

## **Bonus Edilizi: Cosa cambia nel 2025?**

Nota Redazionale

In materia di Bonus edilizi molti e vari sono gli interrogativi che sorgono a seguito delle novità introdotte **dalla L. 207/2024 (c.d. Legge di Bilancio 2025)**. Le principali modifiche hanno riguardato non solo la percentuale di detrazione, ma anche i limiti di spesa e la modalità di fruizione, soprattutto per i redditi più elevati. Non finisce qui, perché l'inizio del 2025 porta novità anche in tema di c.d. bonus mobili. Ergo, chiunque, nel 2025, voglia eseguire interventi di recupero del patrimonio immobiliare non può esimersi dal conoscere le novità in questione.

### **La domanda sorge spontanea: qual è il nuovo quadro delineato dalla Legge di Bilancio per il 2025?**

Di seguito si analizzeranno le principali novità normative distinte per tipologia di bonus.

#### **Bonus ristrutturazione**

Sul punto si segnala che, con riferimento alle spese sostenute nel periodo intercorrente **tra il 26 giugno 2024 e il 31 dicembre 2024**, la percentuale di detrazione nonché il limite di spesa è stato innalzato. La percentuale di detrazione dall'IRPEF ammonta al 50% mentre il limite di spesa a 96.000 euro per ciascuna entità immobiliare.

Tuttavia il 2024 è terminato e, sul punto, **la legge di bilancio 2025 introduce importanti novità con riferimento all'istituto in trattazione.**

In particolare, il 2025 rappresenta un nuovo punto di inizio per il bonus ristrutturazione di cui all' art. 16-bis del TUIR. Come detto, le novità riguardano la percentuale di detrazione, il limite di spesa e le modalità di fruizione per il 2025 e per il biennio 2026 e 2027.

Ciò premesso, a partire dal 2025, infatti, le detrazioni IRPEF per gli interventi di recupero edilizio saranno così articolate:

#### **1. Unità Immobiliari adibite ad Abitazione Principale:**

- percentuale di detrazione IRPEF del **50%** per le spese sostenute nel **2025**;
- percentuale di detrazione IRPEF del **36%** per le spese sostenute negli anni **2026**

e **2027**.

- limite di spesa di **000** euro per unità immobiliare.

## **2. Unità Immobiliari Diverse dall'Abitazione Principale:**

- percentuale di detrazione IRPEF del 36% per le spese sostenute nel **2025**;
- percentuale di detrazione IRPEF del **30%** per le spese sostenute nel **2026** e **2027**;
- limite di spesa: **000** euro per unità immobiliare.

**L'articolo 1, comma 55, lett. a) e b) della Legge di Bilancio** prevede che, dal primo gennaio 2025, dall'agevolazione fiscale *de quo* resteranno escluse le spese per interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

### **Ecobonus e Sismabonus**

Con riferimento, invece, alle agevolazioni fiscali rappresentate dalla detrazione fiscale ai fini IRPEF per interventi di efficienza energetica **c.d. ecobonus** di cui all'art. 14 del d.l. 63/2013 e alla detrazione per interventi di ristrutturazione edilizia a fine antisismico **c.d. sismabonus** di cui all'art. 16 comma 1 d.l. di cui sopra, occorre sottolineare che il governo ha disposto per la loro proroga per il 2025 e per il biennio 2026 - 2027 tuttavia non senza importanti novità sul punto.

Anche qui, **sulla falsariga di quanto previsto per il bonus ristrutturazione** si riprende la distinzione tra unità immobiliare destinata ad attività principale e non. Ancora, le percentuali di detrazione IRPEF per le spese sostenute sono anch'esse **le medesime previste per il bonus ristrutturazione**. Ergo, sul punto, si rinvia a quanto pocanzi illustrato con riferimento al bonus ristrutturazione di cui sopra.

Con specifico riferimento al sismabonus, si segnala che la legge di bilancio ha lasciato invariato il limite massimo di spesa per il sismabonus pari a 96.000 euro. Per il 2025 è stato altresì prorogato il c.d. **sismabonus acquisti**, il quale prevede un incentivo per l'acquisto di immobili in zone sismiche ad alta pericolosità, a condizione che siano stati sottoposti lavori di messa in sicurezza.

Quanto all'ecobonus, come previsto per il bonus ristrutturazione, **sono per legge escluse le**

spese sostenute per interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

## **Una distinzione importante**

Data la nuova architettura dei c.d. bonus edilizi ridisegnata dalla Legge di Bilancio, emerge la centralità di un concetto sul quale sembra opportuno soffermarsi: la definizione di abitazione principale.

In materia, la normativa di riferimento è rappresentata dall'articolo 10 comma 3-bis del TUIR: *“Per **abitazione principale** si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente”*. La definizione di **dimora abituale** è invece fornita dall'art. 43 c.c., secondo cui *“La residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale”*.

Di conseguenza, si deve ritenere che, ai fini qui rilevanti, l'abitazione principale è da intendersi come quella in cui la persona fisica ha la dimora abituale, e cioè la residenza.

## **Bonus mobili**

La legge di bilancio per il 2025 proroga per l'anno in corso anche l'agevolazione fiscale prevista dall'art. 16, comma 2, del d.l. 63/2013, **c.d. Bonus mobili**, alle stesse condizioni già previste per il 2024.

In particolare, la legge conferma lo stesso limite di spesa previsto per il 2024, pari a 5.000 euro e, come per il 2024, specifica che per le spese sostenute nel 2025, la percentuale di detrazione IRPEF ammonta al **50%** della spesa sostenuta.

La detrazione spetta a condizione che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto.

## **Modalità di fruizione dei Bonus edilizi**

La legge di bilancio per il 2025 si propone di operare un riordino in materia di fruizione dei bonus edilizi **introducendo l'articolo 16-ter nel TUIR** che prevede una modulazione delle agevolazioni per i redditi superiori a 75.000 euro. La rubrica del presente articolo, **“Riordino delle detrazioni”**, è simbolica in tal senso. La *ratio* è orientata ad un principio di equità

sociale e sostenibilità delle agevolazioni fiscali in questione.

L'adeguamento in questione si applica a tutte le detrazioni per interventi edilizi che vedranno spese sostenute a partire dal primo gennaio 2025.

In particolare, secondo la nuova disposizione, occorre tenere conto del tetto massimo complessivo di oneri detraibili introdotto dalla legge di bilancio e determinato moltiplicando un **"importo base"** pari a:

- **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

per un **coefficiente** pari a:

- **0,5** se nel nucleo familiare non sono presenti figli fiscalmente a carico;
- **0,70** se nel nucleo familiare è presente un figlio a carico;
- **0,85**, se nel nucleo familiare sono presenti due figli fiscalmente a carico;
- **1**, se nel nucleo familiare sono presenti più di due figli fiscalmente a carico o almeno un figlio

con disabilità accertata fiscalmente a carico.

Occorre specificare che dal computo dell'ammontare complessivo ai fini della limitazione in esame sono **escluse**:

- a)** le spese sanitarie detraibili ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera c) TUIR;
- b)** le somme investite nelle start-up innovative, detraibili ai sensi degli articoli 29 e 29-bis del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221;
- c)** le somme investite nelle piccole e medie imprese innovative, detraibili ai sensi dell'articolo 4, commi 9, seconda parte, e 9-ter, del decreto-legge 24 gennaio 2015, n. 3, convertito, con

modificazioni, dalla legge 24 marzo 2015, n. 33.

### **Novità in materia di cessione crediti e sconto in fattura**

Nessuna proroga per cessione del credito e sconto in fattura, ma anche nessuna riduzione. Viene, dunque, mantenuta l'opzione della cessione del credito/sconto in fattura solo per chi ha maturato il diritto in base alle regole vigenti attualmente.

In materia, con riferimento al 2025, si segnala che la cessione del credito è applicabile **solo al Superbonus**, ai sensi del comma 7-bis, art. 121 del D.L. 34/2020. Per gli altri interventi, invece, stando al comma 1 del medesimo art. 121 del D.L. 34/2020, per le spese sostenute nel 2025 **per interventi diversi dal Superbonus**, non sono esercitabili le opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura.