STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

ABITAZIONE PRINCIPALE E BONUS CASA 50%: I RISCHI DEL MANCATO TRASFERIMENTO

Pubblicato il1 Luglio 2025 di Sabatino Pizzano

Le recenti precisazioni dell'Agenzia delle Entrate evidenziano una problematica di non poco conto: chi acquista un immobile e poi lo sottopone a lavori di ristrutturazione potrà beneficiare della detrazione fiscale maggiorata al 50%, ma solo a determinate condizioni che potrebbero rivelarsi insidiose per molti contribuenti. La circolare n. 8/E del 19 giugno 2025 stabilisce infatti che **la maggiorazione del 50% per gli interventi del 2025 spetta soltanto se l'immobile diventa abitazione principale entro la fine dei lavori**, creando una corsa contro il tempo che rischia di penalizzare chi non riesce a rispettare questa tempistica.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo nell'innovativo formato podcast.

https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/07/235913.ogg

Le nuove regole per il bonus ristrutturazione maggiorato

La normativa fiscale del 2025 introduce un meccanismo apparentemente semplice ma dalle implicazioni complesse. Dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2025, il Bonus Ristrutturazione prevede una detrazione del 50% solo per il 2025 e solo per gli interventi sulle abitazioni principali, mentre per le altre tipologie di immobili l'aliquota scende al 36%.

Tuttavia – e qui sta il nocciolo della questione – per chi acquista un immobile da ristrutturare senza abitarci inizialmente, il beneficio maggiorato rimane teoricamente accessibile, ma solo rispettando un vincolo temporale che può rivelarsi problematico. Come chiarisce la circolare, **qualora l'unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiorazione spetta per le spese sostenute a condizione che il medesimo immobile diventi tale al termine degli stessi**.

Il dilemma dei cantieri prolungati nel tempo

La situazione si complica quando si considera la realtà operativa del settore edilizio. I lavori di ristrutturazione, specialmente quelli più complessi, possono facilmente protrarsi per anni. Se il cantiere dura a lungo e l'immobile non diventa abitazione principale entro la fine dei lavori, il contribuente rischia di perdere il **14% di bonus per ogni annualità di detrazione** fino alla conclusione degli interventi.

Questo aspetto della normativa – che nella prassi professionale si osserva spesso sottovalutato – diventa particolarmente critico per i **condomìni**, dove la complessità tecnica, le autorizzazioni assembleari e i tempi di appalto rendono frequente l'ipotesi di cantieri pluriennali. Diversa è la situazione per gli interventi su edifici unifamiliari o unità autonome, dove – in linea generale – la durata dei lavori risulta più contenuta.

Le incertezze applicative della prassi amministrativa

L'Agenzia delle Entrate, tuttavia, non ha fornito specifiche istruzioni per gestire l'utilizzo della detrazione maggiorata nel periodo intercorrente tra l'inizio e la fine dei lavori. Questa lacuna lascia aperto il dubbio se la maggiorazione al 50% possa essere applicata alle spese sostenute quando il requisito dell'abitazione principale non è ancora soddisfatto.

Il contribuente potrebbe optare per richiedere fin da subito, a suo rischio, la detrazione maggiorata, nella speranza di pervenire all'effettivo ottenimento del citato requisito a fine lavori. Va tuttavia considerato che il contribuente non è l'unico soggetto coinvolto

nella questione: si pensi al caso in cui la dichiarazione dei redditi è soggetta al **visto di conformità**. La circolare non ha chiarito se il professionista abilitato possa limitarsi ad acquisire una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del contribuente.

Strategie operative per limitare i rischi

Nella prassi operativa, il contribuente potrebbe adottare due strategie distinte. La prima consiste nell'optare per l'aliquota del 36% e poi, solo dopo aver ottenuto il suddetto requisito, presentare **dichiarazioni integrative** per recuperare ex post la quota di agevolazione persa. Strada più prudente ma anche più complessa ed onerosa dal punto di vista amministrativo.

La seconda strategia – decisamente più rischiosa – prevede l'immediata applicazione del 50%, assumendosi il rischio di eventuali recuperi fiscali qualora l'immobile non diventi effettivamente abitazione principale entro i termini stabiliti.

Le criticità per acquirenti e ristrutturatori

Il meccanismo premiale introdotto dal legislatore sembra quindi non tener conto appieno della realtà operativa di chi acquista un immobile da ristrutturare con l'intenzione di trasferirvi la propria abitazione principale solo dopo la conclusione dei lavori. Una situazione frequentissima – come spesso accade nella casistica comune – ma che alla luce della circolare può trasformarsi in una penalizzazione concreta se non si riesce a rispettare le scadenze temporali.

La circolare dell'Agenzia delle entrate specifica che chi acquista un immobile e poi lo sottopone a lavori di ristrutturazione potrà beneficiare della detrazione fiscale maggiorata al 50%, ma questa possibilità si accompagna a una rigidità che rischia di penalizzare proprio i contribuenti più virtuosi.

Aspetti spesso trascurati nella pianificazione

Nell'esperienza applicativa si osserva frequentemente come i contribuenti sottovalutino gli aspetti temporali della nuova disciplina. Le scelte tecniche, la gestione dei ritardi, le clausole legate a responsabilità fiscali e le procedure di fine lavori e agibilità devono essere coordinate in modo preciso, considerando che **non va dimenticato che i lavori potrebbero durare diversi anni** e, nei casi patologici, non terminare affatto.

La normativa, nella sua attuale formulazione, lascia così ancora una volta nell'incertezza proprio il contribuente prudente ma non sufficientemente veloce, imponendo una corsa contro il tempo che mal si concilia con i ritmi fisiologici del settore edilizio.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA