

IMMOBILI E BONUS FISCALI 2025

Guida a cura del Consiglio Nazionale del Notariato

Come cambiano i bonus edilizi nel 2025

La Legge di Bilancio per il 2025 modifica il vigente quadro normativo in materia di **bonus edilizi**. Si prevede:

- la **rimodulazione** di tutte le principali detrazioni fiscali per la casa (Bonus Ristrutturazione Ecobonus, Sismabonus) al 36% nel 2025 e al 30% nel biennio 2026-2027;
- la **maggiorazione della detrazione al 50%** per le **abitazioni principali** nel 2025;
- la **maggiorazione della detrazione al 36%** per le **altre abitazioni** nel biennio 2026-2027;
- lo **stop dal 15 ottobre 2024 al Superbonus**;
- l'**esclusione da tutti i bonus edilizi delle caldaie alimentate unicamente da combustibili fossili**, ossia le caldaie a condensazione attualmente incentivate, a meno che non siano inserite in un sistema ibrido (composto da caldaia a condensazione e pompa di calore);
- la **conferma per il 2025 del Bonus Mobili e del Bonus Barriere Architettoniche** (dentro le spese sostenute per ascensori e montacarichi, per elevatori esterni all'abitazione, per la sostituzione di gradini con rampe, fuori il rifacimento di bagni e infissi).

In questo articolo proviamo a fare **chiarezza** e a fornire una **panoramica dei bonus edilizi**, proponendo una **guida sintetica** e le principali **novità** sull'argomento.

	2024	2025	2026-2027
SUPERBONUS	70% Solo per alcuni soggetti tra cui i condominii e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari Aliquota al 70% per le spese sostenute nell'anno 2024 Permane l'aliquota al 110% per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (ex art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020)	65% Solo per alcuni soggetti tra cui i condominii e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari Aliquota al 65% per le spese sostenute nell'anno 2025 esclusivamente per gli interventi con CILA, delibera assembleare o titolo abilitativo, alla data del 15 ottobre 2024	NON PREVISTO

<p>BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE</p>	<p>75% <i>Aliquota al 75% Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</i> <i>Possibilità di avvalersi, solo in alcuni casi, della cessione del credito e dello sconto in fattura</i></p>	<p>75% <i>Aliquota al 75% solo per lavori su scale, ascensori, rampe, servoscale e piattaforma elevatrici</i> <i>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</i></p>	<p>NON PREVISTO</p>
<p>BONUS RISTRUTTURAZIONE</p>	<p>50% <i>Aliquota al 50% per tutte le tipologie di interventi agevolati</i> <i>Massimale di spesa pari a 96.000 euro</i></p>	<p>36% / 50% ABITAZIONI PRINCIPALI <i>Aliquota al 50% per tutte le tipologie di interventi agevolati</i> <i>Massimale di spesa pari a 96.000 euro</i> SECONDE CASE <i>Aliquota al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati</i> <i>Massimale di spesa pari a 96.000 euro</i></p>	<p>30% / 36% PRIME CASE <i>Aliquot a al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati</i> <i>Massi male di spesa pari a 96.000 euro</i> SECONDE CASE <i>Aliquot a al 30% per tutte le tipologie di interventi agevolati</i> <i>Massi male di spesa pari a 96.000 euro</i></p>
<p>BONUS MOBILI</p>	<p>50% <i>Aliquota al 50%</i> <i>Massimale di spesa pari a 5.000 euro</i></p>	<p>50% <i>Aliquota al 50%</i> <i>Massimale di spesa pari a 5.000 euro</i></p>	<p>NON PREVISTO</p>
<p>ECOBONUS</p>	<p>50% / 65% / 70% / 75% <i>50-65%: caldaie, infissi, pompe di calore pannelli solari</i> <i>70% /75%: riqualificazione energetica edifici e parti comuni</i></p>	<p>36% / 50% ABITAZIONI PRINCIPALI <i>Aliquota al 50% per tutte le tipologie di interventi agevolati</i> SECONDE CASE <i>Aliquota al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati</i></p>	<p>30% / 36% PRIME CASE <i>Aliquot a al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati</i> SECONDE CASE <i>Aliquot a al 30% per tutte le</i></p>

