In sede di controllo si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Se per la presentazione della dichiarazione il contribuente si rivolge a un Caf o a un intermediario abilitato, sarà tenuto a esibire, oltre alla documentazione generalmente richiesta, un'autocertificazione che attesti i lavori effettuati e che indichi i dati catastali degli immobili del condominio.

Ecobonus: le detrazioni previste per le spese 2024

L'Ecobonus 2024 presenta delle aliquote differenti, che vengono attuate in base alla tipologia dei lavori svolti.

Vediamo nel dettaglio tutte le possibili detrazioni previste per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024.**

Ecobonus 2024 al 50%: spese ammesse

Gli interventi che rientrano nell'**Ecobonus 50%** sono:

- acquisto e posa in opera di finestre comprensive di **infissi** e di **schermature solari** – Detrazione massima: **60mila euro**;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di **caldaie a condensazione almeno pari alla classe A** – Detrazione massima: **30mila euro**;
- acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di **generatori di calore alimentati da biomasse combustibili** – Detrazione massima: **30mila euro**.

Ecobonus 2024 al 65%: spese ammesse

Rientrano nell'**Ecobonus 65%**, in relazione alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti:

- interventi di **riqualificazione energetica di edifici esistenti** volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria – Detrazione massima prevista: **100mila euro**;
- interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti **strutture opache verticali, strutture opache orizzontali** (coperture e pavimenti) – Detrazione massima prevista: **60mila euro**;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali – Detrazione massima prevista: **60mila euro**;
- interventi di sostituzione di **impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A**, se accompagnati dalla contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02) ovvero con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, ovvero le spese sostenute all'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione – Detrazione massima prevista: **30mila euro**;
- la sostituzione, integrale o parziale, di scaldacqua tradizionali con **scaldacqua a pompa di calore** – Detrazione massima prevista: **30mila euro**;

- l'acquisto e la posa in opera di **micro-cogeneratori** in sostituzione di impianti esistenti – Detrazione massima prevista: **100mila euro**;
- l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di **dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento** o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti – Detrazione massima prevista: **15mila euro**.

Ecobonus 2024 al 70% e 75%: spese ammesse

Per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024** l'Ecobonus 2024 spetta:

- nella **misura del 70%** per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2024 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- nella **misura del 75%** per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015.

Le detrazioni sono calcolate su un **ammontare complessivo delle spese non superiore a 40mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.**

Ecobonus all'80% e 85% per interventi congiunti: spese ammesse

Per le spese sostenute sino al **31 dicembre 2024** l'Ecobonus 2024 spetta:

- nella **misura del 80%** per le spese relative agli 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 spetta, in alternativa alle detrazioni previste dalla normativa sugli interventi antisismici e di riqualificazione energetica, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- nella **misura dell'85%** ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori.

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un **ammontare delle spese non superiore ad 136mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio**.

Super-Ecobonus al 65/70%: spese ammesse

Il Super-EcoBonus spetta per gli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica considerati "**trainanti**" e per ulteriori interventi realizzati congiuntamente ai primi ("**trainati**").

Per fruire del SuperEcoBonus l'intervento "trainante" (anche unitamente a taluno degli interventi "trainati") deve assicurare il miglioramento di almeno **due classi energetiche dell'edificio**, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (APE) ante e post intervento rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.

La detrazione Super-Ecobonus spetta nella misura del:

- **70%** per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024;
- **65%** per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025 ma già avviate al 15 ottobre 2024.

Possono fruire del Super-EcoBonus i soli interventi finalizzati all'efficientamento energetico effettuati:

- dai condomini;
- da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riguardo ad edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (cd. mini-condomini);
- dalle ONLUS, dalle organizzazioni di volontariato, dalle associazioni di promozione sociale.

Per saperne di più su interventi e tetti di spesa ammessi, leggi l'approfondimento sul Superbonus 2024.

Detrazioni Ecobonus 2024: la tabella sinottica ENEA

COMPONENTI E TECNOLOGIE	ALIQUOTA DI DETRAZIONE
SERRAMENTI E INFISSI SCHERMATURE SOLARI CALDAIE A BIOMASSA CALDAIE A CONDENSAZIONE CLASSE A	50%
RIQUALIFICAZIONE GLOBALE DELL'EDIFICIO CALDAIE CONDENSAZIONE CLASSE A+ Sistema termoregolazione evoluto GENERATORI DI ARIA CALDA A CONDENSAZIONE POMPE DI CALORE SCALDACQUA A PDC COIBENTAZIONE INVOLUCRO COLLETTORI SOLARI GENERATORI IBRIDI SISTEMI di BUILDING AUTOMATION MICROCOGENERATORI	65%
INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente)	70%

INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (Coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + QUALITA' MEDIA dell'involucro)	75%
INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (Coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + riduzione 1 classe RISCHIO SISMICO)	80%
INTERVENTI SU PARTI COMUNI DEI CONDOMINI (Coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + riduzione 2 o più classi RISCHIO SISMICO)	85%

Quale documentazione è richiesta per l'Ecobonus?

Per richiedere l'agevolazione è necessario essere in possesso dei seguenti **documenti**:

- la **SCIA** (Segnalazione certificata di inizio attività) o altro titolo abilitativo edilizio;
- l'**asseverazione di un tecnico abilitato** o dichiarazione resa dal direttore dei lavori, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai **requisiti tecnici** richiesti (art.8 D.M. 06/08/2020);
- l'**attestato di prestazione energetica (APE)**, finalizzato ad acquisire i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio. Tale certificazione è prodotta dopo l'esecuzione degli interventi. L'APE non è richiesto per i seguenti interventi:
  – per la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda;
  – per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione;
  – acquisto e posa in opera delle schermature solari;
  – installazione di impianti di climatizzazione dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, se le detrazioni sono richieste per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (comma 347 della legge 296/2006);
  – acquisto e installazione di dispositivi multimediali.
- **la scheda informativa relativa agli interventi realizzati** (dati del beneficiario, intervento, importo utilizzato per il bonus) da inviare ad **ENEA**.

E' consigliato conservare la documentazione elencata, unitamente:

- alla ricevuta di invio tramite internet della documentazione tecnica trasmessa all'ENEA;
- alle fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese e ricevute dei **bonifici di pagamento** (quando obbligatori)

Per lavori avviati dal 28.05.2022 e importo superiore a 70.000 euro, è necessaria l'indicazione nel contratto e in fattura dell'applicazione dei CCNL edili (art.1, co.43-bis, L 234/2021); per lavori di importo superiore 516.000 euro, dal 1.01.2023 è richiesta Attestazione SOA dell'impresa esecutrice (art.10-bis D.L. 21/2022 – L 51/2022).

Per l'Ecobonus è richiesta la relazione ex legge 10/1991?

Sulla base delle indicazioni ufficiali dell'agenzia delle Entrate e dell'Enea, la relazione tecnica ex legge 10/1991 non è richiesta per gli interventi di risparmio energetico agevolati con Ecobonus, a meno che essi non rientrino nei casi previsti dall'articolo 8 del D.Lgs. 192/2005 (nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti e interventi di riqualificazione energetica che insistono sul sistema involucro-impianto).

Per l'Ecobonus sono richiesti il visto di conformità e l'asseverazione di congruità delle spese?

Dal 2022 – come previsto dal D.L. 157/2021 (Decreto Antifrodi) poi integrato nella Legge di Bilancio 2022 – per tutti i bonus edilizi che comportano detrazioni fiscali è obbligatoria l'asseverazione di congruità dei prezzi solo se si esercita l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

L'asseverazione della congruità dei prezzi o il visto di conformità non sono pertanto obbligatori se si porta la spesa in detrazione diretta in dichiarazione dei redditi

L'attestazione della congruità delle spese, invece, nel caso di interventi finalizzati alla riqualificazione energetica (articolo 14 del decreto legge n. 63/2013) rimane necessaria anche per l'utilizzo diretto in dichiarazione della detrazione, in quanto già contenuta nell'asseverazione che il tecnico abilitato è tenuto a rilasciare.

Guida fiscale 2025 all'Ecobonus dell'Agenzia delle Entrate

La guida, aggiornata a giugno 2025, fornisce tutte le indicazioni utili per gestire in piena regola la detrazione.

Segnaliamo, in particolare, le tabelle con

- il riepilogo degli adempimenti richiesti;
- la documentazione da controllare e conservare.

Download Gratuito

Guida fiscale AE 2025 all'Ecobonus (detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica)

Comunicazione ad Enea dei lavori Ecobonus

Entro 90 giorni dal termine dei lavori, bisogna trasmettere all'Enea, con modalità telematiche, la **scheda informativa** degli interventi realizzati e le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica (APE).

Per gli interventi condominiali la sussistenza delle condizioni deve essere asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici prevista dal D.M. 26/06/2015.

Per quanto concerne la rilevanza, ai fini fiscali, della trasmissione delle informazioni sugli interventi effettuati e, in particolare, l'eventuale perdita del diritto alla detrazione delle spese sostenute per i predetti interventi, in caso di mancata o tardiva trasmissione delle informazioni medesime, il Ministero dello sviluppo economico, con nota prot. n. 3797/2019, ha espresso l'avviso che la trasmissione all'ENEA delle informazioni concernenti gli interventi edilizi che comportano risparmio energetico, seppure obbligatoria per il contribuente, non determini, qualora non effettuata, la perdita del diritto alla predetta detrazione atteso che non è prevista alcuna sanzione nel caso non si provveda a tale adempimento.

Qui trovi ulteriori notizie su Bonus edilizi: come fare la comunicazione a Enea

Sul sito dell'Enea è consultabile una pagina web con le risposte ai quesiti più comuni in merito alla procedura di trasmissione della documentazione. Tra le altre cose viene chiarito che all'Enea non va inviata una domanda bensì vanno trasmessi i dati dell'intervento attraverso l'apposito sito WEB (https://detrazionifiscali.enea.it/).

