



BONUS CASA 2025: IL PUNTO DELLA SITUAZIONE PER SCADENZE E NUOVE ALIQUOTE

Pubblicato il 8 Settembre 2025 di Sabatino Pizzano



Mancano poche settimane alla fine dell'anno e con esse si chiude un'epoca per gli **incentivi edilizi**. I proprietari di casa che stanno valutando ristrutturazioni o interventi di efficientamento energetico devono accelerare i tempi: dal primo gennaio 2026 molte agevolazioni spariranno del tutto, mentre altre subiranno tagli consistenti che potrebbero costare migliaia di euro ai contribuenti. La rivoluzione dei **bonus casa 2025** non è solo una questione di percentuali che cambiano. È il segnale di una svolta nella politica fiscale italiana, dove l'obiettivo di contenere la spesa pubblica si scontra con la necessità di sostenere il settore edile e la riqualificazione del patrimonio immobiliare.

📌 Cosa sapere in un minuto

- **Bonus ristrutturazioni:** dal 2026 scendono le aliquote; da 50%/36% (2025) a 36%/30% (2026), tetto 96.000€.
- **Ecobonus:** stessi tagli sulle percentuali e nuove esclusioni (no caldaie fossili).
- **Superbonus:** nel 2025 solo 65% (alcuni casi 110%), poi drastiche restrizioni.
- **Bonus barriere architettoniche:** termina a fine 2025, dopo solo bonus ristrutturazioni con aliquote ridotte.
- **Bonus mobili ed elettrodomestici:** ultima occasione nel 2025, limiti di spesa ridotti e regole stringenti.
- **Limite per redditi alti:** nuovi tetti alle detrazioni per chi supera 75.000€ di reddito.
- **Dal 2028:** detrazione unica al 30%, tetto massimo 48.000€.

La fine dell'era dorata delle ristrutturazioni

Il **bonus ristrutturazione** vive i suoi ultimi mesi di gloria. Dal 2006, questa agevolazione ha rappresentato un pilastro della fiscalità immobiliare italiana, consentendo a milioni di famiglie di rinnovare le proprie abitazioni con sconti fiscali significativi. Ma tutto sta per cambiare, e in modo irreversibile.

Per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, la detrazione rimane ancora generosa:

- **50%** per i proprietari o titolari di diritti reali di godimento sull'abitazione principale
- **36%** per tutte le altre situazioni, dalle seconde case agli inquilini

Il tetto massimo resta fissato a 96.000 euro di spesa detraibile, cifra che consente di coprire ristrutturazioni anche importanti. Ma è proprio qui che si nasconde l'insidia: dal 2026, le percentuali crollano. Per l'abitazione principale si scenderà al 36%, mentre per gli altri immobili la detrazione toccherà il minimo storico del 30%.

Facciamo i conti. Una ristrutturazione da 50.000 euro sulla prima casa garantisce oggi 25.000 euro di detrazione fiscale spalmata in dieci anni. La stessa spesa, se sostenuta dal 2026, vale solo 18.000 euro di sgravio. Una differenza di 7.000 euro che non passa certo inosservata nelle tasche delle famiglie.

L'unica eccezione riguarda gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza con generatori a gas di ultima generazione, disciplinati dal comma 3-bis dell'articolo 16-bis del TUIR. Per questi lavori specifici, la detrazione al 50% rimane invariata, indipendentemente dalla tipologia di immobile e dall'anno di sostenimento delle spese.

Ecobonus: stessa sorte per chi punta al risparmio energetico

L'**ecobonus** segue le medesime dinamiche temporali del bonus ristrutturazione, ma con una complicazione in più. Dal primo

gennaio 2025 sono infatti esclusi dagli incentivi gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie alimentate a combustibili fossili. Una misura che recepisce la direttiva europea 2024/1275, meglio nota come "direttiva case green".

La circolare n. 8/E del 19 giugno 2025 dell'Agenzia delle Entrate ha fatto chiarezza su alcuni aspetti che nella pratica professionale generavano dubbi. Per accedere alle aliquote maggiorate del 50% nel 2025 e del 36% nel 2026-2027, devono sussistere contemporaneamente due condizioni:

Prima condizione: il contribuente deve essere titolare di un diritto di proprietà (incluse nuda proprietà e proprietà superficiaria) o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione).

Seconda condizione: l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale secondo la definizione del comma 3-bis dell'articolo 10 del TUIR. Questa definizione, va sottolineato, include anche l'unità immobiliare dove dimora abitualmente un familiare del contribuente: coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado.

Un aspetto spesso trascurato riguarda i nudi proprietari e i titolari del diritto di superficie. La circolare chiarisce che anche questi soggetti possono fruire delle percentuali maggiorate, purché l'immobile sia dimora abituale loro o dei loro familiari.

