



**STUDIO ASSOCIATO
ZANOVELLO
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

**AI SIGG. CLIENTI
LORO SEDI**

Circolare clienti n. 5/2025

OGGETTO: Bonus edilizi. Le agevolazioni per il 2025

La legge di bilancio 2025 (legge n. 207/2024) apporta delle modifiche al decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, in materia di agevolazioni fiscali, sia per alcuni interventi di risparmio energetico (ecobonus) sia per interventi di riqualificazione edilizia e antisismici (sismabonus). Chi nel 2025 eseguirà interventi di recupero del patrimonio immobiliare dovrà confrontarsi con il nuovo quadro dei bonus edilizi. Per le spese sostenute dal 2025 cambiano, infatti, le percentuali di detrazione con aliquote e tetto di spesa più favorevoli per la prima casa.

La principale novità riguarda l'istituzione di due aliquote comuni a tutti i bonus (bonus ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus e Sismabonus acquisti) pari al 50% delle spese sostenute nel 2025 per gli interventi edilizi sulle abitazioni principali, e al 36% in tutti gli altri casi.

Per il biennio 2026/2027 le aliquote si abbasseranno ulteriormente:

- 36% per gli interventi realizzati sulle abitazioni principali;
- 30% per gli interventi su abitazioni diverse dalla prima casa e altre tipologie di immobili.

Entriamo ora nel merito dei singoli bonus edilizi.

Bonus ristrutturazione 2025 (art. 16-bis del Tuir)

Il Bonus Ristrutturazione o "Bonus Casa", che prevede una detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio, viene prorogato con aliquote decrescenti nel tempo e soprattutto differenziate tra prima casa e abitazioni non principali.

Detrazioni per la prima casa (spese sostenute dai proprietari o dai titolari di diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale)

- aliquota al 50% nel 2025
- aliquota al 36% dal 2026 al 2027
- tetto massimo di spesa di 96.000 euro

Detrazioni per abitazioni non principali

- aliquota ridotta al 36% nel 2025
- aliquota al 30% dal 2026 al 2027



**STUDIO ASSOCIATO
ZANOVELLO
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

- tetto massimo di spesa di 96.000 euro

Dalla nuova formulazione della norma risulta che i soggetti che possono fruire della detrazione al 50% siano solo i titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufruttuari e titolari di un diritto d'uso o di abitazione). Non possono quindi più fruire della (maggior) percentuale di detrazione prevista per l'abitazione principale i titolari della nuda proprietà, il comodatario, l'inquilino, il convivente del proprietario o del diritto reale.

Ecobonus (Legge 296/2006 commi da 344 a 347 – DL 63/2013)

La legge di Bilancio ha prorogato le agevolazioni per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027 fissando le seguenti aliquote differenziate in base alla tipologia di immobile.

Detrazioni per la prima casa

- aliquota al 50% nel 2025
- aliquota scenderà al 36% dal 2026 al 2027
- restano invariati i limiti di detrazione spettante per l'ecobonus, variabili a seconda dell'intervento agevolabile

Detrazioni per abitazioni non principali

- aliquota ridotta al 36% nel 2025
- aliquota scenderà al 30% dal 2026 al 2027
- restano invariati i limiti di detrazione spettante per l'ecobonus, variabili a seconda dell'intervento agevolabile

Dalla nuova formulazione della norma risulta che i soggetti che possono fruire della detrazione al 50% siano solo i titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (usufruttuari e titolari di un diritto d'uso o di abitazione). Non possono quindi più fruire della (maggior) percentuale di detrazione prevista per l'abitazione principale i titolari della nuda proprietà, il comodatario, l'inquilino, il convivente del proprietario o del diritto reale.

Esclusione dal bonus ristrutturazione e dall'ecobonus delle caldaie a gas

A partire dal 2025, l'Ecobonus e il Bonus Ristrutturazione non potranno più essere utilizzati per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie alimentate a combustibili fossili. E' possibile invece continuare a fruire dell'ecobonus per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione, purché non alimentati esclusivamente da gas di origine fossile.

Tali incentivi, dunque, cesseranno dal 2025 per tutti gli impianti alimentati da carburanti di origine fossile, a meno che l'intervento non preveda un'integrazione tecnologica con sistemi più innovativi, ovvero apparecchi ibridi (le pompe di calore abbinate a caldaie), il solare ibrido (combinazione di caldaia e pannelli solari termici) e le combinazioni di questi sistemi.



**STUDIO ASSOCIATO
ZANOVELLO
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

La definizione delle tecnologie ammesse o escluse dagli incentivi è stata stabilita dalla Commissione europea con la Comunicazione 6206/2024.

Sismabonus (art. 16 DL 63/2013 art. 1 co. 37 b) legge 234/2021) e sismabonus acquisti (art. 16 co 1 septies DL 63/2013)

Il Sismabonus, dedicato ai lavori di messa in sicurezza antisismica degli edifici e all'acquisto di immobili antisismici è stato prorogato fino al 2027 con nuovi limiti e condizioni.

