

FINANZIARIA 2025

NOVITA' DETRAZIONI PER LAVORI EDILIZI

Con l'approvazione definitiva della Legge n. 207/2024, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 43/L alla G.U. 31.12.2024, n. 305, il Legislatore ha apportato una serie di modifiche alle disposizioni relative alle detrazioni riconosciute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio / riqualificazione energetica / riduzione del rischio sismico, sia nella misura "ordinaria" che con "Superbonus".

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO - Art. 1, commi 54 e 55

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, TUIR e all'art. 16, DL n. 63/2013, la detrazione, da ripartire in 10 quote annuali:

- originariamente era pari al 36%, su una spesa massima agevolabile di € 48.000;
- a decorrere dal 26.6.2012 e fino al 31.12.2024 è stata innalzata al 50%, su una spesa massima agevolabile di € 96.000.

Ora, con l'art. 1, commi 54 e 55 è confermato che, la detrazione, determinata considerando il limite massimo di spesa agevolabile di € 96.000, da ripartire in 10 anni:

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

Dalla nuova formulazione della norma risulta che **non possono fruire della (maggior) percentuale di detrazione prevista per l'abitazione principale i detentori della stessa e i familiari conviventi, che rientrano, pertanto, negli "altri casi".**

NB - In sede di approvazione è stata introdotta l'esclusione dalle spese agevolate degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

RISPARMIO / RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - Art. 1, commi 54 e 55

Per gli interventi di risparmio / riqualificazione energetica, per i quali è possibile fruire delle detrazioni “ordinarie” (diverse dal Superbonus) va fatto riferimento principalmente alla Legge n. 296/2006 (commi da 344 a 347) e al DL n. 63/2013, oggetto di ripetute modifiche / integrazioni.

Ora, con l’art. 1, commi 54 e 55 è confermato che, per tutte le tipologie di interventi agevolati, la detrazione in esame, da ripartirsi in 10 anni,:

- nel 2025 è riconosciuta nella misura del:
 - 50% per le sole spese sostenute dal proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull’abitazione principale;
 - 36% negli altri casi;
- nel 2026 e 2027 è riconosciuta nelle seguenti misure:
 - 36% per le sole spese sostenute dal proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull’abitazione principale;
 - 30% negli altri casi.

Dalla nuova formulazione della norma risulta che **non possono fruire della (maggior) percentuale di detrazione prevista per l’abitazione principale i detentori della stessa e i familiari conviventi, che rientrano, pertanto, negli “altri casi”**.

NB - In sede di approvazione è stata introdotta l’esclusione dalle spese agevolate degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

RIDUZIONE RISCHIO SISMICO - Art. 1, commi 54 e 55

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico / adozione di misure antisismiche (“diverse” dal Superbonus) di cui all’art. 16, DL n. 63/2013 e all’art. 1, comma 37, lett. b), Legge n. 234/2021 (Finanziaria 2022), nonché per il c.d. “Sisma bonus acquisti” di cui al comma 1-septies del citato art. 16, è confermato che, per tutte le tipologie di interventi agevolati, la detrazione spettante,

determinata considerando la spesa massima agevolabile di € 96.000, da ripartirsi in 5 anni,:

- nel 2025 è riconosciuta nella misura del:
 - 50% per le sole spese sostenute dal proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull’abitazione principale;
 - 36% negli altri casi;
- nel 2026 e 2027 è riconosciuta nelle seguenti misure:
 - 36% per le sole spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull’abitazione principale;
 - 30% negli altri casi.

Dalla nuova formulazione della norma risulta che **non possono fruire della (maggior) percentuale di detrazione prevista per l’abitazione principale i detentori della stessa e i familiari conviventi, che rientrano, pertanto, negli “altri casi”**.

In merito si rammenta inoltre che l'art. 4-bis, comma 4, DL n. 39/2024 dispone che, per le spese sostenute dal 2024 per interventi con "Sismabonus", la detrazione va ripartita in 10 quote annuali (anziché 5).

"BONUS ARREDO" - Art. 1, comma 55

Con riferimento al c.d. "bonus arredo" di cui all'art. 16, DL n. 63/2013, spettante per l'acquisto di mobili / grandi elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio, è confermato il riconoscimento della detrazione in 10 anni anche per le spese sostenute nel 2025:

- nella misura del 50%;
- nel limite massimo di spesa di € 5.000;

ferma restando la necessità che siano stati eseguiti interventi di recupero edilizio, per i quali si fruisce della relativa detrazione, iniziati dall'1.1.2024.

"SUPERBONUS" - Art. 1, comma 56

Per gli interventi di efficienza / riqualificazione energetica / miglioramento del rischio sismico per i quali spetta il "Superbonus" di cui all'art. 119, DL n. 34/2020, escludendo i casi per i quali trovano applicazione le specifiche deroghe in base alla data di inizio lavori / presentazione delle abilitazioni amministrative (CILA) / approvazione dei lavori condominiali / ecc., la percentuale di detrazione spettante per le spese 2025 può essere così schematizzata.

