BONUS EDILIZI: COSA CAMBIA DAL 2025

La Legge di Bilancio 2025 ha introdotto importanti novità, chiarite dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 8/E del 19 giugno 2025, riguardanti le detrazioni fiscali per lavori edilizi e di efficientamento energetico.

Dal 1° gennaio 2025, entra in vigore un nuovo regime "strutturale" con una detrazione del 30% su un massimo di 48.000 euro di spesa per unità immobiliare.
Questa misura resterà valida fino al 31 dicembre 2033.
La detrazione sarà suddivisa in 10 rate annuali.

REGIME TRANSITORIO PER IL TRIENNIO 2025–2027:
Per i primi anni è prevista una **fase transitoria**:

- 2025: detrazione al 36%
- **2026–2027**: detrazione al **30%**

Eccezione importante: chi esegue i lavori sulla propria abitazione principale, e ne è proprietario o titolare di altro diritto reale (es. usufrutto), può usufruire del 50% nel 2025, e poi 36% (2026) e 30% (2027).

STOP AI BONUS PER CALDAIE A GAS
A partire dal 2025 non saranno più agevolabili le caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.
L'Agenzia, richiamando anche il parere dell'ENEA, stabilisce che l'esclusione dalla detrazione riguarda le caldaie a condensazione e i generatori d'aria calda a gas, alimentati da combustibili fossili e non riguarda i microgeneratori, anche se alimentati a combustibili fossili, i generatori a biomassa, le pompe di calore ad assorbimento a gas e i sistemi ibridi costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro.

DETRAZIONE AL 50% SOLO SE È LA PROPRIA ABITAZIONE PRINCIPALE

La Circolare 8/E ha chiarito che la detrazione al 50% spetta solo se si è titolari del diritto di proprietà, ricomprendendo anche la nuda proprietà e la proprietà superficiaria oppure di un diritto reale di godimento quali l'usufrutto, l'uso e il diritto di abitazione.

Per le spese sostenute dal 01.01.2025 è necessario che il contribuente risulti titolare di uno dei già menzionati diritti alla data di inizio lavori ovvero alla data (antecedente) di sostenimento della spesa.

Inoltre, chiarisce cosa si intenda per abitazione principale e cioè l'abitazione nella quale la persona fisica che la possiede o i suoi familiari vi dimorano abitualmente.

Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata.

Può pertanto essere considerato tale anche l'immobile in cui dimora abitualmente soltanto un familiare del contribuente (con dimora abituale altrove), fermo restando che se il contribuente possiede due immobili, uno adibito a propria dimora abituale e uno adibito a dimora abituale di un familiare, l'abitazione principale è quella in cui dimora abitualmente il contribuente che possiede l'immobile.

Inoltre, chiarisce che qualora l'unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la percentuale del 50% è applicabile a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori.

Nel caso in cui nei periodi d'imposta successivi l'immobile non sia più destinato ad abitazione principale, il contribuente può continuare a fruire delle quote di detrazione determinata applicando la percentuale del 50%.

Non possono fruire della detrazione nella misura del 50% il familiare convivente del proprietario/titolare di un diritto reale di godimento e il detentore dell'immobile (inquilino/comodatario) anche se l'immobile oggetto dei lavori è l'abitazione principale. Tali soggetti rientrano negli altri casi per i quali la detrazione spettante va quantificata applicando la percentuale del 36%.

Infine, la circolare prende posizione sul tema della spettanza delle agevolazioni in caso di lavori su parti comuni condominiali, chiarendo che spettano solo a favore di quei condòmini che, prima dell'inizio dei lavori, siano proprietari (o titolari di diritto reale) delle abitazioni principali site nel condominio, nonché ai condòmini che, già proprietari o titolari di un diritto reale, destinino ad abitazione principale l'immobile alla fine dei lavori, applicandosi ai condòmini privi di tali requisiti le detrazioni in misura ordinaria.

AGGIORNAMENTO DEL SITO ENEA PER IL 2025

In merito l'Ente ha comunicato con l'avviso del 30.06.2025 che è operativo il portale per la trasmissione delle schede descrittive relative ai lavori che beneficiano delle detrazioni fiscali di Ecobonus e Bonus Casa.

Il conteggio dei 90 giorni decorre dal 30.06.2025 per gli interventi conclusi tra il primo gennaio 2025 e la data di messa in linea dei Portali e per i lavori conclusi nel 2024 ma con parte delle spese da detrarre sostenute nel 2025.

Cordialmente.

Roma, 4 settembre 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