



STIMA DELL'IMPATTO FISCALE DEI BONUS PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Ottobre 2025



smart JL land

Premessa

La presente nota riporta sinteticamente i principali risultati di alcune stime realizzate dal Centro Studi della Fondazione Geometri Italiani in relazione all'applicazione dei bonus fiscali per ristrutturazioni edilizie, al fine di valutare l'impatto potenziale di tali strumenti agevolativi di carattere fiscale per la loro adozione sia in termini di gestione "ordinaria" dei bonus, ovvero in continuità con le politiche adottate dal Governo negli anni precedenti, sia rispetto alle azioni straordinarie che possono essere messe in atto, incrementando i bonus fiscali al fine di agevolare i lavori in modo particolare nei condomini. La nota riporta le analisi realizzate sia alle attuali condizioni di fiscalità, sia nella prospettiva, oggi in discussione, di un incremento dall'attuale 36% al 50% dei bonus, con particolare riferimento al sostegno alle famiglie in povertà energetica, per le quali si prevede un regime di agevolazione più elevato. La presente nota analizza gli effetti dal punto di vista del bilancio dello Stato secondo due modalità di stima, la prima derivante da una metodologia adottata dalla Fondazione Nazionale dei Commercialisti, la seconda secondo una metodologia studiata da ANCE e più analitica dal punto di vista del calcolo dei costi di intervento e del sistema di entrate e uscite per lo Stato.

Prima stima

La prima stima fa riferimento alla metodologia utilizzata dalla Fondazione Nazionale dei Commercialisti, che in uno studio ha analizzato l'impatto economico del superbonus 110% e il costo effettivo per lo Stato dei bonus edilizi¹. Secondo questa metodologia, gli effetti attribuibili alla spesa indotta da interventi aggiuntivi generati dai bonus fiscali non devono tener conto della spesa degli investimenti in edilizia che sarebbero realizzati in assenza dei bonus fiscali.²

La stima assume la prosecuzione dell'agevolazione fiscale del 36% sul totale del costo dei lavori, con una soglia massima di spesa in linea con i limiti già oggi imposti dalla norma. Al fine di procedere con la stima, la metodologia proposta dalla Fondazione Nazionale dei Commercialisti prevede di procedere per sottrazione, ovvero: dapprima viene stimato l'intero ammontare della spesa detraibile, nel nostro caso pari al valore di lavori medi annui stimati per il periodo 2025-2030 pari ad una spesa complessiva di 14.136 milioni di euro/anno, su una spesa media per alloggio di 28.000 € e per un totale di 505.500 interventi annui.³

Per stimare l'impatto economico si riprendono i valori contenuti nello studio citato e attraverso il calcolo dei moltiplicatori derivanti dalle interdipendenze settoriali (tavole input-output dell'economia italiana elaborate dall'Istat) si valutano gli effetti diretti, indiretti e indotti e i relativi coefficienti di attivazione di un investimento di rigenerazione energetica edilizia, il cui moltiplicatore complessivo è fissato a 3,3. In sostanza una spesa aggiuntiva di un miliardo di euro in costruzioni genera sul sistema economico una ricaduta complessiva di 3,303 miliardi di euro, così ripartita:

- effetto diretto: 1,577 miliardi di euro;
- effetto indiretto: 0,527 miliardi di euro;
- effetto indotto: 1,199 miliardi di euro.

In base a tali valori e in base alla loro applicazione metodologica secondo l'approccio della Fondazione Nazionale dei Commercialisti, una spesa aggiuntiva di 14.136 milioni di euro con beneficio fiscale del 36% rappresenta un costo per lo Stato di 5.089 milioni di euro. Applicando il moltiplicatore di 3,3 si giunge ad un effetto economico complessivo – diretto, indiretto e indotto – pari a 46.649 milioni di euro, che produce un valore aggiunto complessivo pari a 16.514 milioni di euro, ovvero pari al 35,4% dell'effetto economico

¹ Fondazione Nazionale dei Commercialisti, "l'impatto economico del superbonus 110% e il costo effettivo per lo stato dei bonus edilizi", a cura di Tommaso Di Nardo, Pasquale Saggese, Enrico Zanetti (2022).

² La stima che qui proponiamo fa riferimento esclusivamente alla condizione che gli interventi di ristrutturazione e rigenerazione energetica collegati ai benefici fiscali siano realizzati per tipologie di lavori coerenti con gli obiettivi della Direttiva EPBD IV.

³ Il riferimento è alle stime contenute nel recente studio del Centro Studi FGI "La via italiana alla direttiva case green: potenzialità e impatti dell'adozione a livello nazionale della direttiva EPBD IV", Roma, giugno 2025.

complessivo. Questo impatto genera un incremento di entrate per gettito Iva pari al 10% del totale, ovvero 1.651 milioni di euro, e un incremento di gettito da imposte dirette aggiuntive pari al 28%, ovvero entrate per lo Stato per 4.624 milioni di euro. Complessivamente l'effetto fiscale indotto complessivo è pari a entrate per 6.275 milioni di euro a fronte di un costo lordo per benefici fiscali di 5.089 milioni di euro, con un saldo attivo per lo Stato di 1.186 milioni di euro.⁴ Utilizzando lo stesso metodo di stima, ma alzando l'aliquota di detrazione al 50%, il costo lordo per lo Stato si alza a 7.068 milioni di euro, con un saldo negativo pari a 793 milioni di euro, risorse che in caso andrebbero trovate all'interno del Bilancio dello Stato.

Stima impatto all'anno dei bonus al 36%

Indicatori	Valori M €
Costo totale dell'intervento annuo	14.136
Costo lordo per lo Stato	-5.089
Effetto moltiplicatore valore della produzione (x 3,3)	46.649
Valore aggiunto (35,4%)	16.514
Gettito Iva aggiuntivo (10%)	1.651
Gettito imposte dirette aggiuntivo (28%)	4.624
Effetto fiscale indotto complessivo	6.275
Costo/gettito netto per lo Stato	1.186

Fonte: elaborazione e stime Centro Studi Fondazione Geometri Italiani

Stima impatto all'anno dei bonus al 50%

Indicatori	Valori M €
Costo totale dell'intervento annuo	14.136
Costo lordo per lo Stato	-7.068
Effetto moltiplicatore valore della produzione (x 3,3)	46.649
Valore aggiunto (35,4%)	16.514
Gettito Iva aggiuntivo (10%)	1.651
Gettito imposte dirette aggiuntivo (28%)	4.624
Effetto fiscale indotto complessivo	6.275
Costo/gettito netto per lo Stato	-793

Fonte: elaborazione e stime Centro Studi Fondazione Geometri Italiani

⁴ Da segnalare che, con questa metodologia di stima, l'equilibrio tra gettito aggiuntivo e costo lordo per lo Stato, ovvero il pareggio di bilancio, si trova spingendo i benefici fiscali al 44,39% di aliquota massima.

Seconda stima

La seconda stima fa riferimento, come anticipato, ad una diversa metodologia⁵, qui ripresa in quanto basata sullo studio di un intervento-tipo, suddiviso nelle diverse lavorazioni e basato sull'analisi dei costi da capitolato, secondo una ripartizione che vede costi di progettazione e per oneri di sicurezza al 12% del costo dell'intervento, e con una ripartizione dei costi per materiali, manodopera, noli, ecc. che somma l'88% dei costi totali. Il modello empirico proposto da ANCE vede la seguente ripartizione dei costi (al netto dell'IVA):

- 31,7% isolamento termico;
- 21,1% impianti e materiali;
- 9,3% serramenti;
- 8,7% opere edili;
- 8,1% ponteggi;
- 12,0% progettazione e oneri di sicurezza.

ANCE, mediante un modello empirico articolato, ha poi calcolato per ciascuna lavorazione il costo della manodopera impiegata nel cantiere, il costo dei professionisti coinvolti e dei materiali utilizzati. Sulla base di questo dettaglio analitico dei costi è possibile calcolare per ogni componente di costo l'attivazione di gettito per lo Stato, a partire dall'Iva sui lavori fino alla determinazione dell'incidenza di gettito Inps, Inail, Ires, Irap, Irpef e di Iva sui consumi indotti da salari e stipendi dei lavoratori attivati dai lavori. La logica è in ogni caso quella di ipotizzare lavori aggiuntivi che, in assenza di agevolazioni fiscali, non verrebbero realizzati.

1. Prima applicazione: bonus fiscali al 36%

Applicando tale metodologia alle detrazioni oggi in essere, pari al 36%, e utilizzando i valori complessivi di investimento stimati dal nostro studio, pari a 14.136 milioni di euro all'anno fino al 2030, emerge un quadro che stima:

- incassi Iva pari a 1.285 milioni di euro;
- detrazioni fiscali pari a 5.089 milioni di euro;
- costi per acquisto materiali, realizzazione opere edili, comprensivi di salari e stipendi, pari a 11.309 milioni di euro, 257 milioni per oneri di sicurezza e 1.281 milioni di euro per spese di progettazione, direzione lavori, certificazioni APE, ecc.

L'analisi dei costi dei materiali, prodotti e impatti e dei costi per salari e stipendi vede una ripartizione al 65,6% dei costi nel primo caso, pari a 8.426 milioni di euro, e il restante 34,4% per salari e stipendi netti, pari a 4.425 milioni di euro. I salari, stipendi e redditi prodotti dai lavoratori attivano i seguenti gettiti per lo Stato:

- 1.262 milioni di euro di contributi INPS;
- 372 milioni di euro di contributi INAIL;
- 1.444 milioni di euro di gettito IRPEF;

mentre sul fronte imprese i lavori generano:

- 339 milioni di euro di contributi Ires;
- 102 milioni di euro di contributi Irap.

Inoltre i redditi percepiti dai lavoratori producono consumi per 3.982 milioni di euro, con Iva sui consumi stimata al 15,2%, pari a un gettito di 603 milioni di euro. In questa ipotesi di stima i valori, rispetto alla stima precedente, sono più prudenziali ed evidenziano comunque un valore attivo dato dalla differenza tra gettito e costo pari a 320 milioni di euro.

⁵ ANCE, "Superbonus 110% Quanto costa davvero allo Stato?" Contributo Ance all'Indagine conoscitiva sugli effetti macroeconomici e di finanza pubblica degli incentivi fiscali in edilizia (2023).

Stima gettito all'anno dei bonus al 36%

Indicatori	Valori M €
Costo totale dell'intervento	14.136
IVA (10%)	1.285
Costo netto Iva dell'intervento	12.851
Detrazione fiscale sul costo totale	5.089
Costo reale per famiglia / intervento	9.047
di cui	
Totale costo opere edili, comprensivo di salari e stipendi	11.309
Oneri di sicurezza	257
Costi di progettazione, direzione lavori, certificazioni, ecc.	1.285
Ripartizione dei costi per tipologia	
Acquisto materiali, prodotti e impianti	8.426
Salari e stipendi netti	4.425
INPS	1.262
INAIL	372
Ires	339
Irap	102
Irpef	1.444
Consumi generati da salari e stipendi	3.982
IVA sui consumi	603
TOTALE GETTITO PER LO STATO	5.409
DIFFERENZA GETTITO - COSTI PER LO STATO	320

Fonte: elaborazione e stime Centro Studi Fondazione Geometri Italiani

L'ipotesi così costruita è applicabile anche ai singoli interventi, calcolando rispetto al livello medio di spesa quale valore di gettito o di costo si genera: L'ipotesi è trovare il punto di equilibrio in grado di utilizzare il maggiore gettito derivante dagli interventi che utilizzano il 36% di detrazione per compensare il minor gettito derivante dagli interventi per famiglie in povertà energetica. Le iterazioni del modello di stima hanno portato a calcolare che applicando al 90% degli interventi l'aliquota del 36%, il gettito compenserebbe il 10% di interventi con aliquota al 55%, destinati alle famiglie in povertà energetica, che potrebbero dunque beneficiare di un miglioramento delle proprie condizioni. Questi interventi potrebbero essere realizzati ipotizzando solo per questa categoria, in base a specifici e certificati valori di reddito e di difficoltà a pagare le bollette, interventi realizzati ad esempio da Esco, che per realizzare questi interventi potrebbero beneficiare della cessione del credito fiscale, ovviamente a specifiche condizioni e controlli.