Anche in tal caso, l'aliquota della detrazione sarà uniforme per tutti gli interventi antisismici, ma varierà in base al tipo di immobile su cui vengono eseguiti i lavori:

Detrazioni per la prima casa

- aliquota al 50% nel 2025
- aliquota al 36% dal 2026 al 2027
- tetto massimo di spesa di 96.000 euro

Detrazioni per abitazioni non principali

- aliquota ridotta al 36% nel 2025
- aliquota al 30% dal 2026 al 2027

In merito si rammenta inoltre che l'art. 4-bis, comma 4, DL n. 39/2024 dispone che, per le spese sostenute dal 2024 per interventi con "Sismabonus", la detrazione va ripartita in 10 quote annuali (anziché 5).

Bonus mobili (art. 16 DL 63/2013)

Con riguardo al bonus arredo, spettante per l'acquisto di mobili / grandi elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio, è confermato il riconoscimento della detrazione anche per le spese sostenute nel 2025:

- nella misura del 50%
- nel limite massimo di spesa di 5.000 euro

ferma restando la necessità che siano stati eseguiti interventi di recupero edilizio, per i quali si fruisce della relativa detrazione, iniziati dal 01.01.2024.

Superbonus (art. 119 DL 34/2020)

Per gli interventi di efficienza / riqualificazione energetica / miglioramento del rischio sismico per i quali spetta il "Superbonus" la percentuale di detrazione è pari al 65% per tutto il 2025, ma solo per quegli interventi già avviati entro il 15 ottobre 2024 riguardanti lavori su condomini, edifici con più unità immobiliari (da 2 a 4) di un unico proprietario persona fisica (o comproprietari).

Eliminazione barriere architettoniche (art. 119 ter DL 34/2020)



**STUDIO ASSOCIATO
ZANOVELLO
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

Il 2025 sarà l'ultimo anno anche del bonus 75% per l'abbattimento o l'eliminazione delle barriere architettoniche. Per le spese sostenute dal 30.12.2023, l'art. 3, DL n. 212/2023 ha:

- ridotto l'ambito oggettivo di applicazione della detrazione, limitando il beneficio soltanto agli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto scale / rampe / ascensori / servoscala / piattaforme elevatrici (ferma restando la necessità di rispettare i requisiti richiesti dal DM n. 236/89);
- introdotto l'obbligo di:
 - o pagamento con bonifico "dedicato", come per le spese di recupero del patrimonio edilizio;
 - o acquisire l'asseverazione rilasciata da un tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti di cui al DM n. 236/89.

La Finanziaria 2025 non interviene sulla normativa sopra riepilogata che quindi risulta applicabile fino al 31.12.2025.

Bonus Verde (art. 1 commi da 12 a 15 Legge 205/2017)

Tale detrazione non risulta prorogata e pertanto dall'1.1.2025 non è più fruibile.

Limite massimo spese detraibili dal 2025

Si rammenta che in base al nuovo art. 16-ter, TUIR, introdotto ad opera dell'art. 1, comma 10, Legge n. 207/2024, per i contribuenti con reddito superiore a € 75.000, a decorrere dalle spese sostenute 2025, è applicabile un nuovo ammontare massimo di spese detraibili, variabile in base all'ammontare del reddito complessivo e alla composizione del nucleo familiare.

Si evidenzia che le rate relative alle spese in esame:

- sono escluse dal predetto nuovo limite solo se relative a spese sostenute fino al 31.12.2024;
- concorrono al raggiungimento del limite massimo di spese detraibili se relative a spese sostenute dall'1.1.2025.

Secondo la nuova disposizione, l'ammontare annuale degli oneri detraibili viene 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,
- 0,7 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.

Per le detrazioni ripartite in più annualità, come i bonus edilizi, rilevano le rate di spesa riferite a ciascun anno.

Da tali limitazioni sono escluse:

- Le spese mediche;



**STUDIO ASSOCIATO
ZANOVELLO
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

- Le detrazioni per investimenti in start up e PMI innovative, di cui agli articoli 29 e 29 bis del DL 179/2012 e all'art. 4 commi 9 e 9 ter DL 3/2015;
- Gli interessi passivi relativi a mutui per l'acquisto / costruzione della prima casa contratti fino al 31.12.2024;
- I premi di assicurazione detraibili ex art. 15 co. 1 lett f) e f-bis) TUIR derivanti da contratti stipulati entro il 31.12.2024;
- Le rate relative ai bonus edilizi per le spese sostenute fino al 31.12.2024

Distinti saluti.

Padova, 17.01.2025

Studio Associato Zanolello & Partners

L'ELABORAZIONE DEI TESTI, ANCHE SE CURATA E REVISIONATA, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE E NON PUO' ESSERE CONSIDERATA CONSULENZA SPECIFICA