



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

BONUS CASA 2025 AL 50% PER ACQUISTO E RISTRUTTURAZIONE

Pubblicato il 26 Giugno 2025 di Sabatino Pizzano



L'Agenzia delle Entrate ha fornito, con la **circolare n. 8/E del 19 giugno 2025**, i primi chiarimenti sistematici sulle modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 in materia di bonus edilizi. Il documento – atteso da operatori e contribuenti dopo mesi di incertezze interpretative – ridefinisce in modo significativo l'architettura delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni. Il nuovo assetto normativo prevede, infatti, un sistema di detrazioni differenziate che tiene conto sia della tipologia di soggetto beneficiario sia della natura dell'immobile oggetto di intervento. La ratio che sottende tali modifiche appare orientata a concentrare i benefici fiscali più consistenti sui proprietari di prima casa, pur mantenendo comunque forme di agevolazione per le altre categorie di contribuenti.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo in formato podcast.

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/235754-1.ogg>

Struttura delle nuove detrazioni e requisiti soggettivi

L'articolazione delle nuove misure si basa su **due aliquote principali**: il 36% per la generalità dei casi e il 50% riservato ai proprietari che intervengono sulla propria abitazione principale. Per accedere alla detrazione maggiorata del 50%, il contribuente deve soddisfare simultaneamente due condizioni: essere titolare di un diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione) e destinare l'immobile ad abitazione principale.

La prassi ha spesso evidenziato come questa duplice condizione possa generare perplessità applicative. Nella quotidianità dei rapporti tributari, non è raro imbattersi in situazioni dove l'immobile diventa abitazione principale solo successivamente all'avvio dei lavori.

Il secondo comma dell'articolo di riferimento specifica che per diritto reale di godimento si intende non solo l'usufrutto ma anche i diritti di uso e abitazione, in linea con la definizione codicistica di cui agli articoli 1021 e seguenti del Codice Civile.

Il caso dell'acquisto seguito da ristrutturazione

Uno degli aspetti più significativi emersi dalla circolare riguarda la fattispecie – ricorrente nella prassi – di chi **acquista un immobile per poi ristrutturarlo** prima di trasferirvi la propria residenza.

L'interpretazione fornita dall'Agenzia risulta particolarmente favorevole: secondo quanto chiarito nel documento, *"qualora l'unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiorazione spetta per le spese sostenute per i predetti interventi a condizione che il medesimo immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori"*.

Questa precisazione elimina un'importante fonte di incertezza interpretativa che aveva caratterizzato i primi mesi di applicazione della nuova normativa. È evidente che tale orientamento tiene conto delle dinamiche concrete del mercato immobiliare, dove spesso l'acquisto di un immobile da ristrutturare precede necessariamente il trasferimento della residenza.

Dal punto di vista probatorio, sarà presumibilmente necessario dimostrare il mutamento di residenza attraverso la documentazione anagrafica – anche se la circolare non fornisce specifiche indicazioni sui tempi entro cui tale adempimento debba essere perfezionato.

Regime applicabile agli interventi condominiali

La disciplina delle **parti comuni condominiali** presenta profili di complessità applicativa non trascurabili. Il principio generale stabilito dalla circolare prevede che la maggiorazione del 50% si applichi alla quota di spese imputata al singolo condomino che sia proprietario di un'unità immobiliare destinata ad abitazione principale.

Ne consegue che, nell'ambito del medesimo intervento condominiale, potranno coesistere aliquote di detrazione differenziate: il 50% per i condomini proprietari di prime case e il 36% per gli altri. Tale meccanismo, seppur coerente con l'impianto normativo, introduce elementi di complessità nella gestione amministrativa degli interventi.

La giurisprudenza di legittimità ha già avuto modo di precisare che per parti comuni si intendono quelle elencate nell'articolo 1117 del Codice Civile, salvo diversa previsione del regolamento condominiale.

Particolarmente rilevante appare la previsione secondo cui la detrazione maggiorata si applica anche agli interventi realizzati sulle pertinenze della prima casa, purché sussista il collegamento funzionale con l'unità abitativa principale.

Limitazioni per conviventi e detentori

La circolare introduce una **significativa restrizione** per i conviventi more uxorio e per i detentori dell'immobile (locatari, comodatari). Tali soggetti, anche qualora l'immobile costituisca la loro dimora abituale, possono accedere esclusivamente alla detrazione del 36% per le spese sostenute nel 2025.

Questa limitazione rappresenta un inasprimento rispetto al regime precedente e riflette l'orientamento legislativo di concentrare i benefici maggiori sui proprietari dell'immobile. Dal punto di vista sistematico, tale scelta appare coerente con la ratio della norma, che mira a incentivare gli investimenti immobiliari da parte dei proprietari.

Tuttavia, nella pratica professionale si osserva come questa restrizione possa penalizzare situazioni di fatto consolidate, dove il convivente sostiene le spese di ristrutturazione pur non essendo formalmente proprietario. La giurisprudenza dovrà probabilmente intervenire per chiarire i profili di coordinamento con le altre disposizioni in materia di oneri detraibili.

Interventi esclusi dall'agevolazione

Un ulteriore elemento di novità riguarda l'**esclusione dalla detraibilità** degli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione alimentate a combustibili fossili. Tale esclusione, in vigore dal 1° gennaio 2025, si allinea alle direttive europee in materia di transizione energetica.

Restano comunque detraibili le spese sostenute entro il 31 dicembre 2024, anche se i lavori vengono completati successivamente. Questa previsione di carattere transitorio evidenzia l'attenzione del legislatore nel bilanciare le esigenze ambientali con la tutela delle aspettative legittime dei contribuenti.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA