Circolare di informazione amministrativa contabile e tributaria

A cura dello Studio CMCA Consulenti Associati

Detrazioni d'imposta per interventi "edilizi" - Novità della legge di bilancio 2025 - Chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

1 PREMESSA

L'art. 1 co. 54 - 56 della L. 30.12.2024 n. 207 (legge di bilancio 2025) ha apportato alcune modifiche alla disciplina dei c.d. *bonus* "edilizi".

In particolare, la citata legge ha allineato le aliquote di "ecobonus" e "sismabonus", di cui agli artt. 14 e 16 del DL 63/2013, a quelle per il recupero edilizio, di cui all'art. 16-*bis* del TUIR (detrazione IRPEF c.d. "*bonus* casa").

La circ. Agenzia delle Entrate 19.6.2025 n. 8 ha fornito chiarimenti sulle novità introdotte dalla legge di bilancio 2025.

Di seguito si segnalano i chiarimenti più rilevanti in relazione agli argomenti di maggiore interesse.

2 ALIQUOTA "ORDINARIA" PER LE SPESE DAL 2025 AL 2027 PER RECUPERO EDILIZIO, SISMABONUS ED ECOBONUS

Per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, ai sensi dell'art. 1 co. 55 della L. 207/2024, l'aliquota della detrazione IRPEF per gli interventi volti al recupero edilizio e delle detrazioni IRPEF/IRES per gli interventi di riduzione del rischio sismico ("sismabonus") e per la riqualificazione energetica degli edifici ("ecobonus") è fissata al:

- 36%, se le spese sono sostenute dall'1.1.2025 al 31.12.2025;
- 30%, se le spese sono sostenute dall'1.1.2026 al 31.12.2027.

Aliquota "ordinaria" per le spese 2025-2027	
Soggetti beneficiari	
Soggetti diversi dalle persone fisiche (es. società)	Detentori dell'unità immobiliare (locatario o comodatario)
Familiari conviventi	Persone fisiche che non hanno i requisiti per beneficiare dell'aliquota "maggiorata" (ad esempio, proprietari che non destinano l'immobile ad abitazione principale)

In relazione agli interventi di recupero edilizio, per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027 il limite massimo di spesa detraibile è di 96.000,00 per unità immobiliare (comprese le pertinenze).

Rimangono altresì invariati i limiti di detrazione e di spesa di "sismabonus" ed "ecobonus".

3 ALIQUOTA "MAGGIORATA" PER LE SPESE DAL 2025 AL 2027 PER RECUPERO EDILIZIO, SISMABONUS ED ECOBONUS

Per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, ai sensi dell'art. 1 co. 55 della L. 207/2024, l'aliquota della detrazione IRPEF per gli interventi volti al recupero edilizio e delle detrazioni IRPEF/IRES per gli interventi di riduzione del rischio sismico ("sismabonus") e per la riqualificazione energetica degli edifici ("ecobonus") è fissata al:

- 50%, se le spese sono sostenute dall'1.1.2025 al 31.12.2025 dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento e gli interventi sono effettuati sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale;
- 36%, se le spese sono sostenute dall'1.1.2026 al 31.12.2027 dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento e gli interventi sono effettuati sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

3.1 DESTINAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE

Per poter beneficiare dell'aliquota "maggiorata" (50% per le spese 2025 e 36% per le spese 2026 e 2027), l'unità immobiliare nella quale sono realizzati i lavori deve essere destinata ad abitazione principale.

L'aliquota "maggiorata" (50% per le spese 2025 e 36% per le spese 2026 e 2027) compete anche se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale al termine dei lavori e vale anche per le pertinenze.

L'eventuale cambio di destinazione dell'immobile successivamente alla fruizione della detrazione non comporta la riduzione dell'agevolazione (per effetto dell'applicazione dell'aliquota "ordinaria": cfr. circ. Agenzia delle Entrate 19.6.2025 n. 8).

Per abitazione principale si intende, ai sensi dell'art. 10 co. 3-*bis* del TUIR, "*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*".

3.2 TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE

L'aliquota "maggiorata" (50% per le spese 2025 e 36% per le spese 2026 e 2027) spetta soltanto al titolare del diritto di proprietà (compresa la nuda proprietà e la proprietà superficiaria) o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione), che destina l'unità ad abitazione principale.

Il requisito della titolarità dell'immobile deve essere verificato all'inizio dei lavori.

Requisiti per beneficiare dell'aliquota "maggiorata"	Momento di verifica del requisito
Soggetti beneficiari: • proprietari; • nudi proprietari; • proprietari superficiari; • titolari del diritto di usufrutto; • titolari del diritto di uso; • titolari del diritto di abitazione.	All'inizio dei lavori
Destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale.	Al termine dei lavori

3.3 FAMILIARI CONVIVENTI E DETENTORI

L'aliquota "maggiorata" (50% per le spese 2025 e 36% per le spese 2026 e 2027) prevista per le spese sostenute dal 2025 per gli interventi di recupero edilizio, di cui all'art. 16-*bis* del TUIR, di riqualificazione energetica, di cui all'art. 14 del DL 63/2013, e di riduzione del rischio sismico, di cui all'art. 16 co. 1-*bis* ss. del DL 63/2013, non può essere estesa ai familiari conviventi, né ai detentori degli immobili (es. locatario o comodatario).

