



> 9 aprile 2026 alle ore 0:00

# Efficienza energetica e incentivi: così cambia il valore delle case

RACHELE CALLEGARI

Il panorama dell'edilizia italiana ha subito, in pochissimi anni, una profonda metamorfosi. Se il biennio 2021-2023 è stato il periodo del cosiddetto "Superbonus 110%", il 2026 si presenta come l'anno della consapevolezza e della selettività. Oggi, ristrutturare non è più una corsa contro il tempo guidata dai crediti d'imposta, ma una scelta di investimento patrimoniale, dettata da un quadro normativo ormai stabile e da un mercato che penalizza severamente gli immobili più energivori.

Il 2026 segna il consolidamento della riduzione progressiva delle aliquote delle detrazioni fiscali introdotta dalle ultime leggi di bilancio. La principale novità rispetto al passato è la distinzione netta tra abitazione principale e altre proprietà. Per chi interviene sull'immobile in cui risiede, l'aliquota resta fissata al 50%. Per gli altri immobili, come seconde case o abitazioni a uso turistico, la detrazione scende al 36%. Il limite massimo agevolabile rimane ancorato a 96.000 euro per singola unità immobiliare, da ripartire obbligatoriamente in dieci quote annuali.

Un importante cambiamento del 2026 è la definitiva scomparsa dello sconto in fattura e della cessione del credito per la quasi totalità degli interventi. Salvo rarissime eccezioni legate a vecchi cantieri già avviati o aree colpite da eventi sismici, l'unica via per recu-

perare le spese è la detrazione diretta nella dichiarazione dei redditi. Questo significa che il contribuente deve possedere la "capienza fiscale" necessaria per assorbire la rata annuale del bonus.

Una delle novità più impattanti del 2026 riguarda il tetto alle detrazioni per i redditi elevati. Non conta più solo quanto si spende per la casa, ma quanto si guadagna complessivamente. Ad esempio, per i contribuenti con reddito superiore a 75mila euro, è previsto un limite massimo di detrazioni d'imposta totali che possono essere richiesti annualmente. Un altro limite è legato al numero di figli a carico. Più numerosa è la famiglia, maggiore è lo spazio di detrazione concesso. Al contrario, un single con reddito alto potrebbe vedersi "tagliata" una parte del bonus ristrutturazione poiché supera il plafond massimo di detrazioni annue consentite per la sua fascia.

Quindi, cosa conviene fare oggi? Chi oggi sceglie di ristrutturare la propria abitazione non può preoccuparsi solo dei canoni estetici, ma deve rispondere anche alle direttive europee sulle "Case Green". Gli interventi che offrono il miglior rapporto tra costo, incentivo e rendimento sono tre. Il primo è l'isolamento termico, quindi cappotto e infissi: con l'Ecobonus al 50% (per la prima casa), ridurre il fabbisogno energetico resta l'investimento prioritario. Occorre

tenere presente che dal 2025 non sono più incentivabili le caldaie a combustibili fossili se non inserite in sistemi ibridi complessi. Il secondo miglior investimento è il "Sismabonus": resta un'opzione fondamentale per la sicurezza, con aliquote che seguono il regime 50/36% ma con massimali che possono salire per i condomini (fino a 136.000 euro per unità per interventi combinati). Infine, il Bonus Mobili, ancora presente nel 2026, ma con un tetto di spesa ridotto a 5.000 euro. Resta un'ottima integrazione per chi ha appena terminato una manutenzione straordinaria.

È inevitabile, quando si affronta una ristrutturazione, pensare al valore che acquisirà l'immobile una volta rigenerato, soprattutto se si pensa a una vendita futura. Nel 2026, la classe energetica è diventata il primo filtro di ricerca per gli acquirenti. Secondo i dati Enea e i monitoraggi Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), il divario tra un immobile in classe G e uno in classe A o B si è allargato significativamente. Un intervento di efficientamento profondo, con un salto di almeno due classi energetiche, può incrementare il valore di mercato dell'immobile tra il 15% e il 25% nelle grandi aree metropolitane. Si stima inoltre che una casa efficiente si vende in media il 30% più velocemente rispetto a una di classe inferiore. Questo si lega anche al fatto che

> 9 aprile 2026 alle ore 0:00

per gli immobili più energivori si fatica a ottenere mutui vantaggiosi, poiché le banche prediligono i cosiddetti “mutui green”, destinati all’acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di immobili ad alta efficienza energetica (solitamente classe A o B), al fine di ridurre, oltre ai consumi, anche l’impatto ambientale. È evidente che ristrutturare

un’abitazione nel 2026 richiede più pianificazione finanziaria rispetto al passato. La fine dei bonus indiscriminati ha riportato l’edilizia a una dimensione di investimento reale. Chi decide di investire oggi sulla propria abitazione principale, sfruttando il 50% di detrazione e puntando sulla qualità energetica, non sta solo usufruendo di uno sconto

fiscale: sta mettendo in sicurezza il proprio patrimonio contro la svalutazione climatica e normativa dei prossimi decenni. Il tempo delle speculazioni sui crediti è finito, è iniziato quello della qualità dell’abitare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