Al contrario, rimangono esclusi dall'aliquota maggiorata i familiari conviventi non proprietari e i detentori dell'immobile come locatari o comodatari. Questi soggetti devono "accontentarsi" del 36% nel 2025 e del 30% dal 2026.

Superbonus: il tramonto di un gigante

Il **superbonus** vive i suoi ultimi mesi di vita. Questa misura, introdotta nel 2020 con l'ambizioso obiettivo di rilanciare l'edilizia post-Covid e accelerare la transizione energetica, ha movimentato decine di miliardi di euro ma ha anche creato non pochi grattacapi ai conti pubblici.

Per le spese del 2025, l'agevolazione è ridotta al 65% e spetta solo a condomini, persone fisiche che intervengono su edifici da due a quattro unità immobiliari ed enti del terzo settore. Ma c'è un "ma" fondamentale: i lavori devono essere già stati avviati entro il 15 ottobre 2024, come attestato dalla presentazione della CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) o, per i condomini, dall'adozione della delibera assembleare.

Rimane invece al 110% per alcune categorie specifiche:

- Zone terremotate che non rientrano nelle condizioni del decreto Economia;
- Soggetti che svolgono attività socio-sanitarie e assistenziali, con membri del consiglio di amministrazione non retribuiti, per interventi su immobili delle categorie catastali B/1, B/2 e D/4.

Il decreto Economia (articolo 4 del D.L. n. 95/2025, convertito con la legge n. 118/2025) ha previsto una proroga al 2026, ma solo per i comuni colpiti da eventi sismici nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria. Le condizioni sono però stringenti: la detrazione deve essere fruita tramite sconto in fattura o cessione del credito, e le istanze per il contributo pubblico di ricostruzione devono essere state presentate dopo il 30 marzo 2024.

La fine delle barriere architettoniche agevolate

Il **bonus barriere architettoniche** al 75% chiude i battenti il 31 dicembre 2025. Questa agevolazione, introdotta dall'articolo 119-ter del decreto-legge n. 34/2020, ha consentito di rendere più accessibili migliaia di edifici attraverso interventi su scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.

La platea dei beneficiari è ampia e include:

- Persone fisiche, compresi esercenti arti e professioni
- Enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale
- Società semplici e associazioni tra professionisti
- Soggetti che conseguono reddito d'impresa

Gli interventi devono rispettare i requisiti del decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989, con asseverazione rilasciata da tecnici abilitati. I pagamenti devono avvenire rigorosamente tramite bonifico parlante, modalità ormai consolidata per tutte le agevolazioni edilizie.

Dal primo gennaio 2026, questi interventi potranno essere agevolati solo attraverso il bonus ristrutturazione ordinario, con le relative percentuali ridotte. Una perdita secca che, per un ascensore da 40.000 euro, significa rinunciare a 11.000 euro di detrazione in meno.

Bonus mobili: l'ultimo valzer

Il **bonus mobili** al 50% vive la sua quinta ed ultima stagione. Questa agevolazione, collegata agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ha consentito a milioni di famiglie di rinnovare l'arredamento con uno sconto fiscale del 50% su un tetto massimo di 5.000 euro.

Per il 2025, il bonus deve essere collegato a interventi edilizi iniziati dal primo gennaio 2024. Non è necessario che i lavori siano già conclusi: basta che siano iniziati. L'agevolazione copre l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici con specifiche caratteristiche energetiche:

- Classe A o superiore per i forni
- Classe E per lavatrici, lavasciugatrici e lavastoviglie
- Classe F per frigoriferi e congelatori

Nell'importo detraibile rientrano anche le spese di trasporto e montaggio, purché sostenute con modalità tracciabili. Il limite di 5.000 euro è riferito a ogni singola unità immobiliare sottoposta a ristrutturazione, pertinenze incluse. Chi lavora su più immobili può quindi moltiplicare il beneficio.

C'è però un aspetto da considerare: per chi ha già fruito della detrazione nel 2024, il limite del 2025 si calcola al netto delle spese già sostenute. Se nel 2024 sono stati acquistati mobili per 3.000 euro, nel 2025 rimangono solo 2.000 euro di tetto disponibile.

Bonus elettrodomestici: la novità che fa discutere

Dopo mesi di attesa, è finalmente operativo il **bonus elettrodomestici** istituito dalla legge di Bilancio 2025. Il decreto attuativo, firmato il 26 agosto dal ministro delle Imprese e il 3 settembre dal ministro dell'Economia, ha sbloccato un incentivo che ha subito scatenato polemiche per la dotazione finanziaria limitata: appena 48,1 milioni di euro.

