

BONUS EDILIZI – CHIARIMENTI AGENZIA DELLE ENTRATE

Circolare N. 8/E del 19.06.2025 Agenzia delle Entrate.

Aliquote aggiornate, limiti di spesa, soggetti ammessi e chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate. Una guida tecnica sul bonus ristrutturazione

Il Bonus Ristrutturazione 2025, confermato con la Legge di Bilancio 2025 (Legge 207/2024) e recentemente chiarito dalla circolare 8/2025 del 19 giugno 2025 dell'Agenzia delle Entrate, segna un'evoluzione rilevante nella disciplina delle detrazioni per interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il nuovo assetto normativo introduce differenziazioni sostanziali tra tipologie di immobili, profili fiscali dei beneficiari e tempistiche di spesa, rendendo imprescindibile per i tecnici un aggiornamento puntuale e una capacità interpretativa avanzata.

Aliquote e massimali: il nuovo impianto normativo 2025–2028

La riformulazione del Bonus Ristrutturazione introdotta dalla Legge di Bilancio 2025 ha determinato una profonda revisione delle percentuali di detrazione IRPEF e dei relativi tetti di spesa differenziando le aliquote in funzione della natura dell'immobile e del profilo soggettivo del beneficiario. Inoltre, sono state previste riduzioni graduali delle agevolazioni a partire dal 2026, che avranno un impatto diretto sulla pianificazione fiscale e operativa degli interventi edilizi.

Per i professionisti, ciò comporta la necessità di valutare con attenzione sia la tempistica dei lavori che la tipologia di beneficiario, al fine di massimizzare l'accesso all'aliquota più favorevole prima che il regime agevolativo venga ridimensionato nei prossimi esercizi.

Aliquote differenziate per destinazione d'uso e profilo soggettivo

Nel 2025, la disciplina distingue in maniera netta tra:

- unità immobiliari adibite ad **abitazione principale** di soggetti proprietari o titolari di un diritto reale di godimento per cui è prevista un'aliquota del 50% su spese fino a 96.000 €;*
- **altri immobili** (es. seconde case, immobili locati o a reddito, immobili in comodato) per cui è prevista un'aliquota ridotta al 36%.*

Questa struttura duale è destinata ad evolversi progressivamente:

- **2026–2027:** 36% per abitazioni principali, 30% per gli altri immobili;*
- **dal 2028:** aliquota unica del 30%, con un massimale dimezzato a 48.000 € per unità.*

Un'eccezione specifica riguarda le spese per la sostituzione di gruppi elettrogeni di emergenza esistenti con generatori a gas di ultima generazione, che continueranno a beneficiare della detrazione al 50%, indipendentemente dalla classificazione dell'immobile.

Periodo	Abitazione principale (proprietario/Dir.reale)	Altri immobili (o altri soggetti)	Massimale di spesa per unità immobiliare
Fino al 31/12/2025	50%	36%	€ 96.000
01/01/2026 – 31/12/2027	36%	30%	€ 96.000
Dal	30%	30%	€ 48.000

01/01/2028			
------------	--	--	--

Ripartizione temporale della detrazione

La detrazione resta fruibile in **10 rate annuali** di pari importo, calcolate secondo il criterio di cassa, il che significa che le spese devono essere effettivamente pagate entro l'anno fiscale di riferimento, non la data di esecuzione dei lavori o di emissione della fattura. I tecnici devono chiarire ai committenti che la quota annua eccedente l'IRPEF dovuta è persa e non può essere recuperata negli esercizi successivi.

Un corretto dimensionamento dell'investimento in funzione della capienza fiscale del contribuente è oggi una competenza necessaria per i professionisti che forniscono consulenza strategica ai clienti.

Esempi pratici di applicazione:

- **Esempio 1 (Abitazione Principale):** se un proprietario spende € 50.000 per ristrutturare la propria abitazione principale nel 2025, potrà detrarre il 50% di € 50.000, pari a € 25.000, ripartiti in 10 quote annuali di € 2.500 ciascuna.
- **Esempio 2 (Seconda Casa):** se lo stesso proprietario spende € 50.000 per ristrutturare una seconda casa nel 2025, potrà detrarre il 36% di € 50.000, pari a € 18.000, ripartiti in 10 quote annuali di € 1.800 ciascuna.
- **Esempio 3 (Spesa Massimale):** qualora un proprietario di abitazione principale sostenga € 100.000 di spese ammissibili nel 2025, la detrazione del 50% sarà calcolata sul limite massimo di € 96.000, risultando in una detrazione totale di € 48.000, ovvero € 4.800 all'anno per 10 anni. L'eccedenza di € 4.000 (€ 100.000 – € 96.000) non sarà detraibile.

Differenze di applicazione: abitazione principale, altri immobili e condominio

L'applicazione del Bonus Ristrutturazione 2025 non è uniforme per tutte le tipologie di immobile o per ogni soggetto beneficiario. In particolare, si è consolidato un approccio selettivo e progressivo, che premia gli interventi realizzati sull'abitazione principale a scapito delle seconde case e degli immobili strumentali. Inoltre, in ambito condominiale e nelle pertinenze, l'eleggibilità al beneficio fiscale si diversifica a seconda di parametri oggettivi e soggettivi. Di seguito l'analisi dettagliata.

Abitazione principale vs. altri immobili: criteri e impatto sulle aliquote

La normativa vigente prevede che l'aliquota più elevata del 50% nel 2025 sia riservata esclusivamente agli interventi realizzati su immobili destinati a residenza principale, purché il beneficiario sia titolare di diritto di proprietà o diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione). Tale definizione si rifà a quanto disposto dal D.P.R. 917/1986, art. 10, comma 3-bis, che lega la residenza principale al concetto di dimora abituale del contribuente o dei suoi familiari.

Un elemento interpretativo di particolare rilievo riguarda la possibilità di considerare l'immobile come abitazione principale **anche a posteriori**, ossia al termine dei lavori. Questo consente l'accesso all'aliquota più favorevole anche per chi ristruttura un immobile con l'intenzione di stabilirvi successivamente la propria residenza.

Al contrario, per interventi su **secondo case, immobili locati, immobili concessi in comodato gratuito o a reddito**, l'agevolazione è limitata al 36% nel 2025, con una riduzione prevista al 30% nel biennio 2026–2027.

Dal punto di vista progettuale, questa interpretazione estensiva consente di includere nel perimetro dell'aliquota agevolata una più ampia gamma di interventi, facilitando operazioni su immobili non ancora abitati ma destinati a diventare la dimora principale del contribuente.

Interventi su parti comuni condominiali: aliquote differenziate per unità

Nel caso di interventi effettuati su parti comuni di edifici residenziali in condominio, l'ammissibilità al bonus e la determinazione dell'aliquota applicabile avvengono pro-quota, in funzione del profilo soggettivo di ciascun condomino.

La Circolare dell'Agenzia stabilisce che:

- l'aliquota del 50% si applica solo alla quota parte delle spese riferibili a unità destinate ad abitazione principale di un proprietario o titolare di diritto reale;
- per gli altri soggetti (locatari, comodatari, possessori di seconde case), si applica l'aliquota ordinaria del 36% nel 2025, destinata a scendere al 30% nei due anni successivi. Questo significa che, all'interno dello stesso condominio, **più aliquote possono coesistere per il medesimo intervento**, generando notevoli implicazioni in termini di tracciabilità contabile e fiscale. Il tecnico incaricato dovrà:

- redigere computi separati delle spese per ciascun avente diritto;
- collaborare con l'amministratore per la corretta attribuzione delle quote millesimali;
- assistere nella compilazione delle dichiarazioni utili ai fini IRPEF di ciascun condomino.

La normativa si applica anche ai cosiddetti "condomini minimi" (fino a 8 unità senza codice fiscale), per i quali sarà necessaria un'autocertificazione completa dei dati catastali e della tipologia di intervento. La maggiore frammentazione delle aliquote agevolabili implica per i professionisti un'attività istruttoria e documentale molto più articolata rispetto al passato.

Le pertinenze: condizioni per l'agevolazione al 50%

Un ulteriore ambito su cui la Circolare 8/2025 ha fatto chiarezza riguarda gli interventi su pertinenze (box auto, cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti). Tali interventi possono accedere all'aliquota più favorevole del 50%, a condizione che le pertinenze:

- siano già accatastate e dichiarate come tali;
- siano funzionalmente collegate a un'abitazione principale;
- condividano la titolarità giuridica con l'unità abitativa principale.

Anche in assenza di interventi diretti sull'abitazione, è possibile usufruire del beneficio se la ristrutturazione riguarda esclusivamente la pertinenza, purché il vincolo pertinenziale sia formalmente dimostrato tramite visura catastale o documentazione urbanistica.

È importante ricordare che le spese sulle pertinenze non godono di un plafond autonomo: rientrano nel massimale complessivo di 96.000 € per unità immobiliare principale, inclusi eventuali interventi combinati.

Esclusioni rilevanti: le caldaie a combustibili fossili e alternative agevolabili

Dal 1° gennaio 2025 non sono più detraibili interventi che prevedano sistemi di climatizzazione alimentati esclusivamente da combustibili fossili, in particolare caldaie a condensazione a gas.

Sono invece ammessi:

- sistemi ibridi (pompa di calore + caldaia),
- micro-cogeneratori a gas,
- generatori a biomassa,
- pompe di calore ad assorbimento.

Limiti di detrazione per redditi elevati: il calcolo personalizzato

Per i **contribuenti ad alto reddito (> 75.000 €)**, l'ammontare massimo della detrazione non è più una semplice percentuale del tetto di spesa ma diventa variabile. Viene calcolato moltiplicando un importo base specifico (che dipende dalla fascia di reddito del contribuente) per un coefficiente direttamente correlato al numero di figli a carico presenti nel nucleo familiare del contribuente.

Fasce di reddito e importi base (per il calcolo della detrazione massima):

- per redditi complessivi tra € 75.000 e € 100.000: l'importo base è € 14.000;
- per redditi complessivi superiori a € 100.000: l'importo base è € 8.000.

Coefficienti familiari (applicati all'importo base):

- nessun figlio a carico: 0.50,

- 1 figlio a carico: 0.70,
- 2 figli a carico: 0.85,
- 3 o più figli a carico o almeno 1 figlio con disabilità certificata: 1.

Reddito (€/anno)	Coeff. familiare	Massimale detraibile (€)
75.000–100.000	0,50–1,00	7.000–14.000
> 100.000	0,50–1,00	4.000–8.000

Casi particolari e titolarità: soggetti ammessi e nuove esclusioni

La detrazione è generalmente accessibile a tutti i contribuenti soggetti all'IRPEF, residenti o meno nel territorio dello Stato. Il requisito fondamentale è che essi debbano possedere o detenere l'immobile in base a un titolo giuridico idoneo e dimostrare di aver sostenuto le relative spese di ristrutturazione.

Soggetti ammessi al bonus

Hanno diritto alla detrazione:

- proprietari e nudi proprietari,
- usufruttuari e altri titolari di diritto reale,
- soci di cooperative,
- inquilini e comodatari, ma solo con aliquota ridotta.

Il caso dei conviventi non proprietari: nuove restrizioni e chiarimenti

Una modifica significativa per il 2025 riguarda i conviventi non proprietari. Prima della Legge di Bilancio 2025, i conviventi non proprietari potevano generalmente beneficiare dell'aliquota del 50% se dimostravano di aver sostenuto le spese e la convivenza era legalmente stabilita.

La Circolare n. 8/2025 chiarisce esplicitamente che l'aliquota più elevata (50% nel 2025) non è accessibile ai familiari conviventi o ai detentori dell'immobile come inquilini (locatari) e comodatari che non siano proprietari o titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile. Questa è una limitazione cruciale.

Per queste specifiche categorie di soggetti (conviventi non proprietari, inquilini, comodatari), la detrazione sarà limitata all'aliquota inferiore: 36% per il 2025 e 30% per il 2026-2027, anche se sono loro a sostenere l'intero onere finanziario delle spese di ristrutturazione.

Affinché i conviventi possano richiedere qualsiasi detrazione, lo status di convivenza deve essere esistente all'inizio dei lavori e verificabile tramite registri ufficiali (ad esempio, registrazioni anagrafiche) o un'autocertificazione formale. Inoltre, i lavori di ristrutturazione devono essere eseguiti su una delle residenze in cui la convivenza si svolge attivamente.

Nuda proprietà e futuri acquirenti: condizioni per l'accesso

Il nudo proprietario è esplicitamente riconosciuto come beneficiario ammissibile della detrazione. È importante sottolineare che può anche qualificarsi per l'aliquota più elevata (50% nel 2025) se l'immobile funge da abitazione principale dell'usufruttuario (il titolare del diritto di usufrutto).

Anche i futuri acquirenti di un immobile possono beneficiare della detrazione, a condizioni specifiche e ben definite:

- deve essere stato formalmente registrato un contratto preliminare di vendita (compromesso) per l'immobile;
- il futuro acquirente deve aver preso il possesso fisico dell'immobile;
- deve sostenere personalmente le spese di ristrutturazione;
- il compromesso deve essere stato registrato prima della presentazione della dichiarazione dei redditi in cui viene richiesta la detrazione.

Lavori eseguiti in proprio: solo spese per materiali

Nel caso in cui il contribuente esegua i lavori di ristrutturazione in proprio, il diritto alla detrazione è limitato esclusivamente alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati. Le spese per la manodopera propria non sono detraibili. È importante notare che l'acquisto dei materiali può essere effettuato anche prima dell'inizio effettivo dei lavori.