

Circolare di Aggiornamento

I BONUS EDILIZI DAL 2025

Art. 1, co- 54-56, L. n. 207/2024

Art. 16-bis, TUIR; Artt. 14, 16 e 16-ter, DL 63/2013; Artt. da 119 a 119-ter, DL 34/2020

La legge di Bilancio 2025 ha modificato sensibilmente il regime dei bonus edilizi a decorrere dalle spese sostenute dal primo gennaio 2025. In particolare:

a) interventi di recupero edilizio e per ecobonus/sismabonus:

- permane al 50% per gli interventi effettuati dal proprietario/titolare di diritto reale sull'abitazione principale
- si riduce al 36% in qualsiasi altro caso permanendo i previgenti limiti di spesa massima agevolabile

b) superbonus: la detrazione del 65% per condomini/edifici interamente posseduti è applicabile solo agli interventi per i quali al 15/10/2024 risulta presentata la CILA-S e adottata la delibera assembleare (per i condomini), nonché la richiesta del titolo abilitativo nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione Inoltre:

- la detrazione Superbonus per spese sostenute nel 2023 è ripartibili in 10 quote annuali prezzi esercizio di un'opzione del tutto analoga a quanto avvenuto l'anno scorso per le spese sostenute nel 2022.
- non sono più detraibili le spese relative alla sostituzione dell'impianto esistente con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

Nessuna modifica è intervenuta per quanto attiene il "bonus barriere" e il "bonus mobili".

Le modifiche alla disciplina dei bonus edilizi portano ad una proroga della quasi totalità dei bonus in scadenza il 31/12/2024, introduzione di una riduzione progressiva dell'aliquota di detrazione per la maggior parte di essi e lasciano inalterato il solo bonus mobili, nonché di interventi la cui agevolazione era già previsto scadere nel 2025 (Bonus barriere ed alcuni casi di Superbonus).

Si ricorda che per i soggetti che possiedono un reddito superiore a Euro 75.000, il nuovo art. 16ter inserito nel Tuir prevede una specifica limitazione alla detrazione delle rate per gli interventi sostenuti a decorrere dal.

Di seguito si analizza il regime applicabile per le spese sostenute a decorrere dal 1/01/2025.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Per quanto attiene la detrazione prevista dall'art. 16bis del Tuir, da ripartire in 10 quote annuali spettante per i soli interventi su **unità immobiliari abitative**, si è assistito alla seguente evoluzione dell'aliquota di detrazione e dei limiti di spesa, fino al 2024:

- in origine pari al 36% della spesa sostenuta, con una massimale di spesa agevolabile di Euro 48.000
- dal 26/06/2012 fino al 31/12/2024 è stata incrementata al 50% della spesa, su una spesa massima agevolabile anch'essa incrementata Euro 96.000

Le novità introdotte in relazione alle spese sostenute nel 2025, sono:

1. **limite di spesa** agevolabile: viene confermato in Euro 96.000
2. **l'aliquota di detrazione** viene differenziata come segue:
 - permane al **50%** nel solo caso di spese sostenute: da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale
 - è ridotta al **36%** per qualsiasi altro intervento (es: interventi su unità diverse dall'abitazione principale; interventi effettuati dai "detentori" dell'immobile).

Caldaie a gas: la norma prevede espressamente l'esclusione degli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Il concetto viene ribadito anche con riferimento alle spese di riqualificazione energetica, con l'effetto che, dal 2025, l'intervento non potrà fruire né del cd. ecobonus né rientrare tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

| Anno di spesa | Percentuale detrazione | Limite di spesa |
|-------------------------|---|----------------------------------|
| 2025 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 50% per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale ▪ 36% per altri interventi (unità diverse dall'abitazione principale o assenza di un diritto reale) | € 96.000 per unità immobiliare |
| 2026 e 2027 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 36% per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale ▪ 30% per altri interventi | |
| Dal 2028 al 2033 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 30% a prescindere dal titolo di legittimazione (diritto reale o meno) e se si tratti di abitazione principale o meno | € . 48.000 per unità immobiliare |

Circolare di Aggiornamento

Locazioni/comodati: la norma esclude dalla detrazione del 50% gli interventi effettuati su unità abitative concesse in locazione o comodato gratuito ivi inclusi familiari conviventi.

In particolare, nel caso di spese sostenute:

- dal conduttore/comodatario: non rileva se l'immobile rappresenti, o meno, la sua abitazione principale, posto che non soddisfa il requisito di possedere un diritto reale su di esso
- dal locatore/comodante: l'unità non risulta essere la propria abitazione principale (essendo abitazione principale del conduttore comodatario).

Parti comuni condominiali: considerato che il limite di detrazione è rimasto invariato a Euro 96.000, gli amministratori di condominio continueranno ad individuare il limite di spesa applicabile ai lavori effettuati sulle parti comuni in ragione del numero di unità risultanti in catasto.

Ai fini, poi, della ripartizione della detrazione, i condomini per i quali l'unità immobiliare:

- rappresenta abitazione principale che possiedono a titolo di proprietà/altro diritto reale : detrarranno il 50% della spesa (così come per eventuali ulteriori spese sostenute a titolo personale sulla medesima unità)
- rappresenta una 2^a casa (a disposizione o concessa in locazione/comodato a terzi): detrarranno il 36%.

Realizzazione di box pertinenziali: andrà chiarito se debba trovare applicazione l'aliquota del 36% o possa trovare applicazione quella del 50%.

"ECOBONUS" E "SISMABONUS"

Anche per quanto attiene gli interventi di riqualificazione energetica (cd. "ecobonus") e di riduzione del rischio sismico (cd. "sismabonus"), diversi da quelli che possono ancora rientrare nel Superbonus, le agevolazioni sono state prorogate; tuttavia le aliquote di detrazione sono state fatte convergere con quelle viste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio rimanendo inalterati i previgenti i limiti di spesa massima agevolabile.

E' possibile schematizzare quanto indicato come segue.

ECOBONUS

| | | SU PARTI PRIVATE | |
|-----------------|--|---|--|
| Anno Spesa | Fino 2024 | Detrazione 50% | Detrazione 65% |
| | Nel 2025 | 50% per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale 36% per altri interventi (unità diverse dall'abitazione principale o assenza di un diritto reale) | |
| Limite di spesa | Detrazione tra € 30.000 e € 60.000 | | Detrazione tra € 30.000, € 60.000 ed € 100.000 |
| Durata | 10 anni | | |
| Beneficiari | Soggetti Irpef e Ires | | |
| Tipo di bonus | Singole unità immobiliari o edifici | | Singole unità immobiliari, intero edificio e parti comuni |
| | | SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI | |
| Anno Spesa | Fino 2024 | Detrazione 70% | Detrazione 75% |
| | Nel 2025 | 50% per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale 36% per altri interventi (unità diverse dall'abitazione principale o assenza di un diritto reale) | |
| Limite di spesa | € . 40.000 per unità immobiliare | | |
| Durata | 10 anni | | |
| Beneficiari | Soggetti Irpef e Ires | | |
| Tipo di bonus | Isolamento termico delle parti comuni opache con incidenza superiore al 25% | | Isolamento termico delle parti comuni opache con incidenza > 25% e qualità dell'involucro media |
| Applicazione | Involucro e spese strettamente funzionali comprensive di progettazione | | |
| Interventi | Interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% di quella disperdente) | | Interventi su parti comuni dei condomini Coibentazione involucro su una superficie > 25% di quella disperdente + qualità media dell'involucro |
| | Se eseguiti contestualmente (e inseriti nella stessa relazione tecnica), anche la sostituzione di schermature solari sulla superficie oggetto di intervento, ed interventi sugli impianti comuni | | |

Circolare di Aggiornamento

Analogamente a quanto visto per le spese di recupero del patrimonio immobiliare, anche in questo caso si verifica il medesimo decremento delle aliquote:

| Anno Spesa | Percentuale detrazione | Limite di detrazione |
|--------------------|--|--|
| 2026 e 2027 | 36% per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale 30% per altri interventi | Limiti propri dell'art. 14, DL 63/2013 |

SISMABONUS

| | | SU PARTI PRIVATE | | |
|-----------------|---|---|--|----------------|
| Anno Spesa | Fino 2024 | detrazione 50% | detrazione 70% | detrazione 80% |
| | Nel 2025 | 50% per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale 36% per altri interventi (unità diverse dall'abitazione principale o assenza di un diritto reale) | | |
| Limite di spesa | € 96.000 per unità immobiliare (vi concorrono eventuali spese per interventi di recupero immobiliare) | | | |
| Durata | 5 anni | | | |
| Beneficiari | Soggetti Irpef e Ires (soggetti di cui al co. 9, art. 119, DL 34/2020, accedono al Supersismabonus) | | | |
| Tipo di bonus | Miglioramento delle prestazioni sismiche per edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 | Edificio/unità immobiliari con miglioramento di 1 classe di rischio in zona 1, 2 e 3 | Singole unità immobiliari con miglioramento di 2 classi di rischio in zona 1, 2 e 3 | |
| Applicazione | Elementi strutturali e spese accessorie comprensive di progettazione | | | |
| Interventi | Interventi su elementi strutturali che migliorano la classe sismica dell'edificio | Interventi antisismici che portano al miglioramento di 1 classe di rischio sismico | Interventi antisismici che portano al miglioramento di 2 o + classi di rischio sismico | |
| Detrazione | Si applica anche agli interventi di categoria inferiore collegati al completamento dell'opera come tinteggiatura, intonacatura, rifacimento dei pavimenti, ecc. | | | |
| | | SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI | | |
| Anno Spesa | Fino 2024 | detrazione 75% | detrazione 85% | |
| | Nel 2025 | 50% per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale 36% per altri interventi (unità diverse dall'abitazione principale o assenza di un diritto reale) | | |
| Limite di spesa | € 96.000 per unità immobiliare (vi concorrono eventuali spese per interventi di recupero immobiliare) | | | |
| Durata | 5 anni | | | |
| Beneficiari | Soggetti Irpef e Ires (soggetti di cui al co. 9, art. 119, DL 34/2020, accedono al Supersismabonus) | | | |
| Tipo di bonus | Parti comuni con miglioramento di una classe di rischio sismico in zona 1, 2 e 3 | Parti comuni con miglioramento di 2 classi di rischio sismico in zona 1, 2 e 3 | | |
| Applicazione | Elementi strutturali e spese accessorie, comprensive di progettazione | Elementi strutturali e spese strettamente funzionali comprensive di progettazione | | |
| Interventi | ✓ Interventi su parti comuni dei condomini ✓ con miglioramento di 1 classe di rischio | ✓ Interventi su parti comuni dei condomini ✓ con miglioramento di 2 o più classi di rischio | | |
| Detrazione | Si applica anche agli interventi di categoria inferiore collegati al completamento dell'opera come tinteggiatura, intonacatura, rifacimento dei pavimenti, ecc. | | | |

Anche in questo caso si verifica la seguente riduzione delle aliquote:

| Anno Spesa | Percentuale detrazione | Limite di detrazione |
|--------------------|--|--|
| 2026 e 2027 | 36% per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale 30% per altri interventi | € 96.000 per unità immobiliare (concorrono eventuali spese per interventi di recupero immobiliare) |

Circolare di Aggiornamento

Detentori: anche per gli interventi da ecobonus o sismabonus operano le medesime limitazioni già viste per gli interventi di recupero del patrimonio immobiliare riferiti ai soggetti detentori dell'immobile (inquilini, comodatari o familiari conviventi).

Caldaje a gas: come anticipato la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con “caldaje uniche alimentate a combustibili fossili” di qualsiasi classe energetica non risulta più agevolata con l'ecobonus (né può essere riqualificata come intervento di recupero del patrimonio edilizio).

Sismabonus-acquisti: le aliquote sopra indicate trovano applicazione anche nel caso di acquisto di unità immobiliare in edificio oggetto di tempo ricostruzione ai fini antisismici.

Imprese: le spese sostenute dal 2025 faranno riferimento alle opere ultimate in tale anno.

SUPERBONUS

Per quanto attiene il Superbonus, si è assistito a due modifiche normative.

In primo luogo, con modifica dell'art. 119, DL 34/2020, è disposto che, per le spese sostenute nel 2025, il superbonus con **aliquota del 65%** di cui al co. 8-bis dell'art. 119 competere esclusivamente per gli interventi **già avviati al 15/10/2024**, e cioè per i quali alla data del 15/10/2024, risulti:

- ✓ presentata la CILA-S: se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini
- ✓ adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILA-S: se gli interventi sono effettuati dai condomini
- ✓ presentata la richiesta del titolo abilitativo: se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Alla luce degli interventi per i quali può ancora spettare il superbonus dal 2025, si evince che per le spese sostenute nel 2025 riferite ad interventi effettuati sulle parti comuni di condomini o su edifici “interamente posseduti” anche in comproprietà o dalle ONLUS/OdV/APS, il superbonus è fruibile nella misura del 65% se sono soddisfatti detti requisiti riferiti al titolo abilitativo e alla delibera dell'assemblea, nel caso dei condomini.

Tali requisiti non sono richiesti, al contrario, nei “casi speciali” in cui opera ancora, sul 2025, l'**aliquota** di detrazione del **110%**, e cioè per gli interventi effettuati:

- in Comuni terremotati dal 2009 (co. 8-ter, art. 119, DL 34/2020)
- da ONLUS/OdV/APS nell'ambito delle RSA (co. 10-bis, art. 119, DL 34/2020).

Fattispecie di superbonus ammesse dal 2025

| | Soggetto/Oggetto | Detraz. Superbonus |
|----|---|--|
| a) | Personе fisiche (su unità immobiliari unifamiliari/unità funzionalmente indipendenti con accesso autonomo dall'esterno) | zero |
| b) | Condomini | 65% se soddisfatte le condizioni al 15/10/2024 (*) |
| b) | Edifici interamente posseduti (anche in comproprietà) con unità immobiliari da 2 a 4 | |
| c) | Interventi in Comuni terremotati dal 2009 con dichiarazione stato di emergenza | 110% |
| d) | <u>ONLUS/OdV/APS:</u> del settore socio-assistenziale per gli interventi su cat. B (co. 10-bis, art. 119) | 110% |
| | con qualsiasi attività principale (co. 9, lett. d-bis), art. 119) | 65% se soddisfatte le condizioni al 15/10/2024 (*) |
| e) | IACP/enti assimilati e coop. edilizie a proprietà indivisa | zero |
| | Super-sismabonus acquisti | zero |

(*) Naturalmente, ove il contribuente non soddisfi il requisito CILA-S/delibera assembleare potrà fruire della detrazione secondo la natura “ordinaria” dei lavori (ecobonus ordinario o sismabonus ordinario).

Circolare di Aggiornamento

Lavori Trainati e Trainanti

Rimangono applicabili i concetti che hanno già operato in passato:

- A) gli interventi **trainanti di super-ecobonus** possono trainare interventi:
- di ecobonus ordinario (es: fruisce del Superbonus del 65% anche il condòmino che sostituisce gli infissi nel proprio appartamento situato in un condominio che fruisce del superbonus del 65%)
 - di installazione di infrastrutture ricarica veicoli elettrici (art. 16-ter, DL n. 63/2013)
 - di installazione di impianti solari fotovoltaici/relativi sistemi di accumulo
 - di eliminazione di barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, co. 1, lett. e), TUIR
- B) gli interventi **trainanti di super-sismabonus** possono trainare interventi:
- di installazione di impianti solari fotovoltaici/relativi sistemi di accumulo
 - di installazione di infrastrutture ricarica veicoli elettrici (art. 16-ter, DL n. 63/2013)
 - di eliminazione di barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, co. 1, lett. e), TUIR
 - di realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.

Fruizione della detrazione

Si ricorda che il DL n. 39/2024 "Salva conti" ha disposto che, a decorrere dalle spese sostenute dal 2024, la detrazione va ripartita in 10 quote annuali. Al contrario, in caso di opzione per la cessione del credito/sconto in fattura, il cessionario/fornitore che ha concesso lo sconto possono utilizzare il credito ancora 4 quote annuali e non in 10.

