

*Soci*

GIGETTO FURLOTTI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

LUCA MONTALI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

LETIZIA BELLI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

GERMANO ROSSI  
Dottore Commercialista  
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI  
Consulente del Lavoro  
Conciliatore Professionale

MARTA VITALI  
Consulente del Lavoro

PAOLO DELIETI  
Avvocato  
Patrocinante in Cassazione

ANGELICA CISARRI  
Avvocato

MASSIMO ZEBINI  
Avvocato

*Associati*

DANIELA GABURA  
Dottore Commercialista

SARA MAGNANI  
Dottore Commercialista

FRANCESCA SANTINI  
Consulente del Lavoro

FRANCESCA RUGGERI  
Consulente del Lavoro

FILIPPO MATTIOLI  
Avvocato

FILIPPO CALLEGARO  
Avvocato

LIZE PRENDUSHI  
Avvocato

SARA FELISA  
Avvocato

## OGGETTO: Detrazioni per interventi edilizi – novità della legge di bilancio 2025

La legge di bilancio 2025 ha introdotto una serie di modifiche significative alle disposizioni relative alle detrazioni riconosciute per gli interventi edilizi, di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico.

Di seguito vengono illustrate le principali novità.

### Recupero del patrimonio edilizio

La detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del Tuir e all'art. 16 del DL 63/2013, originariamente riconosciuta a regime nella misura del 36% su un ammontare massimo di spesa pari ad euro 48.000, è stata di anno in anno potenziata al 50% su un ammontare massimo di spesa pari ad euro 96.000 per le spese sostenute fino al 31.12.2024.

Con la legge di bilancio 2025 viene prevista la riduzione a regime dell'aliquota di detrazione dal 36% al 30% su un ammontare massimo di spesa pari ad euro 48.000.

Viene tuttavia previsto un regime transitorio, mantenendo inalterato il limite massimo di spesa di euro 96.000, per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027:

- nel 2025 l'agevolazione è riconosciuta nella misura del 50% per le sole spese sostenute dal proprietario o titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale<sup>1</sup> e nella misura del 36% negli altri casi;
- nel 2026 e 2027 l'agevolazione è riconosciuta nella misura del 36% per le sole spese sostenute dal proprietario o titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale e nella misura del 30% negli altri casi.

Si precisa che l'applicazione del regime transitorio e quindi delle aliquote maggiorate alle pertinenze (c.d. detrazione box auto) rimane dubbia in quanto il testo normativo fa riferimento soltanto a *"l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale"*.

Rimangono invariate le altre disposizioni contenute nell'art. 16-bis del Tuir, ad eccezione dell'esclusione dall'agevolazione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

### Riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico

Le aliquote della detrazione spettante per gli interventi ecobonus e sismabonus (compreso il c.d. sismabonus acquisti) vengono sostanzialmente allineate al c.d. bonus casa:

<sup>1</sup> Testualmente la norma prevede che le spese devono essere sostenute dai possessori/titolari del diritto reale di godimento che adibiscono l'unità immobiliare ad abitazione principale. A nulla parrebbe rilevare la destinazione ad abitazione principale da parte dei detentori degli immobili in forza di contratti di locazione o di comodato.

- nel 2025 l'agevolazione è riconosciuta nella misura del 50% per le sole spese sostenute dal proprietario o titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale e nella misura del 36% negli altri casi;
- nel 2026 e 2027 l'agevolazione è riconosciuta nella misura del 36% per le sole spese sostenute dal proprietario o titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale e nella misura del 30% negli altri casi.

Rimangono invariati i limiti massimi di spesa o di detrazione.

### **Superbonus**

La legge di bilancio 2025 introduce importanti novità anche per quanto riguarda il c.d. Superbonus. Viene in particolare stabilito che per le spese sostenute nel 2025, il Superbonus con aliquota del 65% di cui all'art. 119, co. 8-bis del DL 34/2020 può competere soltanto se al 15.10.2024:

- risulti presentata la CILA-S di cui all'art. 119, co 13-ter, DL 34/2020, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
- risulti presentata la CILA-S e sia stata adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dai condomini;
- sia presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Viene inoltre introdotta la possibilità di ripartire in 10 quote annuali, anziché in 4, il Superbonus maturato sulle spese sostenute nel 2023. L'opzione è irrevocabile e deve essere esercitata con la presentazione, entro il 31.10.2025<sup>2</sup> di una dichiarazione dei redditi integrativa di quella trasmessa per il periodo d'imposta 2023.

Nel caso in cui dalla dichiarazione integrativa emerga una maggiore imposta dovuta l'eccedenza potrà essere versata senza l'applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024.

Per il riepilogo delle aliquote del Superbonus attualmente in vigore si rimanda alla tabella dedicata in calce alla presente circolare.

### **Bonus mobili e bonus elettrodomestici**

La Finanziaria 2025 proroga anche per l'anno 2025 il c.d. bonus mobili di cui all'art. 16, co.2 del DL 63/2013, mantenendone inalterata la disciplina. L'agevolazione spetta dunque nella misura del 50% nel limite massimo di spesa pari ad euro 5.000.

Per il 2025 è riconosciuto inoltre un contributo per l'acquisto di elettrodomestici ad elevata efficienza energetica non inferiore alla nuova classe energetica B, prodotti nell'Ue, con contestuale smaltimento dell'elettrodomestico sostituito. Il contributo, fruibile per l'acquisto di un solo elettrodomestico, è concesso in misura non superiore al 30% del costo di acquisto e per un importo non superiore a euro 100 (euro 200 se il nucleo familiare dell'acquirente ha un ISEE inferiore a euro 25.000 annui).

---

<sup>2</sup> Termine di presentazione del mod. Redditi 2025 relativo al 2024.

La definizione dei criteri, modalità e termini di erogazione del contributo è demandata al MiMiT.

### Bonus verde

Non sono previste proroghe invece per il c.d. bonus verde di cui all'art. 1, co. 12 – 15, L. 205/2017 che compete soltanto per le spese sostenute dal 2018 al 2024 e pertanto dall'01.01.2025 non è più fruibile.

Nelle tabelle seguenti si riporta un riepilogo delle attuali detrazioni edilizie.

Tipologia bonus	Momento di sostenimento delle spese	Imposta del beneficiario	Aliquota di detrazione	Limite massimo di spesa	Quote annuali
Interventi di recupero del patrimonio edilizio (art. 16-bis del TUIR) <sup>3</sup>	Fino al 25.06.2012	Irpef	36%	48.000 euro	10
	Dal 26.06.2012 al 31.12.2024		50%	96.000 euro	
	Dall'01.01.2025 al 31.12.2025 (Regime transitorio)		50% per l'abitazione principale	96.000 euro	
			36% per gli altri immobili		
	Dall'01.01.2026 al 31.12.2027 (Regime transitorio)		36% per l'abitazione principale		
			30% per gli altri immobili		
Dall' 01.01.2028 al 31.12.2033	30%	48.000 euro			
Interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (art. 119-ter del DL 34/20)	Dall'01.01.2022 al 31.12.2023	Irpef/Ires	75%	- 50.000 euro per edifici unifamiliari o per le unità immobiliari in edifici plurifamiliari, funzionalmente autonome e con accesso indipendente - 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari - 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari	5
	Dall'01.01.2024 al 31.12.2025				10
Bonus mobili (art. 16 co. 2 del DL 63/13) - riconosciuto ai contribuenti che fruiscono della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio art. 16-bis TUIR	Dal 06.03.2013 al 31.12.2025	Irpef	50%	- 10.000 euro fino al 31.12.2020 - 16.000 euro per l'anno 2021 - 10.000 euro per l'anno 2022 - 8.000 euro per l'anno 2023 - 5.000 euro per gli anni 2024 e 2025	10
Bonus elettrodomestici	Dall'01.01.2025 al 31.12.2025	-	-	Contributo fino a 100 euro (200 euro per le famiglie con un ISEE inferiore a 25.000 euro)	-

<sup>3</sup> Ai sensi del co. 3 del citato articolo la detrazione spetta anche all'acquirente di singole unità immobiliari site in fabbricati che siano stati nella loro interezza oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, le quali abbiano provveduto all'alienazione dell'unità immobiliare entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori. La detrazione compete acquirente nelle percentuali specificamente previste e si applica sul 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto di compravendita (sostitutivo in via forfettaria del valore degli interventi eseguiti), con un limite massimo di prezzo ammesso di euro 48 mila in via ordinaria e di euro 96 mila in via potenziata transitoria.