La risoluzione 244/E del 2007 dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che la decorrenza dei termini per l'invio della documentazione parte dal giorno del "collaudo" finale dei lavori.

Tale collaudo può essere eseguito anche dalla ditta che ha eseguito i lavori (per esempio vale come verbale di collaudo la dichiarazione di conformità resa ai sensi del D.M. 37/08 per gli interventi sugli impianti o altra documentazione redatta appositamente).

Come pagare le spese detraibili con l'Ecobonus

I soggetti non titolari di reddito d'impresa devono effettuare il pagamento tramite **bonifico bancario o postale parlante**, da cui risulti: causale del versamento; C.F. del beneficiario della detrazione (e di tutti gli altri aventi diritto alla detrazione); partita IVA dell'impresa beneficiaria del bonifico; C.F. del condominio e dell'amministratore o del condomino che provvede al pagamento.

In caso di bonifico «incompleto» (SENZA riferimento normativo, CF ordinante e PI del beneficiario) si decade dall'agevolazione, salva la possibilità per il contribuente di ripetere il pagamento dei lavori, tramite un nuovo bonifico contenete tutte le informazioni richieste dalla norma (R.M. 55/E/2012).

Se non è possibile ripetere il bonifico, il contribuente non decade se è in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa con la quale questa attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati nella determinazione del reddito d'impresa.

Tale documentazione dovrà essere conservata ed esibita dal contribuente al CAF o al professionista o, su richiesta, agli uffici dell'amministrazione finanziaria (CM 17/E/2023)

Per i soggetti titolari di reddito d'impresa non è prevista una specifica modalità di pagamento obbligatoria.

Ecobonus e Cessione del credito

Il blocco del D.L. 11/2023

La cessione del credito è disciplinata dall'art. 121 del D.L. 34/2020, che è stato sottoposto a numerose modifiche. Si è passati da una cessione libera nei confronti di più cessionari a una cessione limitata fino a un massimo di 5, fino ad arrivare al blocco sostanziale di tale meccanismo dovuto dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.L. 11/2023.

Attualmente è possibile usufruire della cessione del credito e dello sconto in fattura solo se entro il 16 febbraio 2023 (data di pubblicazione in Gazzetta del decreto blocca cessioni) risultino presentate la CILA-S, la delibera assembleare e solo se sono rispettate le nuove norme imposte dal D.L. 39/2024. In caso contrario sarà possibile optare solo per la detrazione diretta.

Il blocco del D.L. 39/2024

Il D.L 39/2024 introduce importanti **restrizioni alle agevolazioni fiscali in edilizia** e abolisce le **poche deroghe ancora concesse in materia di cessione del credito e sconto in fattura.**

Queste le misure previste:

- **stop dal 30 marzo allo sconto in fattura e alla cessione del credito** anche per barriere architettoniche, case popolari (Iacp), cooperative di abitazioni, onlus (**salvi solo i lavori già avviati e gli interventi in zone colpite dal sisma**);
- **stop alla remissione in bonis** (termine ultimo per la comunicazione dell'opzione della cessione del credito fissato al 4 aprile 2024).

Quindi:

- i soggetti che entro il 16 febbraio 2023 hanno presentato la CILA-S e la delibera assembleare ma prima del 29 marzo 2024 **non hanno iniziato i lavori agevolati con i bonus edilizi, perdono automaticamente l'accesso alla cessione del credito** con l'unica possibilità di poter usufruire della detrazione decennale del credito d'imposta;
- i soggetti che hanno rispettato le norme imposte dal D.L. 11/2023, e alla data del 29 marzo 2024 (pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.L. 39/2024), risultano aver pagato la spesa sostenuta collegata ad una fattura, possono usufruire della cessione del credito e sconto in fattura.

Per tutti gli **interventi successivi** all'entrata in vigore della nuova norma, quindi dal **30 marzo 2024**, viene eliminata la possibilità di ricorrere alle due formule, neppure nei casi in cui si configurino le **fattispecie** per le quali risultava ancora possibile esercitare le **opzioni**. Il D.L. 212/2023 le ammetteva in determinati casi per il bonus barriere architettoniche ed i lavori per enti del Terzo settore.

Infine, ti ricordo che per poter usufruire dei bonus edilizi, è essenziale che sia in regola tanto l'asseverazione quanto il visto di conformità. Si ricorda che il visto di conformità deve essere richiesto dal contribuente, il quale attesta la presenza effettiva dei presupposti che conferiscono il diritto all'accesso alla detrazione. Al fine di non perdere tale agevolazione e per gestire correttamente l'intero processo burocratico che consente di accedere all'ecobonus nel 2024, ti consiglio il software per il calcolo e la gestione dei bonus edilizi, disponibile gratuitamente per 30 giorni.

BibLus

Indirizzo articolo: https://biblus.acca.it/ecobonus-2024-cosa-rientra-e-come-funziona/