

Assetto bonus fiscali edilizi nel 2025 ed analisi delle modifiche apportate dalla Legge di Bilancio 2025 - aggiornamento

L'articolo 1, comma 54-56 della **Legge di Bilancio 2025** (*Legge 30 dicembre 2024, n. 207*) ha modificato la disciplina dei **bonus fiscali edilizi**. Si fornisce di seguito una panoramica dell'**assetto** dei **bonus edilizi** per l'anno fiscale **2025**, recepitente le modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 e coordinata con la normativa specifica di ciascuna agevolazione. E' inoltre fornita una disamina degli aspetti coinvolti dalle nuove disposizioni introdotte.

Indice:

1. Assetto dei bonus fiscali edilizi del 2025
2. Limiti alle detrazioni per i redditi superiori a 75.000 Euro
3. Tabella riassuntiva delle aliquote dei bonus edilizi di confronto tra vecchia e nuova normativa
4. Esclusione caldaie uniche a combustibili fossili
5. Abitazione principale
6. Inquilini, comodatari ed utilizzatori esclusi dalle aliquote maggiorate
7. Cessione dei crediti e sconto in fattura

1. Assetto dei bonus fiscali edilizi del 2025

Bonus ristrutturazione (cd. bonus casa)

La **Legge di Bilancio 2025** prevede (al comma 54) la riduzione della detrazione in via **definitiva** del bonus ristrutturazione al **30%** con tetto di spesa a **48mila euro** già a partire dal 2025. Tuttavia, il successivo comma 55 lett. b) modifica l'art. 16 del DL 63/2013 e prevede in via **transitoria** le seguenti disposizioni.

Nel **2025** l'aliquota è mantenuta al **50%** soltanto per i titolari di diritto di proprietà e diritto reale di godimento sull'unità immobiliare che adibiscono ad **abitazione principale**. Per le unità immobiliari **diverse dall'abitazione principale** l'aliquota è il **36%**.

Per gli anni di imposta **2026** e **2027**, l'aliquota è al **36%** per le unità immobiliari adibite ad **abitazione principale** e al **30%** per le unità immobiliari **diverse dall'abitazione principale**.

Ai sensi dell'art. 16-bis co. 3-bis del TUIR, la detrazione continua a spettare nella misura del 50% (quindi anche per le spese sostenute dall'1.1.2025) per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione. Sono stati esclusi dall'applicazione della nuova detrazione gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Il massimale di spesa è confermato a quota **96mila euro**. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali.

Ecobonus

Anche per l'ecobonus si ripropone lo stesso schema relativo al bonus ristrutturazioni.

Nel **2025** l'aliquota è pari al **50%** soltanto i titolari di diritto di proprietà e diritto reale di godimento sull'unità immobiliare che adibiscono ad **abitazione principale**. Per le unità immobiliari **diverse** dall'**abitazione principale** l'aliquota è il **36%**.

Per gli anni di imposta **2026** e nel **2027**, l'aliquota è al **36%** per le unità immobiliari adibite ad **abitazione principale** e al **30%** per le unità immobiliari **diverse** dall'**abitazione principale**.

I limiti di detrazione sono rimasti invariati rispetto alla normativa precedente ma essendo state rettificata le percentuali di detrazione cambiano i **massimali di spesa** per gli interventi che sono i seguenti:

- Acquisto e posa in opera di impianti con generatore di calore alimentati da biomasse combustibili: limite di spesa pari ad Euro 83.333,33 per le seconde case e 60.000 per abitazione principale;
- Sostituzione anche parziale di impianti di climatizzazione invernale con sistemi ibridi ¹: limite di spesa pari ad Euro 83.333,33 per le seconde case e 60.000 per abitazione principale;
- Sostituzione anche parziale del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia: limite di spesa pari ad Euro 83.333,33 per le seconde case e 60.000 per abitazione principale;
- Sostituzione anche parziale dello scaldacqua tradizionale con uno scaldacqua a pompa di calore: limite di spesa pari ad Euro 83.333,33 per le seconde case e 60.000 per abitazione principale;

- Generatori di aria calda a condensazione: limite di spesa pari ad Euro 83.333,33 per le seconde case e 60.000 per abitazione principale;
- Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e strutture opache orizzontali (coperture o pavimenti) e finestre comprensive di infissi: limite di spesa cumulativo di Euro 166.666,67 per le seconde case e 120.000 per l'abitazione principale;
- Schermature solari: limite di spesa pari ad Euro 166.666,67 per le seconde case e 120.000 per l'abitazione principale;

¹ costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione

Sono stati esclusi dall'applicazione della nuova detrazione gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali.

Sismabonus e Sismabonus acquisti

Al sismabonus e sismabonus acquisti è riservato il medesimo trattamento del bonus ristrutturazioni e dell'ecobonus.

Nel 2025 l'aliquota è mantenuta al **50%** soltanto per i titolari di diritto di proprietà e diritto reale di godimento sull'unità immobiliare che adibiscono ad **abitazione principale**. Per le unità immobiliari **diverse** dall'**abitazione principale** l'aliquota è il **36%**.

Per gli anni di imposta **2026** e nel **2027**, l'aliquota è al **36%** per le unità immobiliare che adibiscono ad **abitazione principale** e al **30%** per le unità immobiliari **diverse** dall'**abitazione principale**.

Il massimale di spesa è confermato a quota **96mila euro**. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali.

Bonus mobili

E' stata ufficializzata la **proroga** per il **2025** del bonus mobili, lo sconto per arredi e grandi elettrodomestici ad alta efficienza energetica, di cui all'art. 16 comma 2 del DL 63/2013, mantenendo quindi le regole attuali. Si ricorda che l'acquisto dei mobili deve essere correlato ad un intervento di ristrutturazione. L'aliquota dell'agevolazione è pari al **50%** ed il tetto di spesa pari ad Euro **5.000**. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali.

Bonus barriere architettoniche

E' confermata la disciplina corrente per il bonus barriere architettoniche per il **2025**. L'agevolazione è disponibile solo per gli interventi citati all'articolo 119- ter del DL 34/2020 (denominato detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche) e modificato dal DL 212/2023. Gli interventi agevolabili restano quelli volti al superamento delle barriere architettoniche e devono rispettare i requisiti previsti dal Dm 236/1989. A seguito dell'introduzione dell'art. 3 del DL 212/2023 dal 30 dicembre gli interventi devono riguardare: scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici. Il bonus è accessibile anche ai detentori degli immobili a condizione che sostengano le spese relative agli interventi e che l'immobile sia detenuto in base ad un contratto di locazione regolarmente registrato. E spetta al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento purchè abbia effettivamente lui stesso sostenuto le spese.

La detrazione fiscale è pari al **75%** delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2025. I limiti di spesa in corso sono i seguenti:

- **50.000** euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- **40.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- **30.000** euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari in edifici condominiali con più di 8 unità.

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali.

Superbonus

Si limita la possibilità per il **2025** di fruire del beneficio ai soli **interventi** già **avviati** entro la data del **15 ottobre 2024** e con presentazione:

- della Cila se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
- della Cila e delibera condominiale se gli interventi sono effettuati dai condomini;
- dell'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

L'aliquota per il **2025** è pari al **65%**. Restano al **110%** di detrazione fino al 31 dicembre 2025 solo tutti gli interventi descritti dal comma 8 ter dell'articolo 119 ossia:

- quelli effettuati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatesi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (commi 1-ter, 4-ter e 8-bis dell'art. 119);
- quelli effettuati dagli enti che svolgono attività di prestazione di servizi socio sanitari e assistenziali i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscono alcuna indennità e in possesso di immobili di categoria catastale B1, B2 e D4.

La detrazione è ripartita in dieci rate annuali.

Per le spese Superbonus sostenute dal **1° gennaio 2023** al **31 dicembre 2023** si riconosce la facoltà di ripartire la detrazione spettante in **dieci quote annuali** tramite la presentazione di una **dichiarazione** dei redditi **integrativa** (articolo 2, comma 8 del DPR n. 322 del 1998). Il termine è quello previsto per la presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta 2024.

Inoltre, è previsto che, nel caso in cui dalla dichiarazione integrativa emerga un maggiore debito d'imposta, la maggiore imposta è versata dal contribuente, senza applicazione di sanzioni e

interessi, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative dovute in relazione al periodo d'imposta 2024.

Bonus elettrodomestici

Il nuovo **bonus elettrodomestici** è stato introdotto dall'art. **1, commi da 107 a 111**, della Legge n. 207/2024, con l'obiettivo di supportare la competitività del sistema produttivo industriale, promuovere l'occupazione e migliorare l'efficienza energetica nelle abitazioni.

Nel dettaglio, per il **2025**, il contributo è destinato ai consumatori finali per l'acquisto di elettrodomestici a elevata efficienza energetica, non inferiori alla classe energetica B, prodotti nell'Unione europea, a condizione che venga contestualmente smaltito l'elettrodomestico sostituito.

L'incentivo coprirà fino al **30%** del costo dell'elettrodomestico, con un importo massimo di **100 euro** (oppure 200 euro per le famiglie con un ISEE inferiore a 25.000 euro). Il contributo sarà valido per l'acquisto di un solo elettrodomestico, ed è finanziato attraverso un fondo istituito presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy, con una dotazione di 50 milioni di euro per l'anno 2025.

Per poter usufruire del bonus, sarà necessario attendere l'emanazione di un **decreto attuativo**, previsto entro 60 giorni dall'entrata in vigore della Legge di Bilancio, redatto dal Ministro delle Imprese e del Made in Italy, in collaborazione con il Ministro dell'Economia e delle Finanze.

Il decreto dovrà stabilire:

- i criteri di accesso al contributo;
- le modalità di erogazione;
- i tempi di attuazione.

Non è chiaro se rientrino o meno nel perimetro dell'agevolazione gli acquisti di elettrodomestici effettuati nei primi due mesi dell'anno prima dell'emanazione delle disposizioni attuative.

Bonus verde

Il bonus verde **non** è stato **confermato**.

2. Limiti alle detrazioni per i redditi superiori a 75.000 Euro

Per i **soggetti con redditi superiori a 75.000 euro**, è stato introdotto un **nuovo limite** massimo di **spese detraibili**, valido per tutte le detrazioni ad eccezione delle spese sanitarie e delle somme investite in start up e PMI innovative.

Tale limite massimo è calcolato **moltiplicando un importo base** diverso a seconda del reddito complessivo (14.000 euro, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a 75.000 euro e fino a 100.000 euro; 8.000 euro, se il reddito è superiore a 100.000 euro) per un **coefficiente** che è diverso in relazione del **numero di figli a carico** (0,50, se nel nucleo familiare non ci sono figli fiscalmente a carico - 0,70, se è presente un figlio a carico - 0,85, se sono presenti due figli a carico - 1, se sono presenti più di due figli a carico o almeno un figlio disabile). Per le spese di ristrutturazione da sottoporre a tale limite, rilevano le rate di spesa riferite a ciascun anno.

3. Tabella riassuntiva delle aliquote dei bonus edilizi di confronto tra vecchia e nuova normativa

Panoramica delle **aliquote** delle agevolazioni fiscali edilizie in base alla Legge di Bilancio 2025

	2024	2025	2026
Bonus ristrutturazioni prima casa	50%	50%	36%
Bonus ristrutturazioni seconda casa	50%	36%	30%