			<i>tipologie di interventi agevolati</i>
SISMABONUS	<p>50% / 70% / 75% / 80% / 85%</p> <p>50%: interventi senza miglioramento di classe sismica;</p> <p>70% /75%: miglioramento di una classe sismica per interventi nelle zone sismiche ad alta pericolosità;</p> <p>80%/85%: miglioramento di due classi sismiche per interventi nelle zone sismiche ad alta pericolosità.</p>	<p>36% / 50%</p> <p>ABITAZIONI PRINCIPALI</p> <p>Aliquota al 50% per tutte le tipologie di interventi agevolati</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro</p> <p>SECONDE CASE</p> <p>Aliquota al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro</p>	<p>30% / 36%</p> <p>PRIME CASE</p> <p>Aliquot a al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati</p> <p>Massi male di spesa pari a 96.000 euro</p> <p>SECONDE CASE</p> <p>Aliquot a al 30%</p> <p>Massi male di spesa pari a 96.000 euro</p>
SISMABONUS ACQUISTI	<p>75% / 85%</p> <p>75%: miglioramento di una classe sismica per interventi nelle zone sismiche ad alta pericolosità;</p> <p>85%: miglioramento di due classi sismiche per interventi nelle zone sismiche ad alta pericolosità.</p>	<p>36% / 50%</p> <p>ABITAZIONI PRINCIPALI</p> <p>Aliquota al 50% per tutte le tipologie di interventi agevolati</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro</p> <p>SECONDE CASE</p> <p>Aliquota al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro</p>	<p>30% / 36%</p> <p>PRIME CASE</p> <p>Aliquot a al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati</p> <p>Massi male di spesa pari a 96.000 euro</p> <p>SECONDE CASE</p> <p>Aliquot a al 30%</p> <p>Massi male di spesa pari a 96.000 euro</p>
BONUS ACQUISTO IMMOBILI RISTRUTTURATI	<p>50%</p> <p>Detrazione calcolata su di un ammontare forfettario pari al 25% del prezzo di vendita o del valore di assegnazione dell'immobile</p>	<p>36% / 50%</p> <p>ABITAZIONI PRINCIPALI</p> <p>Aliquota al 50% per tutte le tipologie di interventi agevolati</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro</p> <p>SECONDE CASE</p>	<p>30% / 36%</p> <p>PRIME CASE</p> <p>Aliquot a al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati</p> <p>Massi male di spesa pari a 96.000 euro</p> <p>SECONDE CASE</p>

	risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione, sino ad un ammontare massimo della spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.	Aliquota al 36% per tutte le tipologie di interventi agevolati Massimale di spesa pari a 96.000 euro	CASE a al 30% Massimale di spesa pari a 96.000 euro	Aliquot Massi
--	---	---	---	------------------

Bonus Casa 2025: la guida del notariato

La Guida "Immobili e bonus fiscali 2025 – Guida pratica alle agevolazioni fiscali per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare" – edita dal Consiglio Nazionale del Notariato e dalle Associazioni dei consumatori – offre una **panoramica delle agevolazioni fiscali per l'edilizia ancora valide per il 2024** tenendo conto delle modifiche apportate dalla **Legge di Bilancio 2025**.