Infine l'extragestito derivante dalla differenza tra gettito degli interventi al 36% e costo per lo Stato, nella stima pari a 25 milioni di euro, potrebbe essere rivolto a integrare, per le famiglie in difficoltà energetica, i benefici dell'adesione alle comunità energetiche, integrando i valori dei corrispettivi o riducendo il prezzo di acquisto dell'energia dalla stessa comunità energetica.

Stima delle potenzialità di intervento che garantiscano anche le famiglie povertà energetica

Indicatori	Valori fam. capienti	Valori fam. povertà energ.
	€	€
Costo totale medio dell'intervento (*)	28.000	28.000
IVA (10%)	2.545	2.545
Costo netto Iva dell'intervento	25.455	25.455
Detrazione fiscale sul costo totale	10.080	15.400
Costo reale per famiglia / intervento	17.920	12.600
di cui		
Totale costo opere edili, comprensivo di salari e stipendi	22.400	22.400
Oneri di sicurezza	509	509
Incidenza media costi di progettazione, dir. lavori, certificazioni, ecc. (°)	2.545	2.545
Ripartizione dei costi per tipologia		
Acquisto materiali, prodotti e impianti	16.690	16.690
Salari e stipendi netti	8.764	8.764
INPS	2.500	2.500
INAIL	737	737
Ires	672	672
Irap	203	203
Irpef	2.861	2.861
Consumi generati da salari e stipendi	7.888	7.888
IVA sui consumi	1.195	1.195
TOTALE GETTITO PER LO STATO	10.713	10.713
DIFFERENZA GETTITO - COSTI PER LO STATO	633	-4.687
Analisi del punto di equilibrio		
	Valori fam. capienti	Valori fam. povertà energ.
	M €	M €
90% interventi con aliquota al 36%	285	
10% interventi per famiglie in povertà energetica con aliquota 55%		-260

(*) vedasi nota 3; (°) incidenza media dei costi per unità immobiliare riferita al valore medio complessivo stimato⁶

Fonte: elaborazione e stime Centro Studi Fondazione Geometri Italiani

2. Seconda applicazione: bonus fiscali al 50%

Applicando tale metodologia ad un incremento delle detrazioni (oggi in discussione) pari al 50%, analogamente alla stima precedente emerge un quadro che stima:

- incassi Iva pari a 1.285 milioni di euro;
- detrazioni fiscali pari a 7.068 milioni di euro;
- costi per acquisto materiali, realizzazione opere edili, comprensivi di salari e stipendi, pari a 11.309 milioni di euro, 257 milioni per oneri di sicurezza e 1.281 milioni di euro per spese di progettazione, direzione lavori, certificazioni APE, ecc.

⁶ Vedasi le stime contenute nel recente studio del Centro Studi FGI "La via italiana alla direttiva case green: potenzialità e impatti dell'adozione a livello nazionale della direttiva EPBD IV", Roma, giugno 2025.

L'analisi dei costi dei materiali, prodotti e impatti e dei costi per salari e stipendi vede una ripartizione al 65,6% dei costi nel primo caso, pari a 8.426 milioni di euro, e il restante 34,4% per salari e stipendi netti, pari a 4.425 milioni di euro. I salari, stipendi e redditi prodotti dai lavoratori attivano i seguenti gettiti per lo Stato:

- 1.262 milioni di euro di contributi INPS;
- 372 milioni di euro di contributi INAIL;
- 1.444 milioni di euro di gettito IRPEF;

mentre sul fronte imprese i lavori generano:

- 339 milioni di euro di contributi Ires;
- 102 milioni di euro di contributi Irap.

Inoltre i redditi percepiti dai lavoratori producono consumi per 3.982 milioni di euro, con Iva sui consumi stimata al 15,2%, pari a un gettito di 603 milioni di euro.

In questa ipotesi di stima l'incremento dell'aliquota al 50% genera una differenza tra gettito complessivo per lo Stato (dato dalla somma di IVA, INPS, INAIL, Ires, Irap, Irpef e IVA sui consumi) pari a -1.659 milioni di euro.

Indicatori	Valori
	M €
Costo totale dell'intervento	14.136
IVA (10%)	1.285
Costo netto Iva dell'intervento	12.851
Detrazione fiscale sul costo totale	7.068
Costo reale per famiglia / intervento	7.068
di cui	
Totale costo opere edili, comprensivo di salari e stipendi	11.309
Oneri di sicurezza	257
Costi di progettazione, direzione lavori, certificazioni, ecc.	1.285
Ripartizione dei costi per tipologia	
Acquisto materiali, prodotti e impianti	8.426
Salari e stipendi netti	4.425
INPS	1.262
INAIL	372
Ires	339
Irap	102
Irpef	1.444
Consumi generati da salari e stipendi	3.982
IVA sui consumi	603
TOTALE GETTITO PER LO STATO	5.409
DIFFERENZA GETTITO - COSTI PER LO STATO	- 1.659

Anche in questo caso l'ipotesi costruita è applicabile anche ai singoli interventi, calcolando rispetto al livello medio di spesa per singolo alloggio (singola famiglia) quale valore di gettito o di costo si genera. L'ipotesi in questo caso non è individuare il punto di equilibrio in grado di utilizzare il maggiore gettito derivante dagli

interventi che utilizzano i bonus fiscali in detrazione per compensare il minor gettito derivante dagli interventi per famiglie in povertà energetica, ma individuare l'impegno di bilancio per lo Stato dovuto alle minori entrate derivanti dal rapporto entrate-uscite e l'incremento di costo per lo Stato per agevolare le famiglie in povertà energetica, ponendo per esse un'aliquota più elevata di quella utilizzata nel caso precedente, in quanto se con aliquota al 36% quella per le famiglie in povertà energetica era stata stimata al 55%, in questo caso l'innalzamento al 50% dell'aliquota media si rapporta con una stima dell'aliquota per famiglie in povertà energetica al 65%.

Mentre nel caso precedente le iterazioni del modello di stima hanno portato a calcolare che applicando al 90% degli interventi l'aliquota del 36%, il gettito aggiuntivo compenserebbe il 10% di interventi con aliquota al 55%, destinati alle famiglie in povertà energetica, in questo caso il calcolo analizza le risorse che lo Stato dovrebbe ogni anno mettere a bilancio per finanziare questi interventi agevolati. Si tratta di una cifra inferiore a 2 miliardi di euro, inferiore peraltro a quella stimata all'inizio del periodo del superbonus 110%, quando erano stati messi a bilancio poco più di 13 miliardi per sostenere le agevolazioni.

Stima costi e gettito per lo Stato e impatto complessivo dei bonus al 50% per le famiglie e per lo Stato

Indicatori	Valori fam. capienti	Valori fam. povertà energ.
	€	€
Costo totale medio dell'intervento (*)	28.000	28.000
IVA (10%)	2.545	2.545
Costo netto Iva dell'intervento	25.455	25.455
Detrazione fiscale sul costo totale	14.000	18.200
Costo reale per famiglia / intervento	14.000	9.800
di cui		
Totale costo opere edili, comprensivo di salari e stipendi	22.400	22.400
Oneri di sicurezza	509	509
Incidenza media costi di progettazione, dir. lavori, certificazioni, ecc. (*)	2.545	2.545
Ripartizione dei costi per tipologia		
Acquisto materiali, prodotti e impianti	16.690	16.690
Salari e stipendi netti	8.764	8.764
INPS	2.500	2.500
INAIL	737	737
Ires	672	672
Irap	203	203
Irpef	2.861	2.861
Consumi generati da salari e stipendi	7.888	7.888
IVA sui consumi	1.195	1.195
TOTALE GETTITO PER LO STATO	10.713	10.713
DIFFERENZA GETTITO - COSTI PER LO STATO	- 3.287	-7.487
Analisi del punto di equilibrio		
	Valori fam. capienti	Valori fam. povertà energ.
	M €	M €
90% interventi con aliquota al 50%	- 1.479	
10% interventi per famiglie in povertà energetica con aliquota 65%		-416
Costo totale annuo per lo Stato		- 1.894

(*) e (*): vedasi note alla tabella precedente analoga

Fonte: elaborazione e stime Centro Studi Fondazione Geometri Italiani