BONUS EDILIZI: MAPPA DELLE DETRAZIONI

1. LA NORMATIVA

Nel Supplemento Ordinario n. 43/L della G.U. 305 del 31 dicembre 2024 è stata pubblicata la Legge 30 dicembre 2024 n. 207, c.d. **Legge di Bilancio 2025**. La Manovra non introduce nuovi bonus sulla casa ma interviene su numerose misure già esistenti.
In sintesi, proroga gran parte degli incentivi in scadenza al 31 dicembre 2024 (con la rilevante esclusione del c.d. "Bonus verde" e lo stop alla detrazione per le caldaie a condensazione) e ridimensiona la disciplina di superbonus e bonus edilizi "minori" (con penalizzazioni per le seconde case).

2. BONUS CASA: MAPPA DELLE DETRAZIONI 2025

La tabella sottostante riassume il sistema delle agevolazioni applicabili nel 2025:

Agevolazione	Misura della detrazione	Tetto di spesa	Note
Bonus ristrutturazione (art. 16-bis TUIR e art. 16, D.L. 63/2013)	- Abitazione principale: 50% - Altro immobile: 36%	€ 96.000	Stop alle caldaie uniche alimentate a combustibili
Ecobonus (art. 14, D.L. 63/2013)	- Abitazione principale: 50% - Altro immobile: 36%	Variabile € 30.000 – € 60.000	Stop alle caldaie uniche alimentate a combustibili

Sismabonus (art. 16, D.L. 63/2013)	- Abitazione principale: 50% - Altro immobile: 36%	€ 96.000	Se al 15 ottobre 2024: - Delibera adottata - CILAS / Istanza presentata
Superbonus	65%		Nel 2025 l'agevolazione può essere richiesta solo da chi realizza un intervento di ristrutturazione edilizia iniziato a partire dal 1° gennaio 2024
Bonus mobili	50%	€ 5.000	
Bonus barriere architettoniche	75%	- Unifamiliari: € 50.000 - Plurifamiliari: €40.000 - Plurifamiliari >8: € 30.000	Invariata rispetto al 2024

La Manovra 2025 non reca la proroga del c.d. "Bonus verde", ossia la detrazione IRPEF del 36% sulle spese sostenute per:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

La detrazione compete, pertanto, solo per le spese sostenute **sino al 31 dicembre 2024**.
Con riferimento **al solo 2025** viene invece introdotto il **nuovo bonus elettrodomestici**: un contributo per l'acquisto di elettrodomestici a elevata efficienza energetica (non inferiore alla **nuova classe energetica B**) prodotti nel territorio dell'Unione europea, con contestuale smaltimento dell'elettrodomestico sostituito di importo:

- pari al **30% del costo di acquisto** dell'elettrodomestico,
- fino a un **massimo di 100 euro** (elevato a 200 euro in caso di ISEE < 25.000 euro).

Segnaliamo inoltre che i **percettori di redditi complessivamente superiori a 75.000 euro** dovranno fare i conti con **alcuni limiti** per la fruizione delle detrazioni dall'imposta sul reddito, parametrati in relazione al reddito percepito nonché al numero di figli presenti nel nucleo familiare.

Per i soggetti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro gli oneri e le spese per i quali è prevista una detrazione dall'imposta lorda (inclusi quindi i Bonus edilizi), sia dal TUIR sia da altre disposizioni normative, considerati complessivamente, sono ammessi in detrazione fino a un ammontare calcolato moltiplicando l'importo base della detrazione in corrispondenza del reddito complessivo del contribuente per il **coefficiente relativo al numero di figli a carico**. In particolare, l'importo base della detrazione è:

- **14.000 euro** se il reddito complessivo del contribuente è superiore a 75.000 euro;
- **8.000 euro** se il reddito complessivo del contribuente è superiore a 100.000 euro.