Oltre a fornire agili **schede sintetiche** dei singoli bonus, la guida affronta l'argomento toccando **temi più specifici e trasversali** come:

- **i soggetti che possono beneficiare dei bonus fiscali per la casa;**
- **ambito oggettivo:** immobili interessati, esclusioni, fattispecie particolari, condomini e parti comuni;
- **modalità operative:** la disciplina per i condomini, la perdita dei benefici, la cumulabilità dei benefici;
- **i bonus "acquisti"** (acquisto di edifici antisismici, acquisto di posti auto e box auto, acquisto o l'assegnazione di edifici residenziali ristrutturati).
- le modalità di utilizzo di sconto in fattura e cessione del credito;
- la **cumulabilità** dei bonus;
- il **Superbonus in vigore, il Superbonus cessato e la disciplina transitoria;**
- la differenza fra **bonus a regime e bonus rafforzati;**
- il **bonus mobili ed elettrodomestici;**
- **l'abitazione principale e limiti alla detrazione.**

Ristrutturazioni edilizie e plafond per le spese detraibili

I **bonus edilizi 2025** trovano un ulteriore limite nel **nuovo plafond familiare per le spese detraibili**. Dal 2025 i contribuenti dovranno fare attenzione a non superare il **nuovo tetto massimo** previsto per le spese da portare in detrazione come spese per l'istruzione, ristrutturazioni edilizie e contributi previdenziali e assistenziali.

Il nuovo articolo 16-ter del Tuir – introdotto dalla Legge di Bilancio 2025 (comma 10 della legge 207/2024) – prevede infatti un significativo limite alle detrazioni Irpef dei contribuenti che, dal 2025, conseguiranno redditi superiori a **75mila euro**.

La norma fissa un tetto agli oneri e alle spese eleggibili ai fini del computo delle detrazioni. A tal fine vengono individuati specifici massimali, calcolati in base a due variabili: il **reddito complessivo** dichiarato dal contribuente e la sua **situazione familiare**. Il calcolo dei massimali prevede i seguenti step:

- l'individuazione di un valore di riferimento in base al reddito dichiarato;
- l'applicazione di un **coefficiente calcolato** in relazione al **numero dei figli** fiscalmente a carico presenti nel nucleo familiare del contribuente.

Con la prima operazione vengono identificate due classi:

- chi ha un reddito tra i **75mila e i 100mila euro** può portare in detrazione fino a un massimo di **14mila euro**;
- chi ha un reddito oltre i **100mila**, può detrarre fino a **8mila euro**.

A tali valori dovrà essere applicato lo **specifico coefficiente familiare** pari a:

- 0,50 se nel nucleo familiare del contribuente non vi sono figli fiscalmente a carico;

- 0,70 se ve ne è uno;
- 0,85 se ve ne sono due;
- 1 se ve ne sono più di due o se ne è presente almeno uno con disabilità.

In base a questi coefficienti, sono previsti **8 massimali possibili**:

REDDITO	FIGLI A CARICO	SPESA DETRAIBILE	
75.000 – 100.000 euro	+2	14.000 (14.000 x 1)	euro
	2	11.900 (14.000 x 0,85)	euro
	1	9.800 (14.000 x 0,70)	euro
	0	7.000 (14.000 x 0,50)	euro
> 100.00 euro	+2	8.000 (8.000 x 1)	euro
	2	6.800 (8.000 x 0,85)	euro
	1	5.600 (8.000 x 0,70)	euro
	0	4.000 (8.000 x 0,50)	euro

Sono escluse dal computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese soltanto le **spese sanitarie** e le **somme investite nelle start up e nelle Pmi innovative**, oltre agli **interessi passivi sui mutui** e ai **premi di assicurazione** relativi a contratti stipulati entro il 31 dicembre 2024 e alle rate delle spese sostenute entro la stessa data.

I nuovi limiti non hanno effetto retroattivo e si applicano solo alle nuove spese, ossia a quelle effettuate a partire dal 2025.

In sostanza, c'è il rischio che non tutte le spese di ristrutturazione potranno essere portate in detrazione o che si dovranno selezionare quelle da portare in detrazione per massimizzare i benefici fiscali e ridurre al minimo la perdita degli sconti offerti dal Fisco.