Ecobonus prima casa (1)	50%/65%	50%	36%
Ecobonus seconda casa (1)	50%/65%	36%	30%
Ecobonus lavori pesanti prima casa (2)	65%/70%/75%	50%	36%
Ecobonus lavori pesanti seconda casa (2)	65%/70%/75%	36%	30%
Sismabonus prima casa	70%/75%/80%/85%	50%	36%
Sismabonus seconda casa	70%/75%/80%/85%	36%	30%
Sismabonus acquisti prima casa	75%/85%	50%	36%
Sismabonus acquisti seconda casa	75%/85%	36%	30%
Bonus energetico + sismico prima casa	80%/85%	50%	36%
Bonus energetico + sismico seconda casa	80%/85%	36%	30%
Bonus mobili (3)	50%	50%	-
Bonus barriere architettoniche	75%	75%	-
Bonus verde	36%	-	-
Superbonus (4)	70%	65%	-

1. Ad esempio caldaie, infissi, pannelli solari, pompe di calore;
2. Riqualificazione edifici e parti comuni;
3. Spetta solo se agganciato ad un lavoro di ristrutturazione;
4. Il 65% è disponibile solo per i cantieri avviati al 15 ottobre 2024.

4. Esclusione caldaie uniche a combustibili fossili

La legge di bilancio 2025 ha **escluso** le agevolazioni sia ai fini ecobonus che ai fini del bonus ristrutturazioni *"per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili"*.

Pertanto risultano escluse le caldaie tradizionali a gas e le caldaie a condensazione, quest'ultime perché pur essendo maggiormente efficienti in termini energetici e a minor impatto ambientale sono comunque alimentate a GPL o metano.

La definizione di "caldaia unica" dovrebbe tuttavia **continuare ad agevolare** i cosiddetti **sistemi "ibridi"**, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, controllate da una centralina unica e funzionanti in modo combinato.

5. Abitazione principale

Per la definizione di **abitazione principale** occorre fare riferimento alla definizione fornita dall'articolo **10, comma 3-bis del Tuir**.

Pertanto, "per abitazione principale si intende 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".

Rientra anche il caso dell'unità immobiliare adibita a dimora abituale di un familiare del contribuente, come il coniuge, un parente entro il terzo grado o un affine entro il secondo grado.

Se un'unità immobiliare è adibita a propria dimora abituale e un'altra è adibita a dimora abituale di un proprio familiare, occorre far riferimento esclusivamente all'immobile adibito a dimora abituale del titolare dell'immobile a nulla rilevando che il secondo immobile sia adibito a dimora abituale di un familiare.

Di solito, la dimora abituale coincide con la **residenza anagrafica**; se ciò non accade il contribuente può certificare con dichiarazione sostitutiva di atto notorio che la dimora abituale è in un luogo diverso rispetto alla residenza. Lo si può provare all'amministrazione finanziaria, ad esempio, con l'intestazione delle utenze.

Si ritiene che possano usufruire delle percentuali maggiorate anche le **pertinenze**.

6. Inquilini, comodatari ed utilizzatori esclusi dalle aliquote maggiorate

Se il bonus casa, ecobonus e sismabonus riguardano interventi realizzati sull'immobile adibito ad abitazione principale, l'aliquota di riferimento sarà il 50% per i titolari di diritto di proprietà e **diritto reale di godimento** sull'unità immobiliare.

I **diritti reali** sugli immobili sono in generale l'uso, l'usufrutto, l'abitazione o la superficie.

Pertanto, sembrano essere ora escluse diverse categorie considerate invece beneficiarie delle citate agevolazioni dalla precedente normativa.

La disposizione attuale sembra non riconoscere la percentuale maggiorata ai titolari di un diritto personale di godimento, come l'inquilino, il comodatario e l'utilizzatore di un contratto di leasing.

Non dovrebbero essere agevolati, poi, tutti gli altri soggetti che nel corso degli anni l'Agenzia ha agevolato in via interpretativa, come i familiari conviventi del "possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori", i titolari di una concessione demaniale, il socio di cooperative a proprietà indivisa (assegnatario di alloggi), il promissario acquirente, il parroco che sostiene le spese per interventi agevolabili realizzati sulla casa canonica di proprietà della Parrocchia, nella quale risiede in virtù del Canone 533, paragrafo 1, del Codice di diritto canonico.