Spese 2023 – rateizzazione in 10 quote annuali

La seconda novità riguarda la possibilità, con riferimento alle spese sostenute nel 2023, di optare per la ripartizione in 10 quote annuali di pari importo invece che le ordinarie 4 quote.

Per esercitare l'opzione sarà necessario:

1. non indicare la prima quota di detrazione nella Dichiarazione redditi 2024 (anno d'imposta 2023)
2. indicare la prima quota di detrazione nella Dichiarazione redditi 2025 (anno d'imposta 2024).

Posto che il termine d'invio del Modello Redditi 2024 (periodo 2023) è scaduto al 31/10/2024, il DDL di bilancio 2025 prevede che l'opzione sia resa presentando una dichiarazione integrativa entro la scadenza della Dichiarazione Redditi 2025 (anno d'imposta 2024). Sull'eventuale maggiore imposta dovuta a seguito della Dichiarazione redditi integrativa non sono dovuti sanzione e interessi.

Si ricorda che per spese sostenute:

- fino al 2021: la detrazione superbonus è in 5 quote annuali di pari importo
- dal 2022: la detrazione è in 4 quote annuali di pari importo.

Tuttavia, il DL 11/2023, con riferimento alle spese del 2022, ha dato la facoltà di optare per la suddivisione in 10 rate annuali. Successivamente, il DL 39/2024, per le spese dal 2024, ha imposto la ripartizione in 10 anni (senza possibilità di optare per altra ripartizione).

| QUOTE DI DETRAZIONE DEL SUPERBONUS | | |
|------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Anno di spesa | Quote di detrazione | Opzione 10 anni |
| Fino a 2021 | 5 | NO |
| Spese 2022 | 4 | SI |
| Spese 2023 | 4 | SI |
| Spese 2024 | 10 | - |

I BONUS EDILIZI PROROGATI SENZA MODIFICHE

Tra gli interventi **non oggetto di modifica** rientrano:

- il "bonus barriere 75%", la cui scadenza naturale è già attualmente prevista al 31/12/2025
- il bonus mobili.

BONUS BARRIERE 75%

L'art. 119-ter del DL 34/2020 prevede la detrazione Irpef del 75% per le spese fino al 31/12/2025 relative alla generalità degli interventi di superamento/eliminazione di **barriere architettoniche**

Circolare di Aggiornamento

| BONUS BARRIERE - DETRAZIONE 75% – DDL BILANCIO 2025 | |
|--|---|
| Limite di spesa | - € 50.000: per gli edifici unifamiliari/unità immobiliari in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di accesso autonomo dall'esterno - € 40.000 (moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio): per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari - € 30.000 (moltiplicati per il numero delle unità immobiliari eccedenti le 8 unità): per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari. |
| Tipo immobile | unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale |
| Durata | 10 anni (5 anni per le spese sostenute fino al 2023) |
| Beneficiari | Persone fisiche (anche imprenditori/professionisti), società semplici/soggetti assimilati ed enti non commerciali |
| Interventi | Interventi aventi ad oggetto scale, rampe e l'installazione di ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici (inclusi e spese necessarie al completamento dell'intervento) |

A partire dalle spese sostenute dal 30/12/2023:

- ambito oggettivo: il beneficio opera solo per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto scale, rampe, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici
- i requisiti di cui al DM 236/1989 devono risultare da asseverazione rilasciata da un tecnico abilitato
- è necessario pagare tramite bonifico parlante.

BONUS MOBILI

Il DDL bilancio 2025 proroga alle spese del 2025 il bonus mobili e grandi elettrodomestici lasciandolo inalterato il limite massimo di spesa a € 5.000 per unità immobiliare.

| BONUS MOBILI - DETRAZIONE 50% – DDL BILANCIO 2025 | |
|--|--|
| Limite di spesa | € 5.000 per unità immobiliare abitativa |
| Durata | 10 anni |
| Beneficiari | Soggetti Irpef privati |
| Interventi | Acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati ad arredare casa ristrutturata. |

Per il bonus mobili 2025 sarà necessario che i lavori di ristrutturazione siano iniziati non prima del 1/01/2024. Non rileva se i lavori di ristrutturazione interessino l'abitazione principale o altra unità abitativa.

09 Gennaio 2025

