

NUOVE DETRAZIONI PER BONUS FISCALI SU IMMOBILI

Detrazione al 50 % per l'abitazione principale nel 2025

- **Aliquota maggiorata (50 %)** valida solo per:
 - Proprietario o titolare di diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie);
 - Interventi su unità adibita a **abitazione principale** (anche se la residenza viene trasferita solo al termine dei lavori);
 - Interventi ammessi: ristrutturazioni edilizie, ecobonus, sismabonus inclusi lavori su **pertinenze** (es. cantine, garage) solo se dotate del vincolo pertinenziale all'avvio dei lavori;
 - **Detrazione pari al 50 % fino a € 96.000 per ogni unità immobiliare**, ripartita in 10 quote annuali.
-

Spese in condominio

- Applicazione del 50 % **alla quota imputata al condomino** quando:
 - È titolare (al via lavori) di proprietà o diritto reale sull'alloggio destinato ad abitazione principale (al termine);
 - **Altri condomini** (non proprietari o non abitanti come principale) applicano il bonus ordinario **36 %**;
 - Regole valide anche per “condomini minimi” e immobili con più unità di un unico proprietario.
-

Persistenza dell'aliquota

- Una volta soddisfatte **le condizioni al momento dell'inizio dei lavori** (proprietà/reale godimento e residenza abitazione principale al termine), **la detrazione al 50 % spetta anche negli anni successivi**, anche se l'immobile non è più abitazione principale nei periodi d'imposta successivi.
-

Esclusi dal 50 %

- **Familiari conviventi**, inquilini o comodatari **non possono utilizzare l'aliquota al 50 %**; spettano loro le percentuali ordinarie:
 - Spese 2025 → **36 %**
 - Spese 2026-2027 → **30 %**.
-

Riepilogo finale

Categoria soggetto	Intervento su abitazione principale o comuni	Aliquota 2025	Note
Proprietario / titolare diritto reale	pertinenze e parti comuni per alloggio principale	50 %	Residenza può essere trasferita al termine lavori
Condomino non proprietario o non residente	Parti comuni del condominio	36 %	Quota imputata
Familiari conviventi / inquilini / comodatari	Abitazione principale	36 %	Anche se è la loro residenza

Consigli operativi

- Verificare il **vincolo pertinenziale** all'avvio dei lavori per box, cantine, ecc.
 - Accertarsi che il condomino sia titolare di **diritto reale o proprietà** e destinare l'unità ad abitazione principale entro fine lavori.
 - Documentare la titolarità e verifica della residenza mediante **autocertificazioni** in caso di edilizia libera.
 - Trasferire la residenza entro la presentazione della dichiarazione per ottenere il 50 %, anche se successivamente l'immobile cambia destinazione.
-

Conclusione

Grazie alla **Circolare 8/E del 19 giugno 2025 dell'Agenzia delle Entrate**, è chiaro che la detrazione del 50 % può applicarsi non solo all'abitazione principale ma anche **su pertinenze e parti comuni del condominio**, a patto che i requisiti soggettivi e di destinazione siano soddisfatti nei momenti giusti. Il beneficio, una volta acquisito, permane anche negli anni successivi, garantendo stabili vantaggi fiscali.
