

**Risposta n. 119/2026**

***OGGETTO: Fruizione della detrazione di cui all'articolo 16-bis del TUIR nella misura del 50 per cento – Rispetto della condizione di abitazione principale dell'immobile oggetto degli interventi – Articolo 16, comma 1, d.l. n. 63 del 2013***

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

**QUESITO**

L'Istante, ufficiale di Forze Armate, rappresenta di aver proceduto all'acquisto, nel mese di gennaio 2026, insieme a sua moglie, di un'unità immobiliare residenziale in relazione alla quale i coniugi hanno contratto un mutuo ipotecario, richiesto le agevolazioni "prima casa" ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e trasferito la residenza anagrafica presso l'immobile.

L'immobile, alla data di presentazione dell'istanza ([...] marzo 2026), è oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio rientranti tra quelli agevolabili indicati nell'articolo 16-bis del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del

Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), in relazione ai quali l'*Istante* intende fruire della maggiorazione dell'aliquota di detrazione d'imposta per i titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale prevista dall'articolo 16, comma 1, secondo periodo, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

In proposito, tuttavia, l'*Istante* precisa che:

- presumibilmente, gli interventi si concluderanno entro circa due mesi dalla data di presentazione della presente istanza, al termine dei quali i coniugi utilizzeranno l'unità abitativa come abitazione principale;

- ha già avviato le procedure per ottenere i bonus per la ristrutturazione dell'immobile, pagando le relative fatture, intestate alla moglie, per i materiali e per i servizi;

- nel mese di giugno 2026 sarà trasferito d'autorità presso altra sede per circa due anni e con l'intera famiglia dimorerà presso una diversa abitazione.

L'*Istante* precisa, inoltre, che, in considerazione della normativa specifica di settore, viene consentito al militare (e quindi anche alla sua famiglia) di poter conservare la residenza presso l'immobile di [...], pur abitando in un'altra casa. Pertanto, l'*Istante* dichiara di voler mantenere la residenza a [...].

Chiede, quindi, di sapere se, concedendo in locazione l'immobile in questione per i due anni di permanenza presso altra sede, possa continuare a fruire della citata maggiorazione dell'aliquota di detrazione d'imposta e se, qualora la locazione avvenga nel corso dell'anno d'imposta 2026, ciò precluda l'accesso al beneficio in esame.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

In applicazione del chiarimento reso dall'Agenzia con circolare 19 giugno 2025, n. 8/E, paragrafo 2.2, secondo cui, se nei successivi anni d'imposta di fruizione della detrazione l'immobile non è più adibito ad abitazione principale, è possibile continuare a beneficiare dell'aliquota maggiorata, *Istante* ritiene di avere diritto per l'anno d'imposta 2026 all'applicazione della detrazione con aliquota più elevata anche nell'ipotesi in cui nel corso dello stesso anno l'immobile non sia più adibito ad abitazione principale e venga concesso in locazione.

## **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 16-*bis* del TUIR prevede una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio ivi elencati, realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze.

L'articolo 16, comma 1, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, come da ultimo modificato dalla legge 30 dicembre 2025, n. 199 (legge di bilancio 2026), prevede che, ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nel citato articolo 16-*bis* del TUIR, per le spese documentate relative agli interventi indicati nel comma 1 del menzionato articolo 16-*bis*, sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, a esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 36 per cento delle spese sostenute

negli anni 2025 e 2026 e al 30 per cento delle spese sostenute nell'anno 2027, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

La detrazione è elevata al 50 per cento per le spese sostenute negli anni 2025 e 2026 e al 36 per cento per quelle sostenute nell'anno 2027, nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Con circolare 19 giugno 2025, n. 8/E, paragrafo 2.2, ai fini del riconoscimento della detrazione con aliquota maggiorata è stato chiarito che, fermi restando tutti gli altri requisiti stabiliti dalla normativa di riferimento, è necessario che, in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio 2025, il contribuente *"risulti titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'unità immobiliare al momento di inizio dei lavori o di sostenimento della spesa, se antecedente"*, e che *"l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale"*.

Con riferimento a quest'ultimo requisito, con la citata circolare si è ritenuta applicabile, conformemente ai chiarimenti resi in materia di *Superbonus* con la circolare 13 giugno 2023, n. 13/E, la definizione di abitazione principale contenuta nell'articolo 10, comma 3-bis, del TUIR, vale a dire quella *«nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata»*.

Al riguardo, sempre in linea con la circolare n. 13/E del 2023, viene inoltre precisato che, qualora l'unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiorazione spetta per le spese sostenute per i predetti interventi

*"a condizione che il medesimo immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori".*

Viene, infine, chiarito che, qualora siano rispettati i requisiti per accedere alla maggiorazione dell'aliquota di detrazione per gli interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, se nel corso dei successivi periodi d'imposta di fruizione della detrazione l'immobile non è più destinato ad abitazione principale, il contribuente può continuare a beneficiare dell'aliquota maggiorata.

Con riferimento al caso di specie, premesso che né l'articolo 1, comma 55, lettera *b*), numero 1, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge di bilancio 2025), che ha modificato il regime delle detrazioni in commento, né l'articolo 1, comma 22, della legge di bilancio 2026 (che ha disposto la proroga per l'anno 2026 delle medesime condizioni valide per l'anno 2025) hanno previsto specifiche deroghe a favore del personale appartenente alle Forze armate, occorre fare riferimento unicamente alle disposizioni normative e alla prassi in materia sopra richiamate.

In particolare, il citato articolo 16, comma 1, secondo periodo, del d.l. n. 63 del 2023 fissa, fra i requisiti per l'accesso al regime di favore, la condizione, per quanto d'interesse, che nel 2026 l'immobile sia adibito ad abitazione principale. Al riguardo, per ciò che rileva nella fattispecie rappresentata, come precisato con la citata circolare n. 8/E del 2025, qualora l'unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiorazione spetta a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori.

Si ritiene, pertanto, che *l'Istante*, nel rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla norma e non oggetto di valutazione in questa sede, possa fruire, per le spese

sostenute nel 2026, della detrazione prevista dall'articolo 16-*bis* del TUIR, nella misura maggiorata del 50 per cento, a condizione che l'unità immobiliare oggetto degli interventi sia effettivamente adibita, a conclusione dei lavori, ad abitazione principale, da intendersi, come tale, *«quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente»*.

Resta fermo che la circostanza dell'effettiva destinazione dell'immobile ad abitazione principale non è valutabile in sede di interpello e, pertanto, dovrà essere dimostrata dal contribuente in caso di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Per completezza, atteso che l'*Istante* rappresenta di aver pagato le fatture relative agli interventi in commento e che le stesse sono intestate alla moglie, si ribadisce quanto precisato con la circolare 26 giugno 2023, n. 17/E, secondo cui, qualora vi siano più soggetti titolari del diritto alla detrazione, il beneficio può spettare anche a colui che non risulti intestatario del bonifico e/o della fattura nella misura in cui abbia sostenuto le spese, a prescindere dalla circostanza che il bonifico sia stato o meno ordinato da un conto corrente cointestato con il soggetto che risulti, invece, intestatario dei predetti documenti.

A tal fine, è necessario che i documenti di spesa siano appositamente integrati con il nominativo del soggetto che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale.

Tali integrazioni devono essere effettuate fin dal primo anno di fruizione del beneficio, essendo esclusa la possibilità di modificare nei periodi d'imposta successivi la ripartizione della spesa sostenuta.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto restando, dunque, impregiudicato ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

**IL DIRETTORE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**