

Brescia, lì 08.01.2025

**OGGETTO: I BONUS EDILIZI DAL 01 GENNAIO 2025**

Gentile cliente

con la presente desideriamo richiamare l'attenzione sulle modifiche significative che la legge di bilancio 2025 ha apportato al regime dei bonus edilizi riferiti agli interventi di recupero edilizio e ecobonus/sismabonus a decorrere dalle spese sostenute dal 1 gennaio 2025.

In particolare:

**RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

- permane al 50%
  - o per gli interventi effettuati sull'abitazione principale
  - o **dal proprietario/titolare di diritto reale**
- si riduce al 36% in qualsiasi altro caso (secondo case o spese sostenute dai detentori dell'immobile)

permanendo i limiti di spesa massima agevolabile di euro 96.000.

Si anticipa che per gli anni 2026 e 2027

- la detrazione sarà pari al 36%
  - o per gli interventi effettuati sull'abitazione principale
  - o dal proprietario/titolare di diritto reale
- si riduce al 30% in qualsiasi altro caso (secondo case o spese sostenute dai detentori dell'immobile)

permanendo i limiti di spesa massima agevolabile di euro 96.000.

per gli anni 2028 e 2033

- o la detrazione sarà pari al 30% per gli interventi effettuati dal proprietario/titolare di diritto reale

riducendosi i limiti di spesa massima agevolabile di euro 48.000.

**Caldie a gas:** la norma prevede espressamente l'esclusione da agevolazione per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con "**caldie uniche alimentate a combustibili fossili**" (a nulla rilevando la classe energetica). Il concetto viene ribadito anche con riferimento alle spese di riqualificazione energetica, con l'effetto che, dal 2025, l'intervento non potrà fruire né del cd. "ecobonus" né rientrare tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Nessuna modifica è intervenuta per quanto attiene il "bonus barriere" e il "bonus mobili".

Le nuove disposizioni introdotte esplicheranno significativi effetti in numerosi casi.

**Locazioni/comodati:** la norma esclude dalla detrazione del 50% gli interventi effettuati su unità abitative concesse in locazione o comodato gratuito (ivi inclusi familiari conviventi).

In particolare, nel caso di spese sostenute:

- dal conduttore/comodatario: non rileva se l'immobile rappresenti, o meno, la sua abitazione principale, posto che non soddisfa il requisito di possedere un diritto reale su di esso
- dal locatore/comodante: l'unità non risulta essere la propria abitazione principale (essendo abitazione principale del conduttore/comodatario).

**Parti comuni condominiali:** considerato che il limite di detrazione è rimasto invariato a €. 96.000, gli amministratori di condominio continueranno ad individuare il limite di spesa applicabile ai lavori effettuati sulle parti comuni in ragione del numero di unità risultanti in catasto.

Ai fini, poi, della ripartizione della detrazione, i condomini per i quali l'unità immobiliare:

- rappresenta abitazione principale che possiedono a titolo di proprietà/altro diritto reale : detrarranno il 50% della spesa (così come per eventuali ulteriori spese sostenute a titolo personale sulla medesima unità)
- rappresenta una 2ª casa (a disposizione o concessa in locazione/comodato a terzi): detrarranno il 36%.

**Realizzazione di box pertinenziali:** andrà chiarito se debba trovare applicazione l'aliquota del 36% (interpretazione letterale) o possa trovare applicazione quella del 50%.

## **ECOBONUS E SISMABONUS**

Anche per quanto attiene gli interventi di riqualificazione energetica (cd. "ecobonus") e di riduzione del rischio sismico (cd. "sismabonus"), le agevolazioni sono state prorogate; tuttavia:

- le **aliquote di detrazione** sono state fatte **convergere** con quelle viste per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** (con notevole riduzione dell'aliquota applicabile)
- rimanendo **inalterati i previgenti i limiti di spesa** massima agevolabile (differenziati solo per quanto riguarda l'ecobonus, posto che per il sismabonus ha da sempre trovato applicazione il limite unico di €. 96.000 per singola unità immobiliare).