Occorre precisare, infatti, che:

- il meccanismo non interviene direttamente sulle detrazioni, ma sull'**ammontare delle spese utili ai fini della loro determinazione**; le **soglie determinano l'importo massimo delle spese detraibili e non delle detrazioni**; all'interno delle spese che saranno ammesse bisognerà andare a calcolare le percentuali per le singole agevolazioni;
- **per le spese la cui detrazione è ripartita su più annualità**, ai fini della determinazione del massimale, vanno computate le **rate riferite a ciascun anno**.

Facciamo degli esempi

ESEMPIO N.1

Un contribuente, con un reddito superiore a 100mila euro e un figlio, ristruttura la propria abitazione principale e intende portare in detrazione le spese sostenute, che ammontano a **120mila euro**, usufruendo del Bonus Ristrutturazione al 50%.

Nel 2024 avrebbe portato in detrazione **6mila euro** ($120\text{mila} \times 50\% / 10$) all'anno per dieci anni.

Dal 2025 ogni altra spesa diventa indetraibile (assumendo che questa sia quella a più alta percentuale di detrazione); il contribuente ha un plafond di spese eleggibili pari a **5.600 euro**; la **detrazione massima per la ristrutturazione** ammonta a **2.800 euro** ($5.600 \times 50\%$) all'anno, con un taglio di **3.200 euro**.

ESEMPIO N. 3

Un contribuente, con un reddito superiore a 120mila euro e tre figli, ristruttura nel 2025 i propri immobili sostenendo le seguenti spese detraibili sostenute:

- 30mila euro per ristrutturazione edilizia su immobile non adibito ad abitazione principale (3mila euro detraibile al 36%).
- 60mila euro per riqualificazione energetica sull'abitazione principale detraibile in 10 anni (6mila euro detraibile al 50%).

Il totale delle spese detraibili (9mila euro) superato di 1.000 euro il plafond, pari a 8mila euro. Pertanto, la **quota effettivamente detraibile è di 3.720 euro** ($6.000 * 50\% + 2.000 * 36\%$).

Abitazione principale e bonus edilizi 2025

La più rilevante delle novità della Legge di Bilancio 2025 è sicuramente il bonus maggiorato (per Bonus Ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus e Sismabonus per acquisti) al **50%** fino al 31 dicembre 2025, limitato alle **abitazioni principali**.

Tale maggiorazione è prevista solo nel caso in cui le spese siano sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Una definizione che, se non ulteriormente esplicitata da un intervento chiarificatore delle Entrate, può creare notevoli **difficoltà interpretative in alcuni casi specifici**:

- **Acquisto con successiva ristrutturazione**

Non si comprende se può beneficiare della detrazione maggiorata chi acquista un immobile usato per ristrutturarlo e, pertanto, al momento della ristrutturazione, non vive e non ha ancora la residenza nell'immobile. In questo caso l'immobile diventa abitazione principale solo al momento del cambio di residenza e, quindi, dopo la ristrutturazione.

- **Sismabonus acquisti**

L'agevolazione dedicata a chi compra immobili riqualificati dal punto di vista sismico da imprese richiede la residenza nell'immobile al momento del rogito. Anche in questo caso allo stato attuale c'è il rischio di perdere la detrazione del 50%.

- **Lavori in condominio**

La norma – come ha osservato il Caf Acli – blocca anche i cantieri nei **condomini** in cui ci sono molti alloggi in locazione: in questo caso perde lo sgravio del 50% anche l'inquilino che usa la casa come abitazione principale ed è pronto a sostenere le spese, poiché gli mancherà il requisito del possesso in virtù di un diritto reale.

- **Pertinenze e parti comuni di immobili condominiali**

Potrebbe essere necessario chiarire se le pertinenze e le parti comuni di immobili vengono attratte alla percentuale di agevolazione dell'abitazione principale o se si considerano qualcosa di diverso e, quindi, vanno al 36%.

- **Lavori a cavallo tra più anni di imposta**

Seconda la lettera della norma, interventi di questo tipo sulla stessa unità potrebbero essere in parte agevolati con un'aliquota più bassa al 36% e in parte con un'aliquota più alta, al 50%.

- **Spese sostenute dal familiare che non è proprietario**

Fino al 2024 tra i soggetti legittimati a fruire dei bonus casa figuravano anche, a prescindere da qualsiasi titolo di proprietà sull'immobile, i "familiari conviventi, vale a dire il coniuge (a cui è equiparata la parte dell'unione civile), i parenti entro il terzo grado e gli

affini entro il secondo grado”, come spiega l’Agenzia delle Entrate nelle sue guide. La legge di Bilancio 2025 lega la maggiorazione del 50% a un doppio requisito: detenere un diritto reale sull’immobile ristrutturato e avere designato quell’immobile come abitazione principale, collocando lì la propria residenza.

Pertanto, stando alla lettera della norma, i conviventi senza questi requisiti non possono chiedere lo sconto al 50%, ma soltanto al 36%.

La proposta del Consiglio del Notariato

Sul tema dell’agevolazione al 50% sull’abitazione principale, i notai offrono un importante spunto di riflessione. Nel caso del sismabonus acquisti, del bonus dedicato agli edifici residenziali ristrutturati e di quello per i box auto di nuova costruzione “l’acquirente non è già titolare della proprietà o di un diritto reale di godimento sul bene oggetto di vendita né tale bene già costituisce sua abitazione principale (tale situazione potrà verificarsi solo dopo l’acquisto)”.

Pertanto, è possibile “ritenere che delle detrazioni bonus acquisti con aliquota agevolata possa fruire anche l’acquirente di immobile” a patto che:

- l’acquirente nell’atto di acquisto “dichiari di voler destinare a propria abitazione principale” l’immobile;
- “detta destinazione avvenga effettivamente entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all’anno di imposta in cui è stato stipulato l’atto di acquisto” così da soddisfare le condizioni previste dalla Legge di Bilancio nel momento in cui viene utilizzata la prima rata della detrazione maturata con il rogito.

“E’ auspicabile sul punto – concludono i notai – un intervento chiarificatore dell’agenzia delle Entrate”.

La proposta di Confedilizia

Per risolvere alcuni di questi dubbi, Confedilizia propone di attenersi all’interpretazione che l’Agenzia delle Entrate ha fornito sul Superbonus nel 2023. Il riferimento è a quanto riportato dall’Agenzia in almeno due documenti ufficiali (Circolare 13/2023 e risposta 377/2023)).

L’Agenzia spiegava allora che, qualora l’unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all’inizio dei lavori, la detrazione spetti “a condizione che il medesimo immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori”.

Si tratta, afferma Confedilizia, “di una lettura coerente con lo spirito della norma, che mira ad agevolare i lavori effettuati sulla casa destinata ad abitazione, a prescindere dalla materiale impossibilità a fissarvi la residenza al momento dell’avvio degli interventi, come accade in caso di acquisto di un immobile usato”.

Dunque, secondo l’interpretazione suggerita da Confedilizia, chi acquista una casa e poi la sottopone a ristrutturazione, pur non avendoci ancora trasferito la residenza, avrebbe diritto alla detrazione più alta, quella al 50%.

Confedilizia auspica inoltre che si affermi “un’altra interpretazione conforme allo spirito della legge”, cioè quella secondo cui la detrazione maggiorata si applichi non solo nei casi di interventi realizzati all’interno dell’unità immobiliare adibita ad abitazione principale, ma anche in caso di lavori effettuati sulle parti comuni del condominio, “limitatamente alla parte a carico di titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento su immobili adibiti ad abitazione principale”.

Cosa si intende per abitazione principale

Il concetto di **abitazione principale** è codificato dal Testo Unico delle Imposte sui Redditi e dal D.L. 101/2011 ed è legato al luogo in cui un soggetto ha **la propria residenza**, o meglio la **propria dimora abituale** (concetto introdotto per la determinazione delle imposta municipale unica, l’IMU).

Il TUIR stabilisce all'art. 10 che "per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente". L'articolo 43 del Codice civile, a sua volta, definisce la residenza come il "luogo in cui la persona ha la dimora abituale".

