

NOTA INFORMATIVA 6/2025:

LEGGE DI BILANCIO: NOVITA' PER L'EDILIZIA

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. Le principali detrazioni;
2. Modalità operative e adempimenti;
3. Criticità e impatti;
4. Estensione del periodo per la rivendita dell'ex prima casa.

La L. 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di Bilancio 2025) introduce o conferma le modifiche alle detrazioni edilizie: riduzione delle aliquote per Bonus Casa, Ecobonus, Sismabonus e Superbonus; proroghe per Bonus Mobili e per interventi contro le barriere architettoniche. Introdotti limiti alle detrazioni per redditi superiori a 75.000 euro. Esteso a due anni il termine per la vendita dell'ex prima casa senza perdere le agevolazioni.

1. Le principali detrazioni

a. Bonus Casa

Questo incentivo, che riguarda la generalità degli interventi edilizi che non configurano una “nuova costruzione”, ha subito modifiche significative, fermo restando il limite massimo di spesa agevolata 96.000 euro per unità immobiliare:

2025:

- 50% per spese sostenute dal proprietario (o titolare di diritti reali) su immobili adibiti ad abitazione principale.
- 36% per spese relative ad immobili non adibiti ad abitazione principale.

2026 e 2027:

- 36% per spese relative a immobili adibiti ad abitazione principale.
- 30% per spese relative a immobili non adibiti ad abitazione principale.

Anni successivi:

- 30% per tutti gli interventi agevolabili con limite di spese di 48.000 euro.

Esclusioni:

dall'1.1.2025 non sono più agevolabili gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie alimentate a combustibili fossili.

b. Ecobonus

La detrazione d'imposta Irpef/Ires per interventi di riqualificazione energetica è stata prorogata fino al 2027, con aliquote ridotte:

- per le abitazioni principali, 50% per il 2025 e 36% per gli anni 2026-2027.
- per altri immobili, anche ad uso non abitativo, 36% per il 2025 e 30%, per gli anni 2026-2027.
- Gli interventi ammissibili comprendono:
 - ✓ miglioramento dell'efficienza energetica dell'involucro edilizio;
 - ✓ installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda;
 - ✓ sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con soluzioni più efficienti (esclusi quelli alimentati da combustibili fossili).

c. Sismabonus

Il Sismabonus, che riguarda gli interventi di riduzione del rischio sismico, è stato allineato al Bonus Casa:

- detrazione Irpef/Ires del 50% nel 2025 e del 36% negli anni successivi per le abitazioni principali;
- detrazione del 36% e del 30% per altri immobili, anche ad uso non abitativo;
- gli interventi devono riguardare edifici situati in zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) o in zone a rischio medio (zona 3).

d. Superbonus

La riduzione dell'aliquota dal 2025 è pari al 65%, fermo restando il rispetto delle seguenti condizioni al 15 ottobre 2024:

- presentazione della CILA-S;
- adozione della delibera condominiale per i lavori, se applicabile;
- presentazione del titolo abilitativo per interventi che prevedano demolizione e ricostruzione.

Eccezioni: rimane in vigore fino al 2025 la detrazione al 110% per eventi sismici o interventi su RSA.

Spalmatura decennale: le spese sostenute nel 2023 possono essere ripartite in 10 anni anziché in 4.

e. *Bonus Mobili*

- Proroga fino al 31 dicembre 2025.
- Detrazione del 50% su una spesa massima di 5.000 euro per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'arredo degli immobili oggetto di interventi edilizi.
- Spese ammissibili: trasporto, montaggio, mobili quali armadi, letti, tavoli e elettrodomestici di alta classe energetica.

f. *Bonus per interventi di superamento delle barriere architettoniche*

- Detrazione Irpef/Ires del 75% fino al 2025 per interventi che riguardino scale, rampe, ascensori, servoscale, piattaforme elevatrici.
- Limiti di spesa: 50.000 euro per edifici unifamiliari e 40.000 euro per singole unità immobiliari in edifici composti da 2-8 unità.

2. Modalità operative e adempimenti

a. *Pagamenti e documentazione*

- obbligo di utilizzare bonifici bancari o postali agevolati, riportanti la causale del versamento e i dati fiscali del beneficiario e del fornitore.
- conservazione obbligatoria di documenti: fatture, ricevute, attestazioni tecniche e certificazioni.

b. *Comunicazioni obbligatorie*

per interventi che comportano risparmio energetico, è obbligatorio inviare una comunicazione all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

c. *Gestione delle spese nei condomini*

- per gli interventi sulle parti comuni, i tetti di spesa detraibile vanno moltiplicati per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio.
- ogni condomino può beneficiare delle detrazioni in proporzione alla propria quota millesimale, con aliquota dipendente dalla destinazione (abitazione principale o meno) dell'unità immobiliare, pur essendo ammessi accordi personalizzati per la ripartizione delle spese.

3. Criticità e impatti

a. *Limitazioni basate sul reddito*

Alle spese sostenute per interventi edilizi si applicano le nuove limitazioni alle detrazioni per i percettori di reddito superiore a 75.000 euro.

b. *Amministrazione condominiale*

La riduzione delle aliquote differenziate in base alla destinazione d'uso dell'immobile aumenta la complessità gestionale per gli amministratori di condominio.

4. Estensione del periodo per la rivendita dell'ex prima casa

Il termine per alienare l'abitazione che sia stata precedente acquistata con l'agevolazione prima casa, senza perdere l'agevolazione sul nuovo acquisto (imposta di registro 2% o iva 4%), viene raddoppiato da 1 a 2 anni.

16 gennaio 2025