E' possibile schematizzare quanto indicato come segue:

**Ecobonus**

ECOBONUS SU PARTI PRIVATE		
Tipo di bonus	Singole unità immobiliari o edifici	Singole unità immobiliari, intero edificio e parti comuni
fino al 2024	detrazione 50%	detrazione 65%
nel 2025	permane al 50% per gli interventi effettuati sull'abitazione principale dal proprietario/titolare di diritto reale si riduce al 36% in qualsiasi altro caso (seconde case o spese sostenute dai detentori dell'immobile)	
Limiti di spesa	30.000 - 60.000	30.000 - 60.000 - 100.000
Durata	10 anni	
Beneficiari	Soggetti Irpef e Ires	

ECOBONUS SU COMUNI CONDOMINIALI		
Tipo di bonus	Isolamento termico delle parti comuni opache con incidenza superiore al 25%	Isolamento termico delle parti comuni opache con incidenza > 25% e qualità dell'involucro media
Applicazione	Involucro e spese strettamente funzionali comprensive di progettazione	
Interventi	Interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% di quella disperdente)	Interventi su parti comuni dei condomini Coibentazione involucro su una superficie > 25% di quella disperdente + qualità media dell'involucro
	Se eseguiti contestualmente (e inseriti nella stessa relazione tecnica), anche la sostituzione di schermature solari sulla superficie oggetto di intervento, ed interventi sugli impianti comuni	
fino al 2024	detrazione 70%	detrazione 75%
nel 2025	permane al 50% per gli interventi effettuati sull'abitazione principale dal proprietario/titolare di diritto reale si riduce al 36% in qualsiasi altro caso (seconde case o spese sostenute dai detentori dell'immobile)	
Limiti di spesa	40.000	
Durata	10 anni	
Beneficiari	Soggetti Irpef e Ires	

Si anticipa che per gli anni 2026 e 2027

- la detrazione sarà pari al 36%
  - o per gli interventi effettuati sull'abitazione principale
  - o dal proprietario/titolare di diritto reale
- si riduce al 30% in qualsiasi altro caso (seconde case o spese sostenute dai detentori dell'immobile)

permanendo i limiti di detrazioni propri dell'art. 14, DL 63/2013.

**Sismabonus**

<b>SISMABONUS SU PARTI PRIVATE</b>			
Tipo di bonus	Miglioramento delle prestazioni sismiche per edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3	Edificio/unità immobiliari con miglioramento di 1 classe di rischio in zona 1, 2 e 3	Singole unità immobiliari con miglioramento di 2 classi di rischio in zona 1, 2 e 3
Applicazine	Elementi strutturali e spese accessorie comprensive di progettazione		
Interventi	Interventi su elementi strutturali che migliorano la classe sismica dell'edificio	Interventi antisismici che portano al miglioramento di 1 classe di rischio sismico	Interventi antisismici che portano al miglioramento di 2 o + classi di rischio sismico
Detrazione	Si applica anche agli interventi di categoria inferiore collegati al completamento dell'opera come tinteggiatura, intonacatura, rifacimento dei pavimenti, ecc.		
fino al 2024	detrazione 50%	detrazione 70%	detrazione 85%
nel 2025	permane al 50% per gli interventi effettuati sull'abitazione principale dal proprietario/titolare di diritto reale si riduce al 36% in qualsiasi altro caso (seconde case o spese sostenute dai detentori dell'immobile)		
Limiti di spesa	€ 96.000 per unità immobiliare (vi concorrono eventuali spese per interventi di recupero immobiliare)		
Durata	5 anni		
Beneficiari	Soggetti Irpef e Ires		

<b>SISMABONUS SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI</b>			
Tipo di bonus	Parti comuni con miglioramento di una classe di rischio sismico per edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3	Parti comuni con miglioramento di due classi di rischio sismico per edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3	
Applicazine	Elementi strutturali e spese accessorie comprensive di progettazione		
Interventi	Interventi su parti comuni di condomini con miglioramento di una classe sismica dell'edificio	Interventi su parti comuni di condomini con miglioramento di due o più classi sismiche di rischio	
Detrazione	Si applica anche agli interventi di categoria inferiore collegati al completamento dell'opera come tinteggiatura, intonacatura, rifacimento dei pavimenti, ecc.		
fino al 2024	detrazione 75%		detrazione 85%
nel 2025	al 50% per gli interventi effettuati sull'abitazione principale dal proprietario/titolare di diritto reale si riduce al 36% in qualsiasi altro caso (seconde case o spese sostenute dai detentori dell'immobile)		
Limiti di spesa	€ 96.000 per unità immobiliare (vi concorrono eventuali spese per interventi di recupero immobiliare)		
Durata	5 anni		
Beneficiari	Soggetti Irpef e Ires		

Si anticipa che per gli anni 2026 e 2027

- la detrazione sarà pari al 36%
  - o per gli interventi effettuati sull'abitazione principale
  - o dal proprietario/titolare di diritto reale
- si riduce al 30% in qualsiasi altro caso (secondo case o spese sostenute dai detentori dell'immobile)

permanendo i limiti di spesa massima agevolabile di euro 96.000 (concorrono eventuali spese per interventi di recupero immobiliare).

Condivideremo eventuali chiarimenti forniti dall'Amministrazione finanziaria appena disponibili.

***Studio Dott. Begni & Associati***