Nel silenzio della norma, dovrebbero rientrare anche i proprietari o i titolari di diritti reali non esclusivi.

Conseguentemente dal momento che la nuda proprietà è compresa nel diritto di proprietà, tra i proprietari titolari di percentuali maggiorate vi rientrano anche i nudi proprietari, anche se è necessario dimostrare che l'immobile sia abitazione principale di questi ultimi, tramite la dimora abituale degli stessi o i loro familiari.

7. Cessione dei crediti e sconto in fattura

Secondo quanto disposto dall'art. 2, del D.L. 11/2023 e confermato dall'art. 1 del D.L. 39/2024 è stato introdotto il divieto di cessione del credito derivante da interventi edilizi e l'opzione di richiesta dello sconto in fattura (ex art. 121 del DL 34/2020). A seguito dell'entrata in vigore del D.L. 39/2024 per gli interventi che danno diritto al Superbonus (art. 119, D.L. 34/2020) è ancora possibile fruire di tali opzioni se:

- se entro il **16 febbraio 2023** risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILAS), qualora gli interventi siano diversi da quelli effettuati dai condomini e che risulti pagata almeno una spesa per lavori avviati al **30 marzo 2024**;
- entro il **16 febbraio 2023** risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la CILA, qualora gli interventi siano effettuati dai condomini e che risulti pagata almeno una spesa per lavori avviati al **30 marzo 2024**;
- entro il **16 febbraio 2023** risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo in relazione agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici e che risulti sostenuta almeno una spesa per lavori avviati al **30 marzo 2024**.

Per gli interventi che danno diritto a bonus minori rispetto al Superbonus è ancora possibile fruire delle alternative alla detrazione se:

- entro il **16 febbraio 2023** risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo (CILA o altro), se richiesto e che risulti pagata almeno una spesa per lavori avviati al **30 marzo 2024**, ovvero;
- per lavori in edilizia libera, entro il **16 febbraio 2023** risultino già iniziati i lavori, oppure, se non ancora iniziati, risultasse già stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e che risulti pagata almeno una spesa per lavori avviati al **30 marzo 2024**.

Oltre a questi casi vi sono disposizioni particolari che sterilizzano il blocco delle cessioni del credito e di sconto in fattura relativamente a queste fattispecie:

- per la detrazione al 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024 grazie all'art. 2, comma 1-bis DI n. 11/2023 ancora applicabile alle condizioni degli articoli 3 del DI 212/2023 e 1, comma 4 del DI 397/2024;
- per gli eventi sismici avvenuti dal 1° aprile 2009 e meteorologici dal 15 settembre 2022 con stato di emergenza relativamente alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 (31 dicembre 2025 se Superbonus);
- per gli interventi del superbonus effettuati su immobili danneggiati dagli eventi sismici verificatisi in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009 e dal 24 agosto 2016 per le spese sostenute dal 30 marzo 2024;
- per la demolizione e ricostruzione di edifici compresi in "piani di recupero" in zone sismiche 1,2 e 3 ai sensi delle condizioni previste dall'art. 2, comma 2 lett. c) secondo periodo del DI 11/2023.

A decorrere **dal 29 maggio 2024** è vietata la cessione delle rate residue non ancora fruitive delle detrazioni derivanti dalle spese per gli interventi edilizi (art. 4-bis, D.L. 39/2024).

La Legge di Bilancio non ha apportato modifiche alla normativa a riguardo pertanto le alternative alla detrazione (cessione del credito e sconto in fattura) saranno ancora possibili per le casistiche residuali sopra esposte.

Riferimento: Art. 1, comma 54-56 e comma 107-111 della Legge 30 dicembre 2024, n. 207 recante Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027, pubblicata in Gazzetta Ufficiale, Serie generale n. 305 del 31/12/2024, Supplemento ordinario n. 43