

Il 13 gennaio, dalle 10 alle 12, si terrà il consueto webinar di inizio anno della Confedilizia

# Immobiliare, le novità del 2026

## Donazioni, detrazioni fiscali, affitti brevi, cedolare secca

Il 13 gennaio, dalle 10 alle 12, si terrà il consueto webinar di inizio anno della Confedilizia dedicato ad illustrare le novità che interesseranno nel 2026 il settore immobiliare alla luce della manovra e di altri recenti provvedimenti.

L'evento verrà introdotto dal presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

Di seguito si svolgerà la relazione del notaio Angelo Busani, collaboratore del Sole 24 Ore, sulle novità in tema di rinuncia alla proprietà immobiliare e sulle nuove norme sulla circolazione di immobili donati. Proseguiranno poi il dott. Andrea Cartosio, componente il Coordinamento tributario della Confedilizia, che

**MARTEDÌ 13 GENNAIO - DALLE 10 ALLE 12**

Diretta web su:

facebook

YouTube

www.confedilizia.it

**LE NOVITÀ DEL 2026 PER L'IMMOBILIARE**

donazioni, detrazioni fiscali (bonus casa, ecobonus, sismabonus), affitti brevi, cedolare secca

Introduzione: **Giorgio Spaziani Testa** presidente Confedilizia

Relazioni: **Angelo Busani** notaio, collaboratore del Sole 24 Ore  
**Andrea Cartosio** componente Coordinamento Tributario Confedilizia  
**Cristiano Dell'Oste** giornalista del Sole 24 Ore  
**Giuliano Piantoni** editore commercialista, collaboratore ItaliaOggi

tratterà il tema delle detrazioni fiscali in edilizia e della comunicazione all'Agenzia delle entrate a cui debbono provvedere gli amministratori di condominio entro il 16 marzo di ogni anno; il dottore commercialista Giuliano Mandolesi, collaboratore di ItaliaOggi, che affronterà il tema del nuovo trattamento fiscale degli affitti brevi, con anche esempi e confronti sui regimi imprenditoriale e no; il giornalista del Sole 24 Ore Cristiano Dell'Oste - a cui è affidata anche la moderazione dell'evento - che farà una disamina sulla cedolare secca in caso di conduttore impresa e sulle sanzioni per le registrazioni tardive dei contratti di locazione in cedolare.

### Dal 2026 scende all'1,6% il tasso di interesse legale

Dal 2026 il tasso di interesse legale scende all'1,6%. Si segnala che dall'1.1.2026 è stata fissata all'1,6% la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione. È quanto ha stabilito il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Sul sito della Confedilizia si può scaricare una tabella con la sequenza delle misure del saggio di interesse legale e i relativi periodi di applicazione, come ricostruita dalla Confederazione.



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'

Ufficio stampa della Confedilizia

l'organizzazione della proprietà immobiliare  
www.confedilizia.it

## Edilizia, proroga di un anno per le agevolazioni fiscali

Con la manovra di bilancio per il 2026, sono state prorogate di un anno le agevolazioni fiscali per l'edilizia (bonus casa, ecobonus, sismabonus), come articolate nel 2025. Ed è stato prorogato sempre per un anno il c.d. bonus mobili. Non è stato prorogato il bonus potenziato (aliquota al 75%) per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Per avere un quadro generale delle agevolazioni fiscali in edilizia in vigore nel prossimo triennio, si veda la tabella a fianco. Secondo la Confedilizia il rinnovo annuale è una misura positiva, ma occorre fare di più e cioè stabilire un quadro certo e stabile degli incentivi per almeno i prossimi 10 anni.

**Affitti brevi.** Dall'1.1.2026, la manovra prevede che scatti la presunzione di imprenditorialità per chi destina alla locazione breve ("contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa...") più di due appartamenti. Ciò vuol dire che a partire dal terzo immobile "destinato" (requisito peraltro di difficile interpretazione) agli affitti brevi, bisognerà aprire la partita Iva con i conseguenti obblighi di tipo contabile, amministrativo e fiscale. Vanno inoltre considerate le incompatibilità allo svolgimento di attività imprenditoriali cui sono soggetti dipendenti pubblici e professionisti.

