

Brescia, lì 21.02.2025

OGGETTO: I BONUS EDILIZI DAL 01 GENNAIO 2025

La legge di Bilancio 2025 ha introdotto una serie di modifiche riguardanti sia le detrazioni edilizie ordinarie che il Superbonus.

Tra le varie disposizioni, si segnala che la detrazione ordinaria spettante per gli interventi di recupero edilizio, riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico è ridotta:

- al 50% se i lavori sono eseguiti sull'abitazione principale
- negli altri casi è ridotta al 36%.

Inoltre, il Superbonus del 65% (per condomini ed edifici con più unità immobiliari) riguarda solo gli interventi per i quali, alla data del 15 ottobre 2024, risulta presentata la Cila/richiesta del titolo abilitativo per la demolizione e ricostruzione. A Telefisco 2025, infine, le Entrate confermano l'indicazione data sulle condizioni per l'attestazione Soa.

Verranno di seguito trattati:

- **Bonus casa**
 - o **Pertinenze**
 - o **Box auto pertinenziali**
 - o **Caldaie uniche alimentate a combustibili fossili: stop per 3 anni**
 - o **Condomini**
- **Sisma bonus ordinario**
- **Sisma bonus acquisti**
- **Eco-bonus**

Bonus casa

Il bonus casa consiste nella possibilità di ridurre dall'Irpef lorda, «fino alla concorrenza del suo ammontare», una percentuale «delle spese sostenute» (ed «effettivamente rimaste a carico», quindi, al netto di altri contributi ricevuti), considerando uno specifico limite di spesa per ogni «unità immobiliare» (comprensiva della relativa pertinenza).

Misura dell'agevolazione per il triennio 2025-2026-2027

La **detrazione Irpef del 50% del bonus casa**, prevista dall'articolo 16-bis del Tuir, comprensiva del bonus casa acquisti (articolo 16-bis, comma 3, del Tuir, che rimanda alla detrazione del comma 1; si veda *Il Sole 24 Ore* del 14 novembre 2024), spetta per le spese sostenute (cioè, pagate):

- nel **2025**, nella misura del **36%** (è rimasta al **50%**, per le **spese sostenute** dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale);
- nel **2026** e nel **2027**, nella misura del **30%** (**36%**, per le suddette abitazioni principali), ai sensi del nuovo articolo 16, comma 1, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63;
- dal **2028** al **2033**, nella misura del **30%**;

- dal **2034** in poi, nella misura del **36%**.

Per il 2025, 2026 e 2027, il **limite di spesa** della detrazione è rimasto pari a 96.000 euro per unità immobiliare, mentre dal 2028 in poi il limite di spesa agevolata scenderà a 48.000 euro.

Pertinenze

Testualmente, le maggiorazioni al 50% per il 2025 e al 36% per il 2026 e 2027 sono riservate ai «titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale». **Si ritiene che queste maggiorazioni si debbano applicare anche alle spese per gli interventi sulle pertinenze delle abitazioni principali, basandosi sulla regola generale dell'applicazione alle pertinenze dello stesso trattamento fiscale previsto per la «cosa principale»** (articoli 817 e 818 del Codice civile, 36, comma 2, del Tuir, 12, Dpr 633/1972, 21, comma 3, Dpr 131/1986; circolare 18 maggio 2016, n. 20/E, per la detrazione del 50% dell'Iva sull'acquisto di abitazioni di classe energetica A e B, prevista dall'articolo 1, comma 56, legge 208/2015).

In precedenza, infatti, nessuno si era posto il dubbio sull'aumento al 110% (Superbonus) delle percentuali ordinarie dell'eco-bonus o del sisma bonus alle pertinenze delle abitazioni, anche se l'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (che ha introdotto il Superbonus) non citava specificatamente le pertinenze. Lo stesso vale per l'estensione del Superbonus del 90% per il 2023 dell'articolo 119, comma 8-bis, terzo periodo, decreto legge 34/2020.

Box auto pertinenziali

Lo **stesso ragionamento** dovrebbe essere effettuato per le spese di «realizzazione» o acquisto del box o posti auto pertinenziali (si veda Il Sole 24 Ore del 14 novembre 2024). Naturalmente, le percentuali maggiorate per la realizzazione del box pertinenziale si applicheranno solo se l'unità immobiliare, a cui questi posti auto sono pertinenziali, **è adibita ad abitazione principale**.