Soggetto

% detrazione

• Condomini (compresi gli interventi trainati nei singoli appartamenti); • Edifici con più unità immobiliari (da 2 a 4) di un unico proprietario persona fisica / in comproprietà.	65%
Persone fisiche su singole unità immobiliari (diverse dai casi dei punti precedenti).	---
Acquisto case antisismiche (c.d. "Supersismabonus acquisti")	---

Resta fermo che:

- gli interventi trainanti di efficientamento energetico (comma 1 dell'art. 119) possono trainare:
 - interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14, DL n. 63/2013;
 - installazione di infrastrutture ricarica veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter, DL n. 63/2013;
 - installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati;
 - eliminazione di barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR;
- gli interventi trainanti di riduzione del rischio sismico (comma 4 dell'art. 119) possono trainare:
 - installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati;
 - eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR;
 - realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.

NB - Per quanto riguarda l'utilizzo della detrazione spettante, si rammenta che l'art. 4-bis, comma 4, DL n. 39/2024, c.d. "Decreto Salva conti", dispone che per le spese sostenute dal 2024 per gli interventi di cui all'art. 119, DL n. 34/2020:

- la detrazione (utilizzata direttamente in dichiarazione dei redditi) va ripartita in 10 quote annuali (anzichè 4);
- in caso di opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito (nei casi residuali in cui ciò è ancora possibile), il credito derivante dall'opzione va utilizzato in 4 quote annuali.

DETRAZIONE DEL 65% PER IL 2025

L'art. 1, comma 56 in esame, confermando le modifiche previste nel disegno di legge, dispone ora che la detrazione del 65% prevista per le spese 2025 spetta esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del 15.10.2024 risulta:

- presentata la CILA, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
- adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILA, per gli interventi effettuati dai condomini;
- presentata la richiesta del titolo abilitativo, per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

RIASSUNTO:

	2024	2025	2026 e 2027
Bonus ristrutturazione prima casa	50%	50%	36%
Bonus ristrutturazione seconda casa	50%	36%	30%
Ecobonus prima casa	50%, 65%	50%	36%
Ecobonus seconda casa	50% - 65%	36%	30%
Sismabonus prima casa	70%, 75%, 80%, 85%	50%	36%
Sismabonus seconda casa	70%, 75%, 80%, 85%	36%	30%

ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE - 75%

L'art. 119-ter, DL n. 34/2020, prevede(va) la detrazione del 75% per le spese relative alla generalità degli interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche, nonché per i connessi interventi di automazione degli impianti e per lo smaltimento e bonifica dei materiali, fino al 31.12.2025.

Per le spese sostenute dal 30.12.2023, l'art. 3, DL n. 212/2023 ha:

- ridotto l'ambito oggettivo di applicazione della detrazione, limitando il beneficio soltanto agli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto scale / rampe / ascensori / servoscala / piattaforme elevatrici (ferma restando la necessità di rispettare i requisiti richiesti dal DM n. 236/89);
- introdotto l'obbligo di:
 - pagamento con bonifico "dedicato", come per le spese di recupero del patrimonio edilizio;
 - acquisire l'asseverazione rilasciata da un tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti di cui al DM n. 236/89.

Gli interventi in esame possono rientrare negli interventi “trainati” da interventi per i quali spetta il Superbonus (che tuttavia nel 2025 risulta vantaggioso solo al ricorrere delle deroghe / specifici casi in cui è riconosciuto nella misura del 110%) ovvero in quelli con detrazione per recupero del patrimonio edilizio di cui al citato art. 16-bis (lett. e).

La Finanziaria 2025 non interviene sulla normativa sopra riepilogata che quindi risulta applicabile fino al 31.12.2025.

La detrazione è ripartita in 5 anni.

“BONUS VERDE”

Per le spese relative agli interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione, realizzazione di pozzi / coperture a verde / giardini pensili, l’art. 1, commi da 12 a 15, Legge n. 205/2017 (Finanziaria 2018) ha introdotto la detrazione del 36% nel limite massimo di spesa di € 5.000 per unità immobiliare ad uso abitativo. La Finanziaria 2022 ha prorogato tale detrazione alle spese sostenute fino al 31.12.2024.

Tale detrazione non risulta riproposta / prorogata e pertanto dall’1.1.2025 non è più fruibile.

LIMITE MASSIMO SPESE DETRAIBILI DAL 2025

Si rammenta che in base al nuovo art. 16-ter, TUIR, introdotto ad opera dell’art. 1, comma 10, Legge n. 207/2024 (Finanziaria 2025), per i contribuenti con reddito superiore a € 75.000, a decorrere dalle spese sostenute 2025, è applicabile un nuovo ammontare massimo di spese detraibili, variabile in base all’ammontare del reddito complessivo e alla composizione del nucleo familiare.

Si evidenzia che le rate relative alle spese in esame:

- sono escluse dal predetto nuovo limite solo se relative a spese sostenute fino al 31.12.2024;
- concorrono al raggiungimento del limite massimo di spese detraibili se relative a spese sostenute dall’1.1.2025.

[Vedi anche nostra circolare “FINANZIARIA 2025 – NUOVA IRPEF”]