



AGEVOLAZIONI FISCALI 2025 SUGLI INTERVENTI “EDILIZI”

Tra le novità introdotte dalla L. 207/2024 vengono modificati i bonus fiscali previsti per gli interventi edilizi sugli immobili.

Di seguito si riepilogano le modifiche introdotte alle principali agevolazioni fiscali 2025 sugli interventi edilizi. In particolare:

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (c.d. bonus casa);
2. Gli interventi di riduzione del rischio sismico (c.d. sismabonus – sismabonus acquisti)
3. Gli interventi di risparmio energetico
4. Bonus barriere architettoniche
5. Superbonus
6. Bonus mobili
7. Bonus verde

1. INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (C.D. BONUS CASA)

La Legge di bilancio 2025 modifica la detrazione Irpef prevista dall'art. 16-bis del TUIR spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (c.d. “bonus casa”).

Per le spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria sugli immobili l'agevolazione fiscale Irpef applicabile sarà la seguente:

- Per i proprietari (o per i titolari di diritti reali) che adibiscono **l'unità immobiliare ad abitazione principale**:
 - **50%** per le spese sostenute nel 2025, nel limite massimo di spesa agevolata di 96.000 euro;
 - **36%** per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027, nel limite massimo di spesa agevolata di 96.000 euro.
- Per tutti gli interventi eseguiti **su unità immobiliari diverse dall'abitazione principale**, per unità immobiliare:
 - **36%** per le spese sostenute nel 2025, nel limite massimo di spesa agevolata di 96.000 euro;
 - **30%** per le spese sostenute nel 2026 e 2027, nel limite massimo di spesa agevolata di 96.000 euro.

Acquisto o realizzo box auto pertinenti

La detrazione Irpef prevista nell'ambito del “bonus casa” è applicabile anche alle spese sostenute per il realizzo di parcheggi (autorimesse o posti auto) e per l'acquisto di box o posti auto.

Per poter beneficiare della detrazione fiscale è necessario che esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa.



N.B. Il tetto di spesa di Euro 96.000 comprende tutti gli interventi sostenuti nell'ambito del "bonus casa" per singola unità immobiliare. Di conseguenza per il calcolo dei limiti di spesa detraibili vanno considerati sia gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che il realizzo del box auto.

Le detrazioni fiscali devono essere suddivise in 10 rate annuali di uguale importo.

2. INTERVENTI RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO (C.D. SISMABONUS)

Con la Legge di bilancio 2025 sono state allineate le aliquote della detrazione Irpef e Ires applicabile alle spese sostenute per gli interventi volti alla riduzione del rischio sismico per le abitazioni e le unità produttive di cui all'art. 16 co. 1-*bis* ss. (c.d. "sismabonus"), a quelle previste per il recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16 bis del TUIR.

Nello specifico le agevolazione fiscale "sismabonus" e "sismabonus acquisti" sono state così prorogate:

- Per i proprietari (o per i titolari di diritti reali) che adibiscono l'unità immobiliare ad abitazione principale:
 - **50%** per le spese sostenute nel **2025**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**;
 - **36%** per le spese sostenute negli anni **2026 e 2027**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**.
- Per tutti gli interventi eseguiti su unità immobiliari diverse dall'abitazione principale, per unità immobiliare:
 - **36%** per le spese sostenute nel **2025**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**;
 - **30%** per le spese sostenute nel **2026 e 2027**, nel limite massimo di spesa agevolata di **96.000 euro**.

La detrazione fiscale deve essere suddivisa in 10 rate annuali di uguale importo.

N.B. Il tetto di spesa di Euro 96.000 comprende tutti gli interventi sostenuti nell'ambito del "bonus casa" per singola unità immobiliare. Di conseguenza per il calcolo dei limiti di spesa detraibili per gli interventi su unità abitative vanno considerati anche gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di eventuale realizzo del box auto.

3. INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO (c.d. ECOBONUS)

Con la Legge di bilancio 2025 sono state allineate le aliquote della detrazione Irpef e Ires applicabile alle spese sostenute per gli interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici, di cui all'art. 14 del DL 63/2013 (c.d. "ecobonus"), a quelle previste per il recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16 bis del TUIR.

Nello specifico l'agevolazione fiscale "ecobonus" è stata così prorogata:

- Per i proprietari (o per i titolari di diritti reali) che adibiscono l'unità immobiliare ad abitazione principale:
 - **50%** per le spese sostenute nel **2025**;
 - **36%** per le spese sostenute negli anni **2026 e 2027**.



- Per tutti gli interventi eseguiti su unità immobiliari diverse dall'abitazione principale, per unità immobiliare:
 - **36%** per le spese sostenute nel **2025**;
 - **30%** per le spese sostenute nel **2026 e 2027**.

Le detrazioni fiscali devono essere suddivise in 10 rate annuali di uguale importo.

Di seguito la detrazione massima applicabile per ogni singolo intervento volto alla riqualificazione energetica dell'edificio.

Interventi ecobonus	Definizione	Detrazione massima
Riqualificazione globale	Riqualificazione energetica globale	100.000 euro
Involucro edilizio	Coibentazione di strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)	60.000 euro
Collettori solari	Installazione di collettori solari termici	100.000 euro
	interventi di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria con installazione sistemi di termoregolazione evoluti	30.000 euro
	caldaie a condensazione su parti comuni di edifici condominiali o su tutte le unità immobiliari in condominio	30.000 euro
	sostituzione integrale o parziale di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di aria calda a condensazione	30.000 euro
	sostituzione integrale o parziale di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza	30.000 euro
	microgeneratori	100.000 euro
	sostituzione scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore	30.000 euro
	sistemi di building automation	15.000 euro



Involucro edilizio	sostituzione di finestre comprensive di infissi	60.000 euro
	installazione di schermature solari	60.000 euro
Impianto di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria	Caldaie a condensazione su singole unità immobiliari con efficienza energetica per riscaldamento superiore o uguale al 90 per cento	30.000 euro
	installazione impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore alimentabili a biomasse combustibili	30.000 euro

4. BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Non sono previste modifiche all'applicazione del "bonus barriere 75%".

Rimane quindi applicabile fino al **31.12.2025** quanto previsto dall'art.119-ter del DLL.34/2020 che prevede per gli interventi realizzati al fine del superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche una detrazione fiscale Irpef o Ires del **75%**.

Le detrazioni fiscali devono essere suddivise in 10 rate annuali di uguale importo.

5. SUPERBONUS

La Legge di bilancio introduce ulteriori requisiti per poter beneficiare dell'aliquota 65% sulle spese sostenute nel 2025 nell'ambito di un intervento "superbonus".

In particolare, la detrazione 65% è applicabile solamente se al 15.10.2024:

- risulti presentata la CILA-S, di cui all'art. 119 co. 13-ter del DL 34/2020, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
- risulti presentata non soltanto la CILA-S, ma sia anche stata adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dai condomini;
- sia presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Un'importante novità è la possibilità di "spalmare" in 10 quote annuali (anziché in quattro) il superbonus relativo alle spese sostenute nel 2023.

L'opzione di detrazione in 10 anni è irrevocabile e deve essere esercitata nella dichiarazione dei redditi integrativa di quella trasmessa per il periodo d'imposta 2023.

6. BONUS MOBILI



La Legge di bilancio 2025 proroga anche per il 2025 la **detrazione fiscale Irpef del 50%** prevista per l'acquisto di mobili nuovi o grandi elettrodomestici di elevata prestazione energetica.

L'acquisto è detraibile se è finalizzato all'arredo di un 'unità immobiliare abitativa oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria iniziato dall'01.01.2024.

Il tetto di spesa detraibili su cui applicare il 50% è di **Euro 5.000** e va ripartito in 10 rate annuali di pari importo.

7. BONUS VERDE

Nella Legge di bilancio 2025 **non è stata prevista la proroga** della detrazione fiscale Irpef del 36% sulle spese sostenute per i seguenti interventi:

- 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.

Il c.d. "**bonus verde**" è quindi previsto solo per le spese sostenute fino al 31.12.2024.

LIMITI DI REDDITO ALLE DETRAZIONI NEL 2025

Una novità introdotta dalla Legge di bilancio 2025 e di cui va tenuto conto è che **a decorrere dal 2025 è previsto un limite alle detrazioni basato sul reddito del contribuente.**

Quindi oltre ai limiti di detrazione previsti dai singoli interventi va tenuto conto che per i redditi superiori ai 75.000 euro le detrazioni devono essere calcolate in base al seguente **tetto massimo di spesa** moltiplicato per il coefficiente risultante dal numero dei figli:

- 14.000 euro per redditi superiori a 75.000 euro
- 8.000 euro per redditi superiori a 100.000 euro

Il coefficiente da utilizzare che va moltiplicato al limite di 14.000 o 8.000 euro è pari a:

- 0,50, se nel nucleo familiare non ci sono figli fiscalmente a carico;
- 0,70, se nel nucleo familiare è presente un figlio fiscalmente 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 disabile fiscalmente a carico.