Composizione nucleo familiare	Coefficiente
Senza figli	0,50
1 Figlio	0,70
2 Figli	0,85
Più di 2 figli o almeno 1 figlio con disabilità	1

3. BONUS RISTRUTTURAZIONE

A regime la detrazione IRPEF prevista dall'art. 16-bis del TUIR per la generalità degli interventi edilizi diversi da quelli che integrano gli estremi della "nuova costruzione" è riconosciuta nella misura del 36%. L'art. 16, comma 1, D.L. n. 63/2013 ne dispone tuttavia il potenziamento al 50% che, seppur "temporaneo", è stato prorogato di anno in anno sino a 31 dicembre 2024.

La Legge di Bilancio 2025 modifica il citato art. 16 del D.L. n. 63/2013 prevedendo in via transitoria per gli stessi interventi di recupero del patrimonio edilizio una detrazione pari a:

- 36% e tetto di spesa a 96.000 € per il 2025;
- **30%** e tetto di spesa di 96.000 € per il 2026 e 2027.

La norma prevede tuttavia un trattamento di favore nel caso in cui le spese siano sostenute dai **titolari di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento** per interventi sull'**abitazione principale** con il potenziamento dell'agevolazione al:

- **50%** e tetto di spesa a 96.000 € per il 2025;
- 36% e tetto di spesa a 96.000 € per il 2026 e 2027.

Dal 2028 la detrazione compete secondo la disciplina a regime ossia in misura pari al 30%, con spesa massima di 48.000 euro.

Anno	Tipologia abitazione	Aliquota detrazione	Massimale di spesa
2025	Abitazione principale	50%	€ 96.000
	Altro immobile	36%	€ 96.000
2026	Abitazione principale	36%	€ 96.000
	Altro immobile	30%	€ 96.000
2027	Abitazione principale	36%	€ 96.000
	Altro immobile	30%	€ 96.000
Dal 2028	Abitazione principale	30%	€ 48.000
	Altro immobile	30%	€ 48.000

Il massimale di spesa (48.000 o 96.000 euro) deve essere riferito **a ogni distinto intervento agevolato** compiuto su ogni singola unità immobiliare residenziale, comprensiva delle relative pertinenze, ancorché in comproprietà o contitolarità di diritti.

4. ECOBONUS

Per gli interventi di **riqualificazione energetica** di cui alla Legge n. 296/2006, commi 344-347, è prevista la **proroga fino al 2027**, con un meccanismo analogo a quanto visto per il Bonus ristrutturazione edilizia, con la sola eccezione relativa ai massimali di spesa dei tetti di spesa.

Anno	Tipologia abitazione	Aliquota detrazione	Massimale di spesa
2025	Abitazione principale	50%	Variabile € 30.000 - € 60.000
	Altro immobile	36%	
2026	Abitazione principale	36%	Variabile € 30.000 - € 60.000
	Altro immobile	30%	
2027	Abitazione principale	36%	Variabile € 30.000 - € 60.000
	Altro immobile	30%	

Con una modifica inserita nel corso dell'iter parlamentare sono stati **esclusi dal bonus ristrutturazioni e dall'ecobonus**, per le spese documentate sostenute negli anni 2025 e 2026, gli interventi di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Le **caldaie** restano **agevolabili** se collocate all'in-terno di **apparecchi ibridi**, composti cioè da una pompa di calore e da una caldaia, control-late da una centralina unica.

5. SISMABONUS

Regole analoghe si applicano anche per gli interventi agevolati con il c.d. Sismabonus di cui all'art. 16, comma 1-bis del D.L. n. 63/2013. Nel dettaglio le detrazioni vengono fissate:
Per le spese sostenute nel 2025:

- **al 50%**, solo per i proprietari o per i titolari di diritti reali per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale;
- **al 36%**, per gli interventi eseguiti su unità immobiliari non abitazioni principali;
- Per le spese sostenute nel 2026 e 2027:
- **al 36%**, solo per i proprietari o per i titolari di diritti reali per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale;
- **al 30%**, per gli interventi eseguiti su unità immobiliari non abitazioni principali.