Il meccanismo è quello del voucher da spendere presso i rivenditori aderenti. Il contributo ammonta al 30% del prezzo d'acquisto, con un tetto di 100 euro per elettrodomestico che sale a 200 euro per famiglie con ISEE non superiore a 25.000 euro.

I requisiti sono stringenti:

- Elettrodomestici ad alta efficienza energetica
- Produzione nell'Unione europea

- Rottamazione obbligatoria di un apparecchio della stessa tipologia con classe energetica inferiore

Gli elettrodomestici ammessi sono specificati nel decreto: lavatrici e lavasciuga classe A o superiore, forni classe A o superiore, cappe da cucina classe B o superiore, lavastoviglie classe C o superiore, asciugabiancheria classe C o superiore, frigoriferi e congelatori classe D o superiore, piani cottura conformi al regolamento UE 2019/2016.

La domanda è riservata ai maggiorenni, con un solo acquisto per nucleo familiare. Il voucher ha validità temporanea e non può essere cumulato con altre agevolazioni fiscali sugli stessi costi.

I redditi alti nel mirino

Una novità che riguarda tutti i bonus edilizi 2025 è l'introduzione di un tetto alle detrazioni per i contribuenti con reddito superiore a 75.000 euro. La misura, inserita nella legge di Bilancio per recuperare gettito, prevede che l'ammontare complessivo delle detrazioni sia personalizzato in base al numero di figli e alla presenza di figli con disabilità.

Questa limitazione si aggiunge ai tetti specifici di ciascun bonus, creando un doppio vincolo che nella pratica potrebbe risultare penalizzante per i redditi medio-alti. Il meccanismo è complesso e richiederà un'attenta valutazione caso per caso.

Cosa succede se cambia la situazione

Un quesito ricorrente nella casistica professionale riguarda cosa accade se, durante il periodo di fruizione della detrazione, cambiano le condizioni che hanno dato diritto all'aliquota maggiorata. L'immobile viene venduto, oppure non è più adibito ad abitazione principale a seguito di un trasloco.

La circolare n. 8/E/2025 ha chiarito questo aspetto: nonostante il venir meno di uno o di tutti i requisiti, "il contribuente può continuare a beneficiare dell'aliquota maggiorata". Una precisazione importante che tutela chi ha sostenuto le spese in buona fede e nel rispetto delle condizioni originarie.

Tabella riepilogativa bonus casa 2025-2026

BONUS	2025	2026	SCADENZA	MASSIMALI
Bonus Ristrutturazione	• 50% prima casa • 36% altri immobili	• 36% prima casa • 30% altri immobili	Prorogato fino al 2027	96.000€ per unità
Ecobonus	• 50% prima casa • 36% altri immobili	• 36% prima casa • 30% altri immobili	Prorogato fino al 2027	Variabile per intervento
Sismabonus	• 50% prima casa • 36% altri immobili	• 36% prima casa • 30% altri immobili	Prorogato fino al 2027	96.000€ per unità

BONUS	2025	2026	SCADENZA	MASSIMALI
Superbonus	• 65% per soggetti specifici • 110% zone sisma/onlus	• 110% solo zone sisma	31 dicembre 2025 (salvo eccezioni 2026)	Variabile per intervento
Bonus Barriere	75% per tutti gli interventi	☐ NON ATTIVO	31 dicembre 2025	30.000-50.000€
Bonus Mobili	50% con tetto 5.000€	☐ NON ATTIVO	31 dicembre 2025	5.000€ per unità
Bonus Elettrodomestici	30% del prezzo (max 100€, 200€ con ISEE <25k)	☐ NON ATTIVO	31 dicembre 2025	100-200€ per elettrodom.

Il futuro: verso un sistema più selettivo

Dal 2028, secondo quanto già stabilito dal decreto-legge n. 39/2024, non ci sarà più distinzione tra prima e seconda casa. Il bonus ristrutturazione avrà un'aliquota unica del 30% con un tetto massimo ridotto a 48.000 euro per unità immobiliare. Una stretta che riflette la volontà di contenere l'impatto di queste misure sui conti pubblici.

Le modifiche normative in arrivo rappresentano un cambio di paradigma. Dopo anni di incentivi generosi che hanno sostenuto il settore edile ma hanno anche pesato sul bilancio statale, si opta per un sistema più selettivo e mirato. L'abitazione principale mantiene una certa preferenza, ma con benefici molto ridotti rispetto al passato.

Per chi ha progetti di ristrutturazione in mente, il messaggio è chiaro: meglio agire ora che rimandare. La differenza economica può essere sostanziale, soprattutto per interventi di importo elevato. Un calcolo che ogni famiglia dovrà fare, considerando non solo l'aspetto fiscale ma anche la disponibilità economica immediata e la necessità effettiva dei lavori.

La corsa contro il tempo è iniziata. E come spesso accade in questi casi, chi arriva primo ottiene di più.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA