



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

29/01/2025

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Nuovi limiti alle detrazioni per ristrutturazione immobili: bonus 50% nel 2025 sulle prime case, 36% sulle altre

Gentile cliente, con la presente desideriamo ricordarLe che La legge di **bilancio 2025** ha introdotto modifiche alla disciplina di alcune agevolazioni fiscali previste in materia di **recupero edilizio**, di **efficientamento energetico**, di interventi **antisismici** nonché per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici destinati ad arredare un immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio. Le norme rimodulano i termini di fruizione e le aliquote di detrazione, prevedendo altresì regimi più vantaggiosi per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale. In sintesi, il **Bonus Ristrutturazioni 50%** a partire dal 2025, **per gli immobili diversi dalla prima casa**, subirà una modifica significativa, con l'abbassamento dell'aliquota al **36%** e il limite massimo di spesa fissato a **48.000 €**. **Rimane invariato – per il 2025 - al 50% e 96.000€ di massimale solo per la prima casa.**

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**.

Bonus ristrutturazione: nuove aliquote e scadenze

Prima casa

Per le sole "prime case" è previsto che il **bonus ristrutturazione 50%** rimanga invariato per tutto il 2025. Pertanto, coloro i quali vorranno ristrutturare e efficientare la propria abitazione il bonus avrà le seguenti caratteristiche:

- Aliquota bonus: **50% delle spese di ristrutturazione;**
- Massimale di spesa ammissibile: **euro 96.000**

Bonus ristrutturazione 2025 immobili diversi della prima casa

A partire dal 1° gennaio 2025, il Bonus Ristrutturazione cambierà nel seguente modo:

- **Riduzione dell'aliquota al 36%:** Questo significa che le spese sostenute per i lavori di ristrutturazione potranno essere detratte per una percentuale inferiore rispetto al passato, dal 50% al 36%.
- **Massimale di spesa ridotto a 48.000 euro:** Il limite massimo di spesa su cui è possibile calcolare la detrazione sarà ridotto da 96.000 € a 48.000. In sostanza, il massimo beneficio ottenibile sarà di euro 17.280 (ovvero 36% di 48.000 euro).

Osserva

Gli interventi che possono beneficiare del Bonus Ristrutturazioni sono quelli elencati nelle lettere b), c) e d) dell'art.3 del dpr 380/2001, cioè:

- **manutenzione straordinaria;**
- **restauro e risanamento conservativo;**
- **ristrutturazione edilizia.**

Gli interventi devono essere effettuati su **immobili residenziali** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Non sono ammessi al beneficio fiscale delle detrazioni gli interventi di manutenzione ordinaria (spettanti solo per i lavori condominiali), a meno che non facciano parte di un intervento più vasto di ristrutturazione.

Ecco alcuni esempi di interventi agevolabili col Bonus Ristrutturazioni

- Installazione di ascensori e scale di sicurezza;

- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- rifacimento di scale e rampe;
- interventi finalizzati al risparmio energetico;
- recinzione dell'area privata;
- costruzione di scale interne
- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado;
- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali
- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente;
- modifica della facciata;
- realizzazione di una mansarda o di un balcone;
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
- apertura di nuove porte e finestre;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Osserva

Rientrano, infine, nella **manutenzione ordinaria** (agevolabile dal bonus ristrutturazione **solo sulle parti comuni** degli edifici), il rinnovo e la sostituzione delle finiture degli edifici, le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

Modifica anche per il "Sismabonus": proroga e nuove condizioni

Il **sismabonus** per i lavori di messa in sicurezza antisismica degli edifici e per l'acquisto di immobili antisismici è prorogato fino al **2027**, con aliquote differenziate.

Nel 2025, l'aliquota sarà del **50% per la prima casa** e del **36% per le altre abitazioni e immobili non residenziali**.

Nel 2026 e 2027, le aliquote scenderanno rispettivamente al **36% e al 30%**.

Anche per il sismabonus si applicheranno i nuovi tetti di spesa dipendenti dal reddito e dalla composizione del nucleo familiare.

Stessa logica di aliquote decrescenti anche per l'acquisto di immobili antisismici nelle aree a rischio 1, 2 e 3.

In sintesi, la legge di bilancio 2025 modifica ed integra l'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, prorogando le detrazioni alle spese sostenute fino al 2027 per interventi di ristrutturazione edilizia e interventi antisismici cosiddetto sismabonus, rimodulando le aliquote di detrazione previste dalla normativa vigente.

Le aliquote di detrazione per gli anni dal 2025 al 2027 sono le seguenti:

✓ **per le spese sostenute nel 2025:**

- 50%, solo per i proprietari o per i titolari di diritti reali che adibiscono l'unità ad abitazione principale;
- 36%, per gli interventi eseguiti su unità immobiliari non abitazioni principali.

✓ **per le spese sostenute nel 2026 e 2027:**

- 36%, solo per i proprietari o per i titolari di diritti reali che adibiscono l'unità ad abitazione principale;
- 30%, per gli interventi eseguiti su unità immobiliari non abitazioni principali.

Anche per il triennio **2025-2027**, come nel 2024, il limite di spesa per gli interventi di ristrutturazione edilizia sarà pari a **96.000 euro**, senza nessuna distinzione tra abitazione principale e abitazione non principale.

Modifica anche per l'Ecobonus: aliquota e stop alle caldaie a gas

L'ecobonus avrà un'aliquota unica per tutti gli interventi di efficientamento energetico, differenziata in base all'immobile.

Per le prime case, l'aliquota sarà del 50% nel 2025 e del 36% nel 2026 e 2027.

Per le seconde case e gli immobili non residenziali, l'aliquota sarà del 36% nel 2025 e del 30% negli anni successivi.

Inoltre, dal 2025, saranno esclusi dagli incentivi gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie alimentate esclusivamente a combustibili fossili, mentre resteranno incentivabili gli impianti di riscaldamento ibridi.

Detrazione per il Fotovoltaico: nel 2025 si passa dal 50% al 36%

Anche il **Bonus per l'installazione di impianti fotovoltaici**, che attualmente prevede una detrazione del 50%, sarà mantenuto nel 2025 solo per le prime case.

Analogamente al Bonus Ristrutturazione, l'aliquota per il fotovoltaico verrà abbassata al 36%, con un massimale di spesa che segue le stesse regole previste per i lavori di ristrutturazione per immobili diversi dalla prima casa.

In conclusione, attualmente, il 50% delle spese per l'installazione degli impianti fotovoltaici può essere recuperato in 10 anni, con un limite massimo di spesa di 96.000 euro. Fino a tutto il 2025, il bonus sarà mantenuto, mentre per gli immobili che non rientrano nella categoria "prima casa" la detrazione scenderà al 36% e il massimale sarà ridotto a 48.000 euro.

Introdotta il tetto massimo alle detrazioni

Tra le novità della Manovra per il 2025 c'è l'introduzione di un "**tetto massimo**" per le detrazioni Irpef, oltre il quale non si può più detrarre alcuna spesa sostenuta precedentemente detraibile.

Lo prevede il nuovo articolo **16-ter del TUIR** che va a **modificare gli scaglioni di reddito**, ora fissati rispettivamente a 75.000 euro e 100.000 euro.

Pertanto, i contribuenti con un reddito compreso tra **75.000 e 100.000** euro avranno un tetto massimo di detrazioni fissato a **14.000 euro**; invece chi supera i **100.000 euro l'anno** avrà un tetto di **8.000 euro**.

In pratica, le nuove norme limitano le detrazioni per le fasce di reddito più alte, senza toccare i contribuenti che dichiarano meno di 75.000 euro all'anno.

Oltre al reddito, le detrazioni per il 2025 tengono conto della composizione del **nucleo familiare**. Per esempio l'importo base di 14.000 o 8.000 euro va moltiplicato per un determinato **coefficiente che aumenta in presenza di figli fiscalmente a carico**.

Più figli più massimale

Il coefficiente è pari a 0,50 in mancanza di figli, 0,70 in presenza di un figlio, 0,85 con due figli e 1 per nuclei con più di due figli o con almeno un figlio con disabilità accertata ai sensi della Legge 104/1992.

Esempio pratico: un contribuente con un reddito pari a 90.000 euro – senza figli a carico – ha diritto ad un massimale di detrazioni Irpef pari a 7.000 euro. Al contrario, un contribuente con lo stesso reddito ma con due figli fiscalmente a carico avrà un tetto alle detrazioni più alto, precisamente 11.900 euro. Questo valore si ottiene moltiplicando 14.000 euro per il coefficiente di 0,85.

Bonus ristrutturazione: limiti ed aliquote in base al termine e saldo dei lavori

- **Prima Casa**

Resta tutto invariato rispetto al 2024 (anche se è necessario l'approvazione definitiva della Legge Finanziaria per il 2025 e i successivi decreti attuativi ed eventuali modifiche).

- **Immobili diversi dalla prima casa**

A) Lavori terminati entro il 2024 e saldo delle fatture entro il 31/12/2024

Se i lavori di ristrutturazione vengono completati entro il **2024** e tutte le fatture vengono pagate entro il **31 dicembre 2024**, il contribuente potrà beneficiare dell'aliquota 50% sulle spese sostenute.

A tal fine, è essenziale che i pagamenti siano effettuati tramite **bonifico parlante**, contenente tutti i dati richiesti dalla normativa, per garantire il diritto alla detrazione fiscale

B) Lavori terminati entro il 2024 e saldo delle fatture dopo il 31/12/2024

Se i lavori si concludono entro il 2024, ma il pagamento delle fatture avviene **dopo il 31 dicembre 2024**, la detrazione applicabile sarà quella **ridotta al 36%**. Ciò in quanto il saldo avviene nel 2025 e, pertanto, si ricadrà nelle nuove disposizioni previste dalla legge, con un massimale di spesa ridotto a 48.000 euro

C) Lavori terminati nel 2025 e saldo delle fatture entro il 31/12/2024

In questo caso, sebbene i lavori verranno **terminati nel 2025** ma il **pagamento delle fatture** avviene entro il **31 dicembre 2024**, il contribuente potrà ugualmente beneficiare **dell'aliquota del 50%**.

In tal caso, la data di completamento dei lavori non incide sulla detrazione, purché il pagamento (per cassa) avvenga entro il **termine del 2024**, consentendo di usufruire delle condizioni più favorevoli.

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

Cordiali saluti