Anno	Tipologia abitazione	Aliquota detrazione	Massimale di spesa
2025	Abitazione principale	50%	€ 96.000
	Altro immobile	36%	
2026	Abitazione principale	36%	€ 96.000
	Altro immobile	30%	
2027	Abitazione principale	36%	€ 96.000
	Altro immobile	30%	

6. SUPERBONUS

L'art. 119 del D.L. n. 34/2020 individua l'ambito di applicazione del Superbonus che:

- Fino al 31 dicembre 2022 è del 110%,
- Nel 2023 può scendere al 90% in taluni casi,
- Si riduce al **70% nel 2024** e sarebbe dovuto passare al **65% nel 2025**.

La Manovra 2025 introduce, tuttavia, nuove limitazioni alla fruizione dell'agevolazione in argomento, individuate dal comma 56 della Legge n. 207/2024.

Nel dettaglio, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025 la detrazione spetta:

- Nella misura del 65%
- Esclusivamente a condomini, persone fisiche che realizzano interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari, anche se posseduti da un unico proprietario, ed enti del terzo settore
- Per gli interventi per i quali alla data del 15 ottobre 2024 risultino verificate le relative condizioni:

Tipologia intervento	Condizione da verificare al 15.10.2024
Interventi **effettuati dai condomìni**	Adozione deliberazione dell'assemblea del condominio che ha approvato l'esecuzione dei lavori Presentazione comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

Interventi **diversi da quelli effettuati dai condomìni**	Presentazione comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)
Interventi che comportano **demolizione e ricostruzione** degli edifici	Presentazione istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo

La norma prevede altresì la possibilità di **ripartire in dieci rate annuali** la detrazione spettante per le spese agevolate con il superbonus sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023 (in luogo della ripartizione "ordinaria" in 4 anni).
Il beneficiario interessato a fruirne (l'agevolazione risulta pensata in particolare per chi fosse risultato incapiente nel periodo d'imposta 2023) potrà **esercitare l'opzione (irrevocabile)**:

- Presentando una **Dichiarazione dei redditi integrativa**,
- Entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al 2024,
- **Versando l'eventuale maggior imposta** a debito, senza sanzioni e interessi,
- Entro il termine per il versamento delle imposte relative al 2024.

L'opzione non dovrebbe essere riconosciuta a chi non ha presentato alcuna dichiarazione. Vale infatti il principio generale secondo cui le dichiarazioni integrative sono ammesse solo in presenza di una dichiarazione originaria validamente presentata.

Anno	Tipologia di immobile	Aliquota detrazione	Tetto di spesa
2025	Abitazione principale Altro immobile	65%	Variabile in base alla tipologia di intervento

7. BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutto confermato per il bonus barriere architettoniche che non viene modificato dalla Manovra.
In aggiunta alla ordinaria detrazione per gli interventi di recupero edilizio (artt. 16 D.L. n. 63/2013 e 16-bis, comma 1, lett. e, del TUIR) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche beneficiano della detrazione IRPEF del 75% di cui all'art. 119-ter del D.L. n.

34/2020 (introdotto dall'art. 1, comma 42 della Legge n. 234/2021 e da ultimo prorogato dall'art. 1, comma 365, della Legge n. 197/2022).
Rientrano nell'ambito agevolato della misura, ad esempio le spese sostenute per:
Il rifacimento di scale ed ascensori;
L'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici;
L'installazione di un ascensore in un condominio, anche se i lavori non sono stati deliberati dall'assemblea ma sono stati autorizzati dal Comune (Agenzia delle Entrate, risoluzione 25 giugno 2008, n. 264/E e Circolare A. d. Entrate 8 luglio 2020, n. 19, p. 270);
L'installazione di montacarichi (es. la realizzazione di un elevatore esterno all'abita-zione).

La detrazione nella misura del 75% delle spese sostenute è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:
50.000 euro per gli interventi negli edifici unifamiliari o per quelli nelle singole unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio se è composto da 2 a 8 unità immobiliari;
30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio se è composto da più di 8 unità immobiliari.

Cordialmente.

Roma, 23 febbraio 2025

Troianelli Consulting S.r.l.

IL PRESENTE ELABORATO, SEPPUR CURATO E VERIFICATO, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE
E NON PUO' ESSERE CONSIDERATO COME UNA CONSULENZA SPECIFICA