



**Fossati Massimiliano**

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/a  
Revisore dei Conti n. 86312 Decreto Ministeriale 27/07/1999 Gazzetta Ufficiale n. 77 del 28/09/1999  
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6574  
Mediatore Professionista

**09/01/2025**

**Ai gentili clienti e Loro Sedi**

## **Bonus edilizi condizionati dai nuovi tetti alle detrazioni**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che la **Legge di Bilancio 2025** introduce significative modifiche ai bonus edilizi, ridefinendo, in particolare, **i tetti di spesa in base al reddito del contribuente beneficiario**. Nello specifico, per i bonus edilizi, **dal 2025 i tetti di spesa subiranno modifiche legate al reddito del beneficiario**, in particolare, **per i soggetti con un reddito superiore a 75.000 euro**, l'ammontare complessivo delle **spese detraibili sarà calcolato tenendo conto** di alcuni fattori: **il numero di figli e la presenza di figli con disabilità**. **I nuovi limiti non avranno effetto retroattivo e si applicheranno esclusivamente alle spese sostenute a partire dal 2025.**

### **Premessa**

La **legge di bilancio 2025** 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).

Il Governo ha quindi deciso di prorogare per il 2025 il **bonus ristrutturazione con aliquota maggiorata al 50%** e con tetto di spesa elevato a **96.000 euro** limitato solo alle sole **prime case**.

Senza tale proroga, il **bonus ristrutturazione 2025** sarebbe tornato alla sua configurazione standard: **aliquota al 36% e tetto di spesa a 48.000 euro**. In ogni caso, si ricorda che tali ultime condizioni varranno – già per il 2025 - per le **secondo case**.

## I nuovi limiti di spesa

---

Per le spese sostenute nel 2025, l'ammontare complessivo base degli oneri e delle spese detraibili sarà 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**.

L'**importo effettivo massimo detraibile** dovrà essere determinato applicando un **coefficiente pari a:**

1. **0,5** se nel nucleo familiare **non sono presenti figli fiscalmente a carico**;
2. **0,70**, se nel nucleo familiare è presente **un figlio a carico**;
3. **0,85**, se nel nucleo familiare sono presenti **due figli fiscalmente a carico**
4. **- 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 spese detraibili la cui detrazione è ripartita in più annualità, rilevano le rate di spesa riferite a ciascun anno.**

## Vecchi bonus nuove aliquote: bonus unico al 50% per ristrutturazione, Ecobonus e Sismabonus

---

La principale novità della Legge di Bilancio è l'**istituzione di un bonus "unico"** (*Bonus ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus e Sismabonus acquisti*), **al 50%**. Nello specifico, la detrazione sarà pari al **50% delle spese ammesse**, per tutto il **2025** e per gli interventi edilizi sulle **abitazioni principali**.

Le **abitazioni diverse dalla principale** potranno ugualmente continuare ad usufruire dei bonus casa nel 2025, ma con la detrazione del **36%**.

In ogni caso, le aliquote si abbassano ulteriormente nel biennio 2026/2027:

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

Nel dettaglio.

### **I. Bonus ristrutturazione 2025, nuove aliquote e nuove scadenze**

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***

- aliquota al 50% nel 2025
- aliquota scenderà 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 scenderà al 3% dal 2026 al 2027
- tetto massimo di spesa di 96.000 euro

## Osserva

Dal 2028 al 2033 le aliquote di detrazioni e il tetto massimo di spesa saranno:

- del 30% per tutti i lavori, indipendentemente dal tipo di abitazione,
- il tetto massimo di spesa detraibile sarà ridotto a 48.000 euro.

## **II. Ecobonus 2025, nuove aliquote e nuove scadenze**

Anche l'Ecobonus prevede **un'aliquota uniforme** per tutti i lavori di **efficientamento energetico**, ma differenziata in base alla **tipologia di immobile**.

### ***Detrazioni per la prima casa***

- aliquota al 50% nel 2025
- aliquota scenderà 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 scenderà al 30% dal 2026 al 2027
- tetto massimo di spesa di 48.000 euro.

## Osserva

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, incluse le caldaie a condensazione**. In sostanza, le aliquote di detrazione stabilite dall'ecobonus, come la possibilità di beneficiare di una riduzione fiscale sino al 65% per l'installazione di caldaie a condensazione di classe A dotate di avanzati dispositivi di termoregolazione, nonché del 50% per le ristrutturazioni che comprendano l'impiego di caldaie a condensazione di classe A.

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 abbinata a caldaie*), *il solare ibrido*

(combinazione di caldaia e pannelli solari termici) e le combinazioni di questi sistemi.

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

### **III. Sismabonus lavori e sismabonus acquisti fino al 2027**

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 scenderà 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 scenderà al 3% dal 2026 al 2027
- tetto massimo di spesa di 48.000 euro

## Osserva

La legge di bilancio 2025 proroga fino al 2027 anche **la detrazione per l'acquisto di immobili antisismici situati in zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3.**

A tal fine si ricorda che l'incentivo in commento è riconosciuto per gli interventi di **"demolizione"** ovvero di immobili demoliti e ricostruiti in chiave antisismica da un'impresa, che deve rivendere le unità immobiliari entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori.

**Nel 2025** l'aliquota della detrazione sul prezzo di vendita sarà pari:

- ✓ al 50% per l'acquisto della prima casa;
- ✓ al 36% per l'acquisto di immobili non utilizzati come abitazione principale o a destinazione diversa.

**Nel 2026 e nel 2027**, le aliquote saranno pari:

- al 36% per le prime case;
- al 30% per seconde case e immobili a destinazione diversa.

### **IV. Superbonus 2025 al 65%: a chi spetta**

Dal primo gennaio 2025 il **Superbonus è riconosciuto nella misura del 65% e soltanto ai condomini.**

La Legge di Bilancio 2025 stabilisce che la **detrazione del 65%** per le spese sostenute nell'anno 2025 spetta esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del **15 ottobre 2024** risulti:

- ✓ presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (**CILA**), se gli interventi sono **diversi da quelli effettuati dai condomini**;
- ✓ adottata la **delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (**CILA**), se gli interventi sono effettuati dai **condomini**;
- ✓ presentata l'istanza per l'acquisizione del **titolo abilitativo**, se gli interventi comportano la **demolizione e la ricostruzione degli edifici**.

## Osserva

Il **Superbonus 110%**, continuerà a essere in vigore solo nelle zone colpite dai terremoti, con il nome di **Superbonus rafforzato**. Per il 2025 il beneficio riguarda:

- **condomini**;
- **persone fisiche** proprietarie di **edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari**;
- **Onlus**;
- **ADV**;
- **APS**.

Gli interventi ammessi sono i seguenti.

### **Interventi trainanti**

Il Superbonus potrà essere chiesto nel **2025** per le seguenti tipologie di interventi (cosiddetti "trainanti"):

- **isolamento termico**;
- **sostituzione degli impianti**;
- **interventi antisismici**.

### **Interventi trainati**

Il Superbonus spetta anche per le seguenti ulteriori tipologie di interventi ("trainati"), a condizione che siano eseguiti **congiuntamente** ad almeno uno degli interventi trainanti:

- di **efficientamento energetico rientranti nell'ecobonus**
- finalizzati alla **eliminazione delle barriere architettoniche**
- di **installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici**

Il Superbonus spetta, infine, anche per i seguenti interventi trainati, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di **isolamento termico** o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale o antisismici, precedentemente elencati:

- **installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica** sugli edifici (indicati all'articolo 1, comma 1, lettere a, b, c, d, del D.P.R. n. 412/1993) o di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici
- **installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo** integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati.

Come indicato nella Manovra 2025 c'è la possibilità di **ripartire in 10 rate annuali il superbonus maturato sulle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023.**

#### ***V. Bonus barriere architettoniche 2025***

Il bonus barriere architettoniche per il 2025 mantiene le stesse regole applicate nel 2024, con aliquote e tetti di spesa invariati.

L'aliquota di detrazione è pari al **75%** ed è relativa a interventi destinati a migliorare l'accessibilità e la mobilità all'interno di edifici residenziali.

Sono ammesse solo le spese sostenute per:

- installazione di ascensori e montacarichi;
- realizzazione di rampe di accesso;
- sostituzione di gradini con scivoli;
- adeguamento di bagni, infissi e altre strutture funzionali alla mobilità;
- interventi che prevedono l'installazione di tecnologie avanzate per agevolare le persone con disabilità motorie e sensoriali.

Quanto al tetto di spesa, **restano invariati i limiti:**

- 50.000 € per edifici unifamiliari o unità immobiliari indipendenti;
- 40.000 € per unità immobiliari in edifici da 2 a 8 unità;
- 30.000 € per unità immobiliari in edifici con più di 8 unità.

**La detrazione fiscale da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.**

Non sono passati gli emendamenti che proponevano di prorogare di un anno il bonus verde.

**La detrazione del 36% per la sistemazione a verde degli spazi esterni alle abitazioni è cessata quindi il 31 dicembre 2024.**

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.*

Cordiali saluti