Il D.L. 101/2011 fornisce la seguente definizione: "Per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il **possessore** e il suo nucleo familiare **dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente** [...]".

Quindi affinché un immobile possa essere considerato **abitazione principale**, sono necessarie 3 condizioni:

- il **possesso/proprietà** (o altro titolo reale quale ad esempio l'usufrutto o il diritto di abitazione);
- la **residenza anagrafica**;
- la **dimora abituale** intesa come elemento che sussiste continuativamente nel tempo.

Prima Casa e Abitazione Principale : la differenza.

Cosa si intende per diritto reale di godimento

I diritti reali di godimento attribuiscono il diritto di utilizzare il bene ad una persona diversa dal suo proprietario. Sono definitivi "reali" perché hanno ad oggetto il godimento e l'uso di cose (dal latino "res"= cosa) e sono limitati rispetto al diritto di proprietà: il titolare del **diritto reale di godimento** non diventa proprietario del bene e ha, pertanto, prerogative limitate dalla legge o dal contratto.

I diritti reali di godimento sono i seguenti: superficie; enfiteusi; usufrutto; uso; abitazione; servitù.

Bonus Mobili 2025

La Legge di Bilancio 2025 prevede la proroga per il 2025 della detrazione del 50% anche per l'**acquisto di arredi e grandi elettrodomestici** legati agli interventi di ristrutturazione edilizia..

La misura è lineare: questo significa che il bonus mobili si potrà applicare al 50% sia se si tratti di abitazione principale o di seconda casa. Il limite di spesa resta fissato a 5.000 euro ripartiti in 10 quote annuali.

Superbonus 2025 al capolinea

La scure della Legge di Bilancio 2025 si abbatte sul Superbonus; la detrazione del 65% per le spese sostenute nell'**anno 2025** spetta esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del **15 ottobre 2024** risulti:

- presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), se gli interventi sono **diversi da quelli effettuati dai condomini**;
- adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), se gli interventi sono **effettuati dai condomini**;
- presentata l'istanza per l'acquisizione del **titolo abilitativo**, se gli interventi comportano **la demolizione e la ricostruzione degli edifici**.

Per gli immobili situati nelle **zone colpite da eventi catastrofici** resta per il solo 2025 l'aliquota al **110%**.

Superbonus in 10 anni anche per le spese 2023

La Legge di Bilancio 2025 prevede – anche per le **spese effettuate nel 2023** – la possibilità di spalmare su **dieci anni** il recupero del Superbonus.

Ricapitolando, lo spalma-detrazioni è stato introdotto:

- **per le spese 2022 dal D.L. 11/2023**: per evitare l'effetto incapienza causato dall'alto importo delle singole rate di superbonus, la norma consente di spalmare su dieci anni, invece che in quattro, lo sconto fiscale per i contribuenti che hanno effettuato lavori con il 110% nel 2022 e non hanno optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura. La prima rata va inserita nella della dichiarazione di quest'anno, visto che la norma è stata

introdotto a stagione dichiarativa inoltrata, quando i modelli e i software erano stati già pubblicati;

- **per le spese 2024 dal D.L. 39/2024** : il provvedimento ha stabilito il blocco definitivo della cessione del credito e dello sconto i fattura e contestualmente messo a regime lo spalma-crediti in 10 anni per tutte le spese collocate nel periodo di imposta 2024.

Con la Legge di Bilancio 2025 si “salvano” anche le spese 2023 allo scopo di tutelare i contribuenti che avrebbero rischiato di perdere la quota di detrazioni non utilizzata nell’anno.

Poiché la prima quota è stata già portata in dichiarazione, sarà necessario riproporzionare il carico residuo sui nove anni che restano per evitare il rischio incapienza e consentire a chi non ha sufficienti imposte da pagare di utilizzare le detrazioni.

Bonus edilizi: quali sono attivi nel 2025?

- **Bonus Ristrutturazione**

Prevede una detrazione fiscale delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze.

Nel 2025 la detrazione è pari al 36% – maggiorata al 50% per le prime abitazioni – su un ammontare massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

- **Ecobonus**

Prevede detrazioni fiscali per interventi di miglioramento dell’efficienza energetica su tutti i tipi di immobili (cappotto termico), pompe di calore, caldaie, etc.) con particolare attenzione all’adozione di tecnologie basate sulle fonti rinnovabili di energia.

Nel 2025 la detrazione è pari al 36% – maggiorata al 50% per le prime abitazioni – da ripartire in 10 quote annuali di pari importo

- **Sismabonus**

Prevede agevolazioni per interventi antisismici, con particolare attenzione alla sicurezza statica degli edifici, inclusi quelli situati nei centri storici.

Nel 2025 la detrazione è pari al 36% – maggiorata al 50% per le prime abitazioni – su un ammontare massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.

- **Superbonus**

Il Superbonus agevola diversi interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico, alcuni sono **trainanti** e consentono un accesso diretto alla detrazione fiscale, altri **trainati** e usufruiscono del Superbonus solo se eseguiti insieme a uno dei primi.

Nel 2025 la detrazione prevista è del 65% da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, ma solo per le spese avviate da condomini, proprietari di edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate e ONLUS, prima del 15 ottobre 2024.

- **Bonus Barriere Architettoniche**

Prevede una detrazione fiscale per gli interventi finalizzati al superamento o all’abbattimento delle barriere architettoniche.

Nel 2025 la detrazione è pari al 75% su un ammontare massimo di spesa 50.000 euro per unità immobiliare da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.

- **Bonus**

mobili

Prevede una detrazione fiscale per l’acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica elevata, collegati a interventi di recupero edilizio, finalizzati all’arredo dell’immobile oggetto di ristrutturazione.

Nel 2025 la detrazione, ripartita in 10 rate annuali di pari importo, è del 50% delle spese sostenute e calcolata su un totale non superiore a 5.000 €.

- **Conto Termico**

Incentivo statale erogato dal GSE (Gestore dei Servizi Elettrici) che agevola interventi di:

- **incremento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti;**
- **produzione di energia termica da fonti rinnovabili e sistemi ad alta efficienza.**

Le guide fiscali 2024 alle agevolazioni edilizie a cura dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato 4 diverse guide fiscali sulle Agevolazioni edilizie della dichiarazione 2024.

Bonus Edilizi: ultime news

Vale sempre (e per tutti i bonus edilizi) l'obbligo di affidare i lavori a imprese certificate SOA!

Ai fini del riconoscimento del Superbonus e degli altri bonus edilizi, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a **516mila euro** va affidata – **anche quando non si opta per la cessione del credito e sconto in fattura** – alle imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, della occorrente qualificazione SOA.

È la precisazione fornita nel corso dell'edizione 2025 di **Telefisco del 5 febbraio**, l'evento che **Il Sole 24 Ore** organizza ogni anno per chiarire i dubbi di imprese, professionisti e cittadini sollecitando i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate, del Ministero dell'Economia e delle Finanze e della Guardia di Finanza.

Il chiarimento fornito dalle Entrate riguarda la **corretta interpretazione dell'articolo 10-bis, comma 2 del D.L. 21/2022** che, richiamando il decreto Rilancio 34/2020, aveva sollevato il dubbio che l'obbligo di SOA fosse limitato alle ipotesi di cessione del credito e sconto in fattura.

L'obbligo di affidare lavori sopra la soglia di **516mila euro** a imprese dotate di attestazione Soa riguarda invece tutti i bonus edilizi (Superbonus, Bonus Ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus) anche in caso di detrazione diretta e **non solo per le ipotesi di cessione del credito e sconto in fattura.**

Peraltro, nella circolare 10/2023 – precisa l'Agenzia – si legge che “in considerazione del tenore letterale della disposizione, si ritiene che le condizioni Soa riguardino sia la fruizione della detrazione sia l'esercizio delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito”.