Sismabonus (art. 16 del DL 63/13)	Dall'01.01.2017 al 31.12.2023	Irpef/Ires	50%, 70% o 80%, 75% o 85% <sup>4</sup>	96.000 euro	5
	Dall'01.01.2024 al 31.12.2024		50% per l'abitazione principale		10
	Dall'01.01.2025 al 31.12.2025		36% per gli altri immobili		
	Dall'01.01.2026 al 31.12.2027		36% per l'abitazione principale 30% per gli altri immobili		
Interventi di riqualificazione energetica (art. 1 co. 344 - 347 della L. 296/06 e art. 14 del DL 63/13)	Dal 06.06.2013 al 31.12.2024	Irpef/Ires	65% <sup>5</sup>	Limiti di detrazione: - 100.000 euro per interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti - 60.000 euro per interventi sull'involucro di edifici esistenti (pareti, finestre, tetti, pavimenti, ...) - 60.000 per l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda - 30.000 euro per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	10
	Dall'01.01.2025 al 31.12.2025		50% per l'abitazione principale		
	Dall'01.01.2026 al 31.12.2027		36% per gli altri immobili		
			36% per l'abitazione principale 30% per gli altri immobili		
Interventi di riqualificazione energetica su parti comuni di edifici condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari (art. 14 co. 2-quater del DL 63/13)	Dall'01.01.2017 al 31.12.2024	Irpef/Ires	70% o 75%	40.000 euro per ogni unità immobiliare	10
	Dall'01.01.2025 al 31.12.2025		50% per l'abitazione principale		
	Dall'01.01.2026 al 31.12.2027		36% per gli altri immobili		
			36% per l'abitazione principale 30% per gli altri immobili		
Interventi combinati di riqualificazione energetica e di miglioramento sismico (c.d. bonus combinato sisma-eco) su parti comuni di edifi condominiali (art. 14 co. 2- quater.1 del DL 63/13)	Dall'01.01.2018 fino al 31.12.2024 (1)	Irpef/Ires	80% o 85% (1)	136.000 euro per ogni unità immobiliare	10
	Dall'01.01.2025 al 31.12.2025		50% per l'abitazione principale		
	Dall'01.01.2026 al 31.12.2027		36% per gli altri immobili		
			36% per l'abitazione principale 30% per gli altri immobili		

<sup>4</sup> 80% o 85% a seconda che si guadagnino 1 o 2 classi di rischio sismico.

<sup>5</sup> La detrazione è ridotta al 50% per le spese, sostenute dal 1.01.2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento n. 811/2013 della Commissione Ue.

<b>SUPERBONUS</b>	
<b>Soggetti beneficiari</b>	<b>Momento di sostenimento della spesa</b>
Generalità dei soggetti previsti dal co. 9 dell'art. 119 del DL 34/2020	Dall'01.07.2020 al 30.06.2020, con aliquota 110%
Condomini Mini condomini in mono proprietà (da 2 a 4 unità immobiliari)	Dall'1.07.2020 al 31.12.2025, con aliquota: - 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2022; - 110% o 90% per le spese sostenute nell'anno 2023; - 70% per le spese sostenute nell'anno 2024; - 65% per le spese sostenute nell'anno 2025 (con i requisiti introdotti dall'art. 1 co. 56 della L. 207/2024). La proroga fino al 31.12.2025 (con aliquote 110-90-70-65%) riguarda anche le persone fisiche che effettuano gli interventi sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio
ONLUS, ODV e APS	Dall'1.07.2020 al 31.12.2025, con aliquota: - 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2022; - 110% o 90% per le spese sostenute nell'anno 2023; - 70% per le spese sostenute nell'anno 2024; - 65% per le spese sostenute nell'anno 2025 (con i requisiti introdotti dall'art. 1 co. 56 della L. 207/2024). La proroga fino al 31.12.2025 (con aliquote 110-90-70-65%) riguarda anche le persone fisiche che effettuano gli interventi sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio. Le ONLUS, ODV e APS, di cui all'art. 119 co. 10-bis del DL 34/2020, che: - svolgono attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali; - i cui membri del Cda non percepiscono alcun compenso o indennità di carica; - eseguono gli interventi su immobili nelle categorie catastali B/1, B/2 o D/4; - posseduti da tali soggetti in piena o nuda proprietà, oppure in usufrutto, oppure detenuti in comodato d'uso gratuito, beneficiano del superbonus del 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2025.
Persone fisiche per interventi relativi a edifici unifamiliari o "villette a schiera" (unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo)	Dall'1.07.2020 al 30.06.2022, con aliquota 110%. Il superbonus spetta al 110% per le spese sostenute entro il 31.12.2023 se al 30.09.2022 gli interventi non sono ultimati e sono eseguiti per almeno il 30% dell'intervento complessivo. Per gli interventi avviati dall'01.01.2023, il superbonus spetta con aliquota 90% in relazione alle spese sostenute entro il 31.12.2023, a condizione che: - il contribuente è titolare del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto degli interventi; - l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale; - il contribuente ha un "reddito di riferimento" non superiore a 15.000 euro, determinato secondo le modalità stabilite dal co. 8-bis.1 dell'art. 119 del DL 34/2020.
IACP ed enti equivalenti Cooperative di abitazione a proprietà indivisa	Dall'01.07.2020 al 30.06.2023 Proroga al 31.12.2023 qualora al 30.06.2023 è stato completato almeno il 60% dell'intervento complessivo.

Lo Studio resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento a riguardo.

Daniela Gabura