

LE MISURE PER LA CASA



Bonus ristrutturazioni
Le agevolazioni previste nel 2025 sono prorogate per altri 12 mesi: detrazione al 50% sull'abitazione principale, al 36% per gli altri immobili



Isee
Sale il tetto di esclusione dell'abitazione dall'Isee: sarà di 91.500 euro, che arriva a 200mila nelle città metropolitane



Affitti brevi
Aliquota al 21% sulla prima casa data in affitto per meno di 30 giorni, al 26% sulla seconda. Dal terzo immobile scatta l'obbligo di partita Iva e il reddito di impresa



INFOGRAFICA DI PAULA SIMONETTI

Casa, tutte le misure bonus fermi al 50% e limiti agli affitti brevi

Il capitolo casa nella quarta manovra del governo Meloni chiude definitivamente l'era del Superbonus e riporta gli incentivi edilizi su binari ordinari. Nessuna riforma dell'Isee, ma un correttivo mirato che alleggerisce il peso della prima casa solo per l'accesso ad alcuni bonus. Dei 15 miliardi annunciati per il Piano Casa si arriva a sfiorare il miliardo, ma in cinque anni. Sulle locazioni brevi la cedolare secca al 21% sopravvive solo sul primo immobile. E spunta una norma a rischio incostituzionalità: agevolazioni anche alle case condonate.

Ristrutturazioni

Nel 2026 restano in vigore gli incentivi edilizi ordinari, ma su livelli ormai ridotti. Le detrazioni si fermano a due aliquote: 50% per l'abitazione principale e 36% per le altre (si scende a 36 e 30% dal 2027). Il tetto di spesa del bonus ristrutturazioni resta a 96mila euro per unità immobiliare, con recupero in dieci anni e senza sconto in fattura o cessione del credito. Confermato pure il bonus mobili, con detrazione del 50% su una spesa massima di 5 mila euro, riservato a chi ristruttura casa. Ecobonus e sismabonus seguono lo stesso schema. Mentre il superbonus esce definitivamente di scena, salvo poche eccezioni nei crateri sismici.

Affitti brevi

La disciplina delle locazioni brevi, tra le norme più discusse, viene riscritta dal Parlamento. Dal 2026 la cedolare secca resta al 21% solo sul primo immobile dato in affitto, si sale al 26% sul secondo, dal terzo l'attività si presume svolta in forma d'im-

Incentivi edilizi anche per gli immobili condonati
Il Piano Casa Italia di Salvini si riduce a un miliardo in cinque anni



IL DOSSIER

di VALENTINA CONTE
ROMA

presa. Salta la versione originaria del governo che alzava al 26% la tassa per tutte le case affittate sui portali web. Si passa così da un maggior gettito sperato di 102 milioni l'anno a 37,8 milioni ma solo nel 2026. Negativo per 100 milioni l'anno a regime.

Isee e prima casa

La manovra interviene sul calcolo dell'Isee in modo mirato. Sale la quota di abitazione principale esclusa dall'indicatore: da 52.500 a 91.500 euro, che diventano 120mila nei capoluoghi delle città metropolitane, con un incremento di 2.500 euro per ogni figlio convivente dopo il primo. Migliora anche la scala di equivalenza per le famiglie con figli. Le nuove regole valgono solo per alcuni bonus: assegno di inclusione, supporto formazione-lavoro, assegno unico, bonus nido e bonus nuovi nati. L'impatto è selettivo: 14 mila famiglie in più rientrano nell'assegno di inclusione, 2.300 nel supporto al lavoro. Sull'assegno unico l'aumento medio stimato è di circa 10 euro al mese.

Piano Casa Italia

Il Piano Casa Italia di Salvini cambia pelle. Sarà adottato con dpcm di Palazzo Chigi, anziché con un decreto del ministero delle Infrastrutture. E viene agganciato esplicitamente ai fondi europei. Le risorse complessive sfiorano il miliardo: circa 970 milioni spalmati tra 2026 e 2030, con gli innesti di questa manovra per 116 milioni nel 2026 e 216 milioni nel 2027. Perimetro più chiaro: affitti a canone agevolato, affitti con riscatto, progetti di coabitazione per giovani, famiglie fragili e anziani.

Fondo di garanzia mutui

Fuori da questa manovra perché finanziata da quella dell'anno scorso, il fondo di garanzia mutui prima casa resta operativo fino al 31 dicembre 2027. Offre una garanzia pubblica fino al 50% su mutui fino a 250 mila euro, riservata a giovani under 36, giovani coppie, nuclei monogenitoriali, famiglie numerose e inquilini delle case popolari, con possibilità di garanzia rafforzata oltre l'80%.

Immobili condonati

La manovra, con un emendamento passato in Senato, amplia l'accesso agli interventi di rigenerazione urbana anche agli immobili condonati con le sanatorie del 1985, 1994 e 2003. Il dossier di Camera e Senato sulla legge di bilancio segnala però seri dubbi di costituzionalità, richiamando le sentenze della Corte costituzionale del 2022, del 2023 e del 2024 che hanno escluso premialità volumetriche per immobili abusivi condonati. Un fronte che potrebbe riaprirsi davanti alla Consulta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA