

Guida sintetica ai bonus fiscali 2026 e al conto termico 3.0



Quadro normativo e prime applicazioni del conto termico 3.0

- Gennaio 2026 -

Il testo analizza – in modo schematico e riassuntivo – le principali novità in materia di edilizia agevolata nel 2026, tra cui il Conto termico 3.0, introdotto dal DM 7 agosto 2025.

Ing. Cristian Angeli

Nota - Si precisa che il presente contributo è stato redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale e ha finalità esclusivamente informative. Non sostituisce la lettura dei provvedimenti e degli atti ufficiali richiamati e potrebbe contenere imprecisioni o errori interpretativi. In caso di dubbi o per utilizzi professionali, si raccomanda di fare esclusivo riferimento ai testi normativi e amministrativi originali o rivolgersi direttamente all'ing. Cristian Angeli.

Nel 2026 parlare di incentivi edilizi, e in particolare di bonus fiscali, è più complesso rispetto agli anni del Superbonus compresi tra il 2020 e il 2025.

Non perché in quel periodo mancassero elementi di complessità – al contrario – ma perché oggi la difficoltà è di natura diversa.

Oggi, chi si occupa di edilizia agevolata non può limitarsi a elencare aliquote, massimali e riferimenti normativi. È necessario prima di tutto modificare l'approccio progettuale e consulenziale, superando schemi mentali che si sono inevitabilmente consolidati durante la stagione del Superbonus.

Quella fase deve essere letta per ciò che è stata: un'eccezione.

Dal 2026 siamo entrati in una fase di normalizzazione degli incentivi edilizi. In questo contesto il ruolo del tecnico torna a essere centrale, perché gli incentivi esistono ancora, funzionano, ma richiedono conoscenza approfondita, valutazioni personalizzate e piena consapevolezza dei rischi.

Il quadro dei bonus fiscali nel 2026

Dal 1° gennaio 2026 i bonus fiscali sono tornati alla loro configurazione originaria: detrazioni dall'imposta lorda, ripartite in annualità di pari importo.

Non si tratta più, salvo ipotesi residuali, di crediti immediatamente monetizzabili tramite sconto in fattura o cessione del credito.

Lo sconto in fattura, così come lo abbiamo conosciuto negli anni precedenti, si è definitivamente chiuso il 31 dicembre 2025.

Il quadro normativo torna a poggiare su due pilastri storici:

- il TUIR, in particolare l'articolo 16-bis, che disciplina il recupero del patrimonio edilizio;
- il D.L. 63/2013, che regola la riqualificazione energetica, le misure antisismiche e il bonus mobili.

A questi si affianca, come sempre, la normativa attuativa e la prassi amministrativa.

Una differenza sostanziale rispetto al passato è l'uscita di scena del decreto-legge 34/2020. Questo riferimento, centrale negli anni del Superbonus, non fa più parte del sistema vigente e deve essere considerato solo in caso di verifiche o contenziosi su pratiche pregresse, che oggi rappresentano una parte significativa dell'attività professionale nel settore.

Le conseguenze del ritorno alla normalità

Questo ritorno alla normalità ha un doppio costo.

Il primo è evidente:

- le aliquote di detrazione si sono abbassate, attestandosi generalmente al 36% o al 50%.

- Il secondo costo, meno immediato ma altrettanto rilevante, è rappresentato dal tetto massimo alle detrazioni fiscali per i contribuenti con redditi superiori a 75.000 euro, modulato in base al reddito e al numero di figli a carico.

Per effetto di questo meccanismo, spesso definito “tagliola delle detrazioni”, anche un intervento tecnicamente corretto e pienamente conforme ai massimali normativi può non consentire al contribuente di sfruttare integralmente la detrazione teorica spettante.

Questo elemento modifica radicalmente l’approccio progettuale e consulenziale, rendendo indispensabili valutazioni personalizzate caso per caso.

Il ruolo del Conto Termico nel nuovo scenario

È proprio il limite strutturale alle detrazioni fiscali che consente di introdurre in modo naturale il tema del Conto Termico.

Il Conto Termico non deve essere considerato come un’alternativa secca ai bonus fiscali, anche se in alcuni casi può diventarlo, ma come uno strumento da valutare in combinazione con essi, sulla base delle caratteristiche concrete dell’intervento e del soggetto che sostiene la spesa.

Esistono situazioni in cui il Conto Termico risulta chiaramente più conveniente.

Si pensi, ad esempio, a una persona fisica che sostituisce il generatore di calore della propria abitazione: il Conto Termico offre un beneficio più immediato e più elevato rispetto all’Ecobonus.

Esistono poi casi in cui il Conto Termico non è applicabile, e casi ibridi – che rappresentano la maggioranza – in cui l’intervento è composto da più lavorazioni differenti.

In queste situazioni il ruolo del professionista assume una dimensione manageriale: guidare il committente, l’impresa e i fornitori nella costruzione di un vero e proprio mix di incentivi, ottimizzandone l’efficacia complessiva.

Cos’è (e cosa non è) il Conto Termico

Il Conto Termico è un incentivo complesso che richiede competenza tecnica e amministrativa.

Non è un credito fiscale, non ha natura tributaria e non è gestito dall’Agenzia delle Entrate. Si configura come un incentivo a fondo perduto, erogato in forma di rimborso diretto, gestito dal Gestore dei Servizi Energetici (GSE), società per azioni interamente partecipata dallo Stato ma operante secondo il diritto privato.

Questa distinzione è fondamentale per comprendere il regime dei controlli e delle sanzioni.

