



COLLEGIO GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI di TORINO e PROVINCIA

Via Toselli, 1 – 10129 TORINO – Tel. 011/53.77.56 – Fax 011/53.32.85

e-mail: segreteria@collegiogeometri.to.it – collegio.torino@geopec.it – www.collegiogeometri.to.it

Circ. n. 38/26
Prot. n. 1421/26

Torino, 16 marzo 2026

Ai Geometri in indirizzo
LORO SEDI

Oggetto: Ristrutturazioni edilizie 2026: tutte le agevolazioni fiscali aggiornate con la guida dell’Agenzia delle Entrate

Si rende nota agli Iscritti la guida dell’Agenzia delle Entrate (aggiornamento febbraio 2026), consultabile in allegato alla presente circolare, che offre un quadro completo delle detrazioni Irpef, delle agevolazioni IVA e dei bonus specifici per barriere architettoniche, box auto e immobili già ristrutturati.

Le detrazioni Irpef per il recupero del patrimonio edilizio

La detrazione principale è disciplinata dall’art. 16-bis del TUIR e consente di recuperare una quota delle spese sostenute per:

- * manutenzione straordinaria
- * restauro e risanamento conservativo
- * ristrutturazione edilizia
- * manutenzione ordinaria sulle parti comuni condominiali

Come riportato nel documento, “È possibile detrarre dall’Irpef una parte dei costi sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali”.

Percentuali e limiti di spesa

Le aliquote variano in base all’anno e alla tipologia di immobile:

- * Fino al 2024: 50% su 96.000 €
- * 2025–2026:
 - 50% per abitazione principale
 - 36% negli altri casi
- * 2027:
 - 36% per abitazione principale
 - 30% negli altri casi
- * 2028–2033: 30% su 48.000 €
- * Dal 2034: 36% su 48.000 €

Il documento specifica che “la detrazione è ripartita in dieci rate annuali di pari importo”.

Chi può richiedere le agevolazioni

La detrazione spetta a:

- * proprietari e nudi proprietari
- * titolari di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, superficie)
- * locatari e comodatari con consenso del proprietario
- * familiari conviventi e conviventi di fatto
- * soci di cooperative
- * imprenditori individuali per immobili non strumentali

Come indicato nella guida: “Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all’Irpef, residenti o meno nel territorio dello Stato”.

Interventi ammessi



COLLEGIO GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI di TORINO e PROVINCIA

Via Toselli, 1 - 10129 TORINO - Tel. 011/53.77.56 - Fax 011/53.32.85

e-mail: segreteria@collegiogeometri.to.it - collegio.torino@geopec.it - www.collegiogeometri.to.it

Sono agevolabili gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001:

- * manutenzione ordinaria (solo parti comuni)
- * manutenzione straordinaria
- * restauro e risanamento conservativo
- * ristrutturazione edilizia

Il documento elenca esempi dettagliati, come “installazione di ascensori, rifacimento scale, sostituzione infissi, realizzazione di servizi igienici, demolizione e ricostruzione con stessa volumetria”.

Regole e adempimenti

Per ottenere la detrazione occorre:

- * pagare con bonifico parlante
- * conservare fatture, ricevute, autorizzazioni edilizie
- * comunicare all'ASL quando previsto
- * trasmettere all'ENEA gli interventi che comportano risparmio energetico

La guida ricorda che “la mancata comunicazione all'ASL comporta la decadenza dalla detrazione quando obbligatoria”.

Agevolazione IVA

È prevista l'IVA al 10% per:

- * manutenzione ordinaria e straordinaria su abitazioni
- * restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione
- * beni finiti (infissi, sanitari, caldaie, ecc.)

Detrazione 75% per barriere architettoniche

Fino al 31 dicembre 2025 è attiva la detrazione del 75% per:

- * scale
- * rampe
- * ascensori
- * servoscala
- * piattaforme elevatrici

La guida precisa che “gli interventi devono rispettare i requisiti del DM 236/1989 e devono essere asseverati da un tecnico abilitato”.

Box e posti auto pertinenziali

La detrazione spetta per:

- * costruzione di box pertinenziali
- * acquisto di box già realizzati dall'impresa costruttrice

È necessario il vincolo di pertinenzialità e, come riportato nel documento, “la detrazione spetta solo per le spese imputabili alla realizzazione del box”.

Acquisto di immobili già ristrutturati

Per immobili venduti da imprese o cooperative che hanno ristrutturato l'intero edificio:

- * detrazione calcolata sul 25% del prezzo di acquisto
- * aliquote: 50%, 36% o 30% a seconda dell'anno e dell'uso come abitazione principale
- * limite: 96.000 € fino al 2027, poi 48.000 €

Detrazione interessi sui mutui per ristrutturazione



COLLEGIO GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI di TORINO e PROVINCIA

Via Toselli, 1 – 10129 TORINO – Tel. 011/53.77.56 – Fax 011/53.32.85

e-mail: segreteria@collegiogeometri.to.it – collegio.torino@geopec.it – www.collegiogeometri.to.it

È possibile detrarre il 19% degli interessi passivi su mutui ipotecari stipulati per:

* costruzione

* ristrutturazione dell'abitazione principale

Il documento chiarisce che “l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro 6 mesi dal termine dei lavori”.

Il sistema delle agevolazioni per le ristrutturazioni nel 2026 è articolato e ricco di opportunità, ma richiede attenzione a requisiti, documentazione e modalità di pagamento. La guida dell'Agenzia delle Entrate rappresenta il riferimento ufficiale per applicare correttamente ogni beneficio.

Allegato: Guida aggiornata dell'AdE

Cordiali Saluti

Il Segretario
Geom. Rodolfo Meaglia

Il Presidente
Geom. Luisa Roccia