**Valore casa di proprietà nell'Isce.** Con la manovra, tra le altre modifiche relative all'Isce (Indicatore della situazione economica equivalente), è stato elevato da 52.500 euro a 91.500 euro - o a 120.000 euro per i nuclei familiari residenti nei comuni capoluogo delle aree delle città metropolitane (Roma Capitale; Torino; Milano; Venezia; Genova; Bologna; Firenze; Bari; Napoli; Reggio Calabria; Cagliari; Catania; Messina; Palermo; Sassari) - il limite del valore dell'abitazione principale di proprietà (incrementato di 2.500 euro per ogni figlio convivente successivo al primo) escluso dal computo per l'Isce (c.d. franchigia). Si ricorda che il valore immobiliare dell'abitazione principale ai fini dell'Isce è quello determinato ai fini dell'Imu alla data del 31 dicembre del secondo anno precedente a quello di presentazione della Dsu (Dichiarazione sostitutiva unica), al netto dell'importo del mutuo residuo a tale data, e che, qualora esso superi il limite anzidetto, rientra nel computo soltanto una quota pari a due terzi dell'importo eccedente. Per i nuclei familiari residenti in un'abitazione con contratto di locazione, la normativa prevede che dalla somma dei redditi dei componenti il nucleo si sottrae, fino a concorrenza, il valore del canone annuo previsto nel contratto, per un ammontare massimo di 7.000 euro, incrementato di 500 euro per ogni figlio convivente successivo al secondo.

## I bonus fiscali per l'edilizia nel triennio 2026 - 2028

Aggiornamento alla legge di bilancio 2026

	2026 <sup>(1)</sup>	2027	2028
<b>Bonus casa (2) (3)</b>	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili
Tetto massimo spesa	96.000 euro per ciascuna unità immobiliare		48.000 euro per ciascuna unità immobiliare
<b>Bonus mobili</b>	Aliquota al 50%	NON PREVISTO	NON PREVISTO
Tetto massimo spesa	5.000 euro		
<b>Ecobonus (3)</b>	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Solo per i soggetti Irpef: aliquota al 30% per la generalità degli immobili alle condizioni e coi limiti del bonus casa
Massimali spesa o detrazione	variabili a seconda dello specifico intervento		48.000 euro per ciascuna unità immobiliare
<b>Sismabonus</b>	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Solo per i soggetti Irpef: aliquota al 30% per la generalità degli immobili alle condizioni e coi limiti del bonus casa
Tetto massimo spesa	96.000 euro per ciascuna unità immobiliare		48.000 euro per ciascuna unità immobiliare
<b>Eco-sismabonus (3) combinati sulle parti comuni edifici</b>	Aliquota al 36% per la generalità degli immobili Aliquota al 50% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	Aliquota al 30% per la generalità degli immobili Aliquota al 36% per gli interventi sull'abitazione principale dei titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione)	NON PREVISTO
Tetto massimo spesa	136.000 euro per ciascuna unità immobiliare		

#### Nota:

- Solo per le spese sostenute nel 2026 per interventi agevolati da "superbonus" permane l'aliquota al 110% per specifici interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da determinati eventi sismici verificatisi nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza esclusivamente nei casi di immobili danneggiati e nei limiti delle risorse previste, disciplinati dall'art. 2, comma 3-ter.1, del d.l. n. 11/2023, per i quali è esercitata l'opzione di cui all'art. 121, comma 1, d.l. n. 34/2020 (ex art. 119, comma 8-ter.1, d.l. n. 34/2020).
- Per le spese sostenute nel 2026/2027/2028, resta la detrazione al 50% per le spese per interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione (art. 18-bis del Tuir).
- È esclusa la detrazione per le spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili (cfr. nel merito la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 8/E del 19 giugno 2025).

Fonte: CONFEDILIZIA