Familiari conviventi e detentori, pertanto, per le spese sostenute dal 2025 possono beneficiare dei suddetti *bonus* con le aliquote "ordinarie" del 36% (per le spese 2025) o del 30% (per le spese 2026 e 2027).

4 "SISMABONUS ACQUISTI" E "BONUS CASA ACQUISTI"

Con riguardo al c.d. "sismabonus acquisti", di cui all'art. 16 co. 1-*septies* del DL 63/2013, e al c.d. "*bonus* casa acquisti", di cui all'art. 16-*bis* co. 3 del TUIR, la circ. Agenzia delle Entrate 19.6.2025 n. 8 ha precisato che l'agevolazione può competere nella misura del 50% per le spese sostenute nel 2025 (o del 36% per le spese 2026 e 2027), se l'unità acquistata viene adibita ad abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si fruisce "*per la prima volta della detrazione*".

5 ACQUISTO O REALIZZAZIONE DI BOX AUTO PERTINENZIALI

La detrazione IRPEF prevista per l'acquisto o la costruzione di box auto pertinenziali dall'art. 16-*bis* co. 1 lett. d) del TUIR può competere, per le spese sostenute dal 2025, nella misura "maggiorata" (50% o 36%) se l'unità principale, cui il box è pertinenza, è destinata ad abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si fruisce per la prima volta della detrazione.

6 INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI

Le aliquote "ordinarie" introdotte dalla L. 207/2024 si applicano anche agli:

- interventi realizzati su parti comuni di edifici condominiali, di cui agli artt. 14 co. 2-*quater* e 16 co. 1-*quinquies* del DL 63/2013;
- interventi su parti comuni di edifici condominiali finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, di cui all'art. 14 co. 2-*quater*.1 del DL 63/2013;
- interventi antisismici che determinano la riduzione di una o due classi di rischio, di cui all'art. 16 co. 1-*quater* del DL 63/2013.

Con la circ. 19.6.2025 n. 8, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che per gli interventi sulle parti comuni degli edifici (siano essi condomìni, condomìni minimi o edifici interamente posseduti da un unico proprietario composti da più unità) l'aliquota "maggiorata" debba "*essere applicata alla quota di spese imputata al singolo condomino*", se il condomino è il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale (la condizione della titolarità dell'immobile deve essere verificata all'inizio dei lavori).

Resta fermo che, per le spese imputate ai condòmini non titolari di diritto di proprietà o diritto reale di godimento, ovvero, anche se titolari dei predetti diritti, che non abbiano adibito l'immobile ad abitazione principale, è possibile fruire delle detrazioni spettanti con le aliquote "ordinarie" (36% o 30%).

7 SOSTITUZIONE DEL GRUPPO ELETTROGENO DI EMERGENZA CON ALIQUOTA DEL 50%

Ai sensi dell'art. 16-*bis* co. 3-*bis* del TUIR, la detrazione IRPEF 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.

8 CALDAIE ALIMENTATE A COMBUSTIBILI FOSSILI

Dall'1.1.2025, non godono di agevolazioni fiscali le spese sostenute per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili; l'esclusione si è resa necessaria per dare attuazione alla direttiva UE 24.4.2024 n. 1275 (c.d. "Case *green*").

Per le spese sostenute dall'1.1.2025, pertanto, per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili non spetta:

- né il c.d. "*bonus* casa", di cui all'art. 16-*bis* del TUIR;
- né l'"ecobonus", di cui all'art. 14 del DL 63/2013.

8.1 SPESE SOSTENUTE ENTRO IL 31.12.2024 CON LAVORI ULTIMATI SUCCESSIVAMENTE

La circ. Agenzia delle Entrate 19.6.2025 n. 8 ha chiarito che per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili sono detraibili le spese sostenute entro il 31.12.2024 con il "*bonus* casa" o l'"ecobonus", anche se gli interventi sono ultimati dall'1.1.2025.

8.2 INTERVENTI CHE BENEFICIANO DEL “SUPERBONUS”

Anche se l’intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili è agevolato con il “superbonus”, di cui all’art. 119 del DL 34/2020, non è possibile fruire dell’agevolazione per le spese sostenute dall’1.1.2025.

Tuttavia, la circ. 19.6.2025 n. 8 precisa che se entro il 31.12.2024 era stata presentata la CILA-S o l’istanza di acquisizione del titolo edilizio per le demolizioni-ricostruzioni, anche se l’intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili viene realizzato nel 2025, fermo restando che le relative spese sostenute dal 2025 non godono dell’agevolazione, ha rilevanza ai fini del miglioramento della classe energetica dell’edificio.