Il Conto Termico 3.0 è entrato in vigore con il decreto 7 agosto 2025 ed è pienamente operativo dal 25 dicembre 2025.

La disciplina si fonda su:

- il decreto ministeriale, quale fonte primaria;
- le Regole Applicative pubblicate dal GSE;
- i contratti tipo;
- le istruzioni operative rese disponibili dal GSE.

Principali differenze tra CT 2.0 e CT 3.0

- Estensione dei termini procedurali

Il CT 3.0 amplia i termini temporali per la presentazione della domanda e per l'effettuazione dei pagamenti. La richiesta deve essere presentata entro 90 giorni dalla conclusione dell'intervento e i pagamenti possono estendersi fino a 120 giorni.

Tali termini restano tuttavia perentori: la loro inosservanza comporta la decadenza dal beneficio e può generare responsabilità professionali.

- Estensione agli edifici del terziario privato

Il CT 3.0 estende gli incentivi per interventi di efficienza energetica anche a edifici del terziario privato.

Rientrano, tra gli altri:

- isolamento termico delle superfici opache;
- sostituzione di infissi e serramenti;
- sistemi di schermatura e ombreggiamento.

È inoltre prevista una maggiorazione del 10% dell'incentivo in caso di utilizzo di prodotti realizzati nell'Unione Europea, entro il limite massimo del 65%.

- Disciplina specifica per le imprese

Il CT 3.0 introduce una disciplina dedicata alle imprese, definite in modo ampio come qualsiasi entità che eserciti un'attività economica.

Per le imprese sono richiesti:

- miglioramenti energetici misurabili;
- confronto ante e post intervento;
- APE asseverata;
- aliquote differenziate e più contenute.

- Introduzione dei soggetti non ammessi

Il decreto introduce una disciplina sui soggetti non ammessi (art. 12 DM 7 agosto 2025), collegata alla regolarità contributiva, fiscale e agli adempimenti in materia di sicurezza sul lavoro.

- Calcolo dell'incentivo e confronto economico

Il calcolo dell'incentivo nel CT 3.0 non rappresenta l'aspetto più critico, essendo supportato da numerosi software.

La complessità risiede nella documentazione e nella corretta impostazione procedurale.

Il confronto con le detrazioni fiscali deve considerare:

- tempistica di incasso;
- capienza fiscale;
- inflazione;
- esigenze di liquidità.

Divieto di cumulo e ottimizzazione

Il Conto Termico non è cumulabile con altri incentivi statali sullo stesso intervento, ma il divieto non si estende all'intero edificio.

È quindi possibile utilizzare strumenti incentivanti diversi per lavorazioni diverse, purché vi sia separazione tecnica, economica e documentale.

L'ottimizzazione consiste nello scomporre correttamente l'intervento complessivo e attribuire ogni lavorazione allo strumento più idoneo, documentando le scelte effettuate.

Controlli, decadenze e sanzioni nel Conto Termico

Il GSE effettua controlli documentali e sopralluoghi.

In caso di violazioni rilevanti dispone:

- rigetto dell'istanza o decadenza;
- recupero delle somme erogate;
- segnalazione all'ARERA per l'irrogazione delle sanzioni.

Le sanzioni applicabili, per effetto del rinvio normativo, possono teoricamente arrivare a importi molto elevati, con un minimo di 2.500 euro.

Bonus fiscali: controlli e sanzioni

Per i bonus fiscali i controlli sono affidati all'Agenzia delle Entrate e si distinguono in:

- controlli automatizzati;
- controlli formali;
- accertamenti.

È fondamentale distinguere tra:

- detrazioni non spettanti, con recupero dell'imposta, sanzioni e interessi;
- detrazioni inesistenti, con sanzioni più gravi e possibili conseguenze penali.

Giurisprudenza sul Conto Termico

La giurisprudenza ha chiarito che, quando il venditore assume contrattualmente l'obbligo di gestire la pratica di Conto Termico e il prezzo è pattuito al netto dell'incentivo, il rischio amministrativo grava sul venditore.

In caso di mancata erogazione dell'incentivo per irregolarità imputabili alla gestione della pratica, il venditore non può pretendere il pagamento integrale del prezzo e può essere chiamato a risarcire il danno.

Per maggiori approfondimenti o per consulenze specifiche su questo argomento

info@cristianangeli.it

Ing. Cristian Angeli

CRISTIAN ANGELI – INGEGNERE

CONSULENTE EDILIZIA AGEVOLATA



Cristian Angeli - Ingegnere libero professionista dal 2002, si occupa di progettazione, direzione lavori e consulenza tecnica. È specializzato nel settore degli incentivi edilizi — bonus fiscali, Superbonus e Conto Termico — seguendo sia la fase di applicazione e ottimizzazione progettuale, sia la gestione dei contenziosi civili e penali connessi. Un ambito che richiede competenze tecniche, normative e operative integrate. Parallelamente all'attività professionale svolge un'intensa attività di divulgazione tecnica e scientifica, scrivendo per quotidiani nazionali, portali web e riviste specializzate. Partecipa come relatore a convegni e seminari a livello nazionale, dove affronta temi legati all'edilizia agevolata e alle criticità applicative dei bonus. È autore di numerosi volumi dedicati ai bonus edilizi e alle relative implicazioni tecniche e giuridiche. Si occupa inoltre di tecnologie costruttive innovative ad alta efficienza energetica e antisismica, settore nel quale ha collaborato con università ed enti di ricerca italiani e internazionali. Svolge infine consulenze specialistiche e redige perizie tecniche in ambito edilizio e strutturale.