

## **Le novità in tema di recupero edilizio introdotte dalla Legge di Bilancio 2025**

Nota Redazionale

La **Legge di Bilancio 2025** (art. 1, comma 55, L. 207/2024), con riferimento alle detrazioni IRPEF spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ai sensi dell'art. 16-*bis* del TUIR, stabilisce le seguenti novità:

- per i proprietari (o titolari di diritti reali) che utilizzano l'unità immobiliare come abitazione principale, la detrazione IRPEF sarà:
  - del **50%** per le spese sostenute nel 2025, con un limite massimo di spesa di **96.000 euro**;
  - del **36%** per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027, con lo stesso limite di **96.000 euro**;
- per gli interventi su unità immobiliari diverse dall'abitazione principale, sempre nel limite di spesa di 96.000 euro per unità, le aliquote saranno:
  - del **36%** per le spese sostenute nel 2025;
  - del **30%** per le spese sostenute nel 2026 e 2027.

Inoltre, l'art. 16-*bis* comma 3-*bis* del TUIR prevede che la detrazione IRPEF resti al 50% per gli interventi di sostituzione dei gruppi elettrogeni di emergenza esistenti con generatori di emergenza a gas di ultima generazione, anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025.

Tuttavia, non beneficiano dell'agevolazione le spese sostenute dal 1° gennaio 2025 per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie alimentate a combustibili fossili. Tale esclusione è necessaria per adeguarsi alla direttiva UE 2024/1275 del 24 aprile 2024, la cosiddetta direttiva "Case Green".

Dal 2025, anche le aliquote di detrazione IRPEF/IRES per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cosiddetto "**ecobonus**"), di cui all'art. 14 del DL 63/2013, e le aliquote per gli interventi di riduzione del rischio sismico (cosiddetto "**sismabonus**"), di cui all'art. 16 comma 1-*bis* ss., vengono allineate a quelle applicabili agli interventi di recupero edilizio, disciplinati dall'art. 16-*bis* del TUIR.

Le novità riguardano l'**ecobonus e sismabonus** (compreso il "**sismabonus acquisti**"), entrambi prorogati alle seguenti condizioni:

- **abitazioni principali:** l'aliquota sarà del 50% per le spese sostenute nel 2025, e

scenderà al 36% per quelle sostenute nel 2026 e 2027;

- **unità immobiliari diverse dall'abitazione principale:** l'aliquota sarà del 36% per le spese sostenute nel 2025 e del 30% per quelle sostenute nel 2026 e 2027.

Come detto poc'anzi, tale proroga riguarda anche il **sismabonus cd. acquisti** (ex art. 16 co. 1-septies del DL 63/2013).

Sul punto, giova ricordare, che in relazione agli acconti per l'acquisto dell'unità immobiliare versati entro il 31 dicembre 2024, i contribuenti che imputano le spese per cassa, potrebbero usufruire di detto bonus con le aliquote al 75%/85% purché il rogito notarile avvenga entro il termine di vigenza del bonus "edilizio", ossia entro il 31.12.2027 (salvo future proroghe; cfr. risposta a interpello Agenzia delle Entrate 17.3.2021 n. 190). Il tema però resta tuttora dubbio in quanto le persone fisiche, al momento del rogito non possono aver già adibito l'unità immobiliare che stanno acquistando ad abitazione principale. Si attende, in tal senso, un chiarimento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Il Consiglio Nazionale del Notariato, nella guida 2025, ha fornito una prima soluzione interpretativa al problema. Nello specifico, a parere del Consiglio, l'ipotesi risolutiva più accreditata sarebbe che l'acquirente all'interno dell'atto di compravendita dichiarasse di voler destinare a propria abitazione principale l'immobile. Inoltre, parrebbe necessario che detta destinazione avvenga effettivamente entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta in cui è stipulato l'atto.

In definitiva, per gli acconti versati dalle persone fisiche per il sismabonus acquisti prima del 1° gennaio 2025 con preliminare di acquisto registrato possono beneficiare delle detrazioni del 75% e dell'85%, se il rogito avverrà entro il 31 dicembre 2027; per gli acquisti effettuati dal 2025 in poi, non sarà più possibile avvalersi di tale agevolazione alle predette condizioni.

Inoltre, il **bonus mobili** di cui all'art. 16 comma 2 del DL 63/2013 viene prorogato anche per l'anno 2025, mantenendo invariata la disciplina. La detrazione IRPEF del 50% si applica per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici (con determinate caratteristiche) finalizzati all'arredo degli immobili oggetto di ristrutturazione, per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2025.

Infine, tutte le detrazioni per interventi edilizi sostenute dal 1° gennaio 2025, come anche la maggior parte degli oneri detraibili (salvo alcune eccezioni), saranno soggette alla riduzione prevista dal nuovo art. 16-ter del TUIR per i redditi superiori a 75.000 euro.