Caldaiie uniche alimentate a combustibili fossili: stop per 3 anni

La legge di Bilancio 2025 (legge 30 dicembre 2024, n. 207), ha previsto che «gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili» **non possano beneficiare** di queste due agevolazioni fiscali:

- la maggiorazione del bonus casa nel 2025 al 36% (50%, per le suddette abitazioni principali) e nel 2026 e nel 2027 al 30% (36%, per le abitazioni principali);

- la proroga dell'eco-bonus per il 2025 con una percentuale di detrazione del 36% (50%, per le suddette abitazioni principali) e per il 2026 e il 2027 del 30% (36%, per le suddette abitazioni principali). In particolare, dal 2025, non spetterà più l'eco-bonus sulla sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale:

1. con impianti dotati di caldaie a condensazione prevista dall'articolo 1, comma 347, legge 27 dicembre 2006, n. 296, unica e alimentata a combustibili fossili;

2. con impianti dotati di caldaie a condensazione ad alta efficienza prevista dall'articolo 14, comma 2.1, decreto legge 63/2013, unica e alimentata a combustibili fossili;

3. con l'«acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione» prevista dall'articolo 14, comma 2.1, decreto legge 63/2013, che hanno una caldaia unica alimentata a combustibili fossili.

La manovra, invece, non ha modificato l'articolo 119 del decreto legge 34/2020, relativo al Superbonus applicabile ancora per il 2025, anche se va detto che la norma fa riferimento alla «detrazione di cui all'articolo 14 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63», il quale è stato prorogato per 3 anni senza le «caldaie uniche alimentate a combustibili fossili». Quindi, sarebbe auspicabile un intervento delle Entrate per chiarire se, anche per il Superbonus, sono escluse per il 2025 le «caldaie uniche alimentate a combustibili fossili», considerando che l'articolo 119, comma 1, lettere b) e c), decreto legge 34/2020 agevola ancora tutti gli impianti di riscaldamento «a condensazione».

In base agli «orientamenti» della Comunicazione della Commissione europea del 18 ottobre 2024, C-2024-6206, non vi è stata alcuna stretta per l'eco-bonus (o il bonus casa) per gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili di cui all'articolo 14, comma 2-bis, decreto legge 63/2013, per i micro-cogeneratori di cui all'articolo 14, comma 2, lettera b-bis), decreto legge 63/2013, anche se sono alimentati con combustibili fossili (in quanto non sono caldaie; come per il bonus casa per le stufe), per i dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento di cui all'articolo 1, comma 88, legge 28 dicembre 2015, n. 208, anche se controllano caldaie uniche a combustibile fossile.

Sono ancora agevolati con il bonus casa:

- la manutenzione, la riparazione o lo smantellamento di caldaie a combustibile fossile;
- la sostituzione dell'impianto di distribuzione (tubi, termosifone, impianto a pavimento), anche se ciò avviene nell'ambito di una sostituzione dell'impianto di riscaldamento con una caldaia unica alimentata con combustibili fossili.

Condomini

Siccome le nuove aliquote del 30%-36%-50% previste per il bonus casa per il triennio 2025-2027 dall'articolo 16, comma 1, decreto legge 63/2013, distinte tra abitazione principale e unità secondaria, vanno a modificare quelle a regime del 30%-36%, previste «per le spese documentate relative agli interventi indicati nel comma 1» dell'articolo 16-bis del Tuir, le nuove aliquote si applicano anche agli interventi «effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale **di cui all'articolo 1117 del Codice Civile**», indicati nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera a) del Tuir (si veda *Il Sole 24 Ore* del 14 novembre 2024 e del 15 gennaio 2025).

Anche per l'eco-bonus ordinario il ragionamento è lo stesso, in quanto le nuove aliquote del 30%-36%-50% previste per il triennio 2025-2027 dall'articolo 14, comma 3-quinquies, decreto legge 63/2013, distinte tra abitazione principale e unità secondaria, vanno a modificare tutte le detrazioni «di cui al presente articolo», le quali comprendono anche le agevolazioni dedicate ai lavori sulle parti comuni dell'articolo 14, commi 2-quater e 2-quater.1, decreto legge 63/2013.

Infine, anche per il sisma bonus ordinario le nuove aliquote del 30%-36%-50% previste per il triennio 2025-2027 dall'articolo 16, comma 1-septies.1, decreto legge 63/2013, distinte tra abitazione principale e unità secondaria, vanno a modificare «le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-septies», dello stesso decreto, le quali comprendono anche l'agevolazione dedicata ai lavori sulle parti comuni dell'articolo 16, comma 1-quinquies, decreto legge 63/2013.

Pertanto, gli amministratori di condominio dovranno predisporre la **comunicazione annuale**, da inviare alle Entrate, delle spese detraibili sostenute sulle parti comuni, indagando se ai condòmini, che le hanno sostenute, spetterà la percentuale maggiorata per le abitazioni principali o quella ridotta per le unità a disposizione. Si pensi, poi, ai lavori che si protraggono **per più anni**, in cui i condòmini modificano la loro destinazione ad abitazione principale. Questa difficoltà, si aggiunge a quella, già presente prima del 2025, di distinguere i contribuenti a cui non spetta, ad esempio, il bonus casa per i lavori sulle parti comuni, perché proprietari, ad esempio, di un ufficio in un condominio prevalentemente non residenziale ovvero perché sono soggetti Ires proprietari di un appartamento in un condominio prevalentemente residenziale (circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, punto 3.2).

Per la nuova distinzione tra abitazione principale e altre unità immobiliari, però, non è d'aiuto il registro dell'anagrafe condominiale, istituito dal 18 giugno 2013 (a seguito dell'entrata in vigore della riforma del condominio, la legge 11 dicembre 2012, n. 220) e tenuto dagli amministratori di condominio, in quanto i condòmini non devono comunicare se hanno adibito o meno l'unità immobiliare condominiale ad abitazione principale, ma devono comunicare le generalità, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, dei «singoli proprietari», dei «titolari di diritti reali» di godimento (cioè, di chi ha l'usufrutto, l'uso, l'abitazione, ecc.) e dei titolari dei «diritti personali di godimento» (cioè, dell'inquilino nella locazione o del comodatario nel contratto di comodato). Si ricorda che l'abitazione principale, infatti, non necessariamente coincide con il luogo di residenza del contribuente.

Sisma bonus ordinario

Per il sisma bonus, le detrazioni Irpef e Ires, applicabili fino alla fine del 2024, spettano:

nel 2025, nella misura del 50% per le spese sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale ovvero del 36% negli altri casi, come, ad esempio, per gli interventi effettuati ai privati sulla seconda casa o dalle imprese nei propri capannoni;

nel 2026 e nel 2027, nella misura del 36% per le suddette abitazioni principali ovvero del 30% negli altri casi;

- dal 2028 in poi, resterà solo la possibilità di beneficiare del bonus casa dell'articolo 16-bis del Tuir, solo per i soggetti Irpef e principalmente per le unità residenziali.

Tranne che per il sisma bonus acquisti, quindi, dal 2025 non vi è più la distinzione di aliquota tra gli interventi che hanno ridotto il rischio sismico di una o due classi, ma gli interventi possono beneficiare delle nuove percentuali anche se consentono di conseguire solo una lieve riduzione di rischio sismico (non necessariamente di almeno una classe).

Però, per gli acconti del 2024, per beneficiare del 70%-75%-80%-85%, è necessario che le riduzioni delle relative classi di rischio sismico vengano rispettate. Altrimenti, i bonifici del 2024 potranno beneficiare solo del 50% del sisma bonus base.

Sisma bonus acquisti

Anche per il sisma bonus acquisti, come per quello ordinario e per gli altri bonus edilizi prorogati, gli acconti pagati entro la fine del 2024 possono beneficiare delle percentuali in vigore nel 2024 (75%-85%), se il rogito viene effettuato entro il 31 dicembre 2027.

Per il sisma bonus acquisti, per ottenere le percentuali più elevate (del 50% nel 2024 o del 36% nel 2026 e nel 2027), vi è il problema che le persone fisiche, in sede di rogito notarile, non possono aver già adibito l'unità immobiliare che stanno acquistando ad abitazione principale. Si ipotizza, ma serve una conferma delle Entrate, che la suddetta condizione debba essere verificata entro la scadenza di invio della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui è avvenuto il rogito.

Per gli acconti pagati dalle persone fisiche per il sisma bonus acquisti prima del 2025 con preliminare di acquisto registrato, questi possono beneficiare delle detrazioni del 75% (85% se la riduzione del rischio sismico è di almeno due classi), se il rogito avverrà entro il 31 dicembre 2027. Applicando ai pagamenti a cavallo tra il 2024 e il 2025 la risposta data dalle Entrate l'11 ottobre 2021, n. 697, per il passaggio dal sisma bonus acquisti ordinario a quello super, infatti, in caso di acconti e di saldo pagati, per importi superiori a 96.000 euro, prima e dopo questa data, sono agevolati:

- prioritariamente quelli con le percentuali del 75%-85% (pagati nel 2024), i quali possono essere detratti a scelta del contribuente nel periodo d'imposta in cui questi sono stati pagati o nel periodo d'imposta in cui è stipulato il rogito, per le risposte 16 gennaio 2020, n. 5, 17 marzo 2021, n. 190 e 11 ottobre 2021, n. 697;
- in seconda battuta, per la parte che manca ad arrivare ai 96.000 euro, quelli con le percentuali del 36%-50% (cioè, quelli pagati nel 2025).

Eco-bonus

Grazie alla legge di Bilancio 2025, le detrazioni Irpef ed Ires del 50%-65%-70%-75%-80%-85% dell'eco-bonus ordinario, comprensivo degli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni (65%), che interessano più del 25% dell'involucro dell'edificio (70%), che, contemporaneamente, migliorano la qualità media di cui al decreto 26 giugno 2015 (75%) e che riducono di una o due classi il rischio sismico (eco-sisma bonus, rispettivamente, all'80% o all'85%), che sarebbero scadute lo scorso 31 dicembre 2024, spettano, per tutti i soggetti Irpef e Ires e su qualunque tipologia di immobile (da ripartire in 10 anni), per le spese «sostenute» (con il principio di cassa per le persone fisiche e gli amministratori di condominio, con quello di competenza per le imprese):

- nel 2025, nella misura del 36% (50%, per le spese sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale);
- nel 2026 e nel 2027, nella misura del 30% (36%, per le suddette abitazioni principali).

Questa proroga triennale dell'eco-bonus, però, non riguarda «gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili».

Dal 2028 in poi, resterà solo la possibilità di beneficiare del bonus casa dell'articolo 16-bis del Tuir, solo per i soggetti Irpef e principalmente per le unità residenziali.

Per l'eco-sisma bonus, dal 2025 al 2027, non vi è più la distinzione di aliquota tra gli interventi che hanno ridotto il rischio sismico di una o di due classi, ma gli interventi possono beneficiare delle suddette percentuali (30%-36%-50%) anche se conseguono solo la riduzione di una classe di rischio. Con la riduzione delle percentuali delle detrazioni dell'eco-bonus per il triennio 2025- 2027, sono aumentati i diversi limiti di spesa agevolati e sono rimasti fermi gli importi delle detrazioni massime fruibili.

Spese sostenute nel 2023: opzione per la ripartizione in 10 quote annuali delle detrazioni

Per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023 per gli interventi agevolati con il Superbonus del 90% o del 110%, la detrazione Irpef può essere «ripartita, su opzione del contribuente, in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2023». A prevederlo è il nuovo comma 8-sexies dell'articolo 119, decreto legge 34/2020, introdotto dalla legge di Bilancio 2025.

Questa opzione, cd. «spalma-detrazione Superbonus», è irrevocabile.

Considerando che la legge di Bilancio 2025 è entrata in vigore il 1° gennaio scorso, a dichiarazioni dei redditi per il 2023 già presentate, in quanto la scadenza del modello Redditi 2024, relativo al 2023, era il 31 ottobre 2024 e il 730 doveva essere presentato entro il 30 settembre 2024, è stato previsto che questa opzione debba essere «esercitata tramite una dichiarazione dei redditi integrativa di quella presentata per il periodo d'imposta 2023 da presentarsi» entro il 31 ottobre 2025.

Se da questa integrativa a sfavore emergerà una maggiore imposta dovuta, quest'ultima dovrà essere «versata, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024», cioè entro il 30 giugno 2025.

Studio Dott. Begni & Associati