



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **BONUS CASA 2025: DETRAZIONE AL 50% ANCHE IN CASO DI SUCCESSIVO CAMBIO DI RESIDENZA**

*Publicato il 9 Luglio 2025 di Sabatino Pizzano*



L'emanazione della circolare n. 8/E del 19 giugno 2025 da parte dell'Agenzia delle Entrate ha definitivamente chiarito uno dei nodi interpretativi più dibattuti nella disciplina fiscale degli interventi edilizi. La questione centrale riguarda il **mantenimento del diritto alla detrazione maggiorata** per i lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica anche in caso di modifiche nella destinazione d'uso dell'immobile nelle annualità successive a quelle in cui sono stati eseguiti gli interventi. La pronuncia amministrativa, che ha il pregio di sciogliere incertezze applicative consolidate nella prassi professionale, sancisce un principio di portata generale: la detrazione maggiorata, una volta acquisita, rimane invariata anche se l'immobile non è più destinato a prima casa negli anni successivi. Questo orientamento interpretativo si inserisce in un contesto normativo significativamente ridefinito dalla legge di bilancio 2025, che ha introdotto un sistema di agevolazioni differenziate basate sulla tipologia di immobile oggetto di intervento. La rilevanza di tali chiarimenti emerge con particolare evidenza quando si consideri che il legislatore ha operato una sostanziale rimodulazione dell'intero comparto delle agevolazioni edilizie, riducendo le percentuali di detrazione e introducendo vincoli più stringenti per l'accesso ai benefici maggiorati.

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

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/07/236163.ogg>

## Quadro Normativo di Riferimento: Disciplina delle Detrazioni Edilizie Post-Riforma 2025

La struttura normativa attuale delle detrazioni per interventi edilizi trova il proprio fondamento nell'articolo 1, comma 55, della legge 30 dicembre 2024, n. 207, che ha modificato sostanzialmente l'articolo 16-bis del TUIR. Il nuovo assetto normativo prevede un sistema articolato di percentuali differenziate, che rappresenta una significativa evoluzione rispetto al regime precedente.

### Parametri di Detrazione Differenziati per Tipologia Immobiliare

Il sistema attuale articola le percentuali di detrazione secondo una logica di **prezialità per l'abitazione principale**, introducendo una distinzione che nella prassi applicativa precedente non trovava riscontro. Le nuove aliquote si configurano come segue: 50% per le spese sostenute nel 2025 sui lavori della prima casa, 36% per gli anni 2026 e 2027 sempre sulla prima casa, 36% nel 2025 per tutte le altre tipologie immobiliari, 30% dal 2026 al 2027 per gli immobili non principali.

Questo assetto normativo, se da un lato introduce maggiore complessità gestionale per i contribuenti e i professionisti, dall'altro realizza un'evidente finalità di razionalizzazione della spesa fiscale, concentrando i benefici maggiori sugli interventi che interessano direttamente la residenza principale del contribuente.

### Limitazioni e Esclusioni Previste dalla Direttiva Europea

Il nuovo regime normativo ha recepito, in conformità agli orientamenti europei, specifiche limitazioni relative agli interventi di climatizzazione invernale. Vengono esclusi dal Bonus Ristrutturazioni - così come dall'Ecobonus - gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Tale esclusione, che si allinea alle disposizioni della direttiva europea 2024/1275, comporta che gli interventi esclusi dagli incentivi fiscali riguardino le caldaie a

condensazione e i generatori d'aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili.

Nell'applicazione pratica, questa limitazione ha generato non poche perplessità operative, specialmente nei casi in cui i contribuenti avevano già pianificato interventi di sostituzione di impianti alimentati a combustibili fossili. La circolare ha opportunamente chiarito che rimangono invece agevolabili i microgeneratori, i generatori a biomassa e le pompe di calore ad assorbimento a gas.

## Requisiti per l'Accesso al Beneficio Maggiorato: Analisi dei Presupposti Sostanziali

La disciplina delle detrazioni maggiorate richiede il soddisfacimento di una duplice condizione, che nella prassi applicativa si è rivelata fonte di incertezze interpretative. L'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti puntuali su entrambi gli aspetti, delineando un quadro operativo più definito per i contribuenti e i professionisti del settore.

### Titolarità del Diritto: Momento Rilevante e Tipologie Ammesse

Il primo requisito attiene alla **titolarità del diritto** sull'immobile oggetto di intervento. È necessario che il contribuente sia titolare di un diritto di proprietà (compresa la nuda proprietà e proprietà superficiaria) o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione), al momento di inizio dei lavori. Questo aspetto, che potrebbe apparire scontato, ha in realtà implicazioni operative significative.

Si consideri, ad esempio, il caso frequente nella pratica in cui un contribuente acquisti un immobile con l'intenzione di ristrutturarlo. La tempistica dell'acquisizione del diritto di proprietà rispetto all'avvio dei lavori diventa, in questo contesto, un elemento determinante per l'accesso al beneficio maggiorato. La circolare ha chiarito che il requisito della titolarità deve sussistere già all'inizio dei lavori, non essendo sufficiente l'acquisizione del diritto in corso d'opera.

### Destinazione ad Abitazione Principale: Valutazione Temporale e Criteri di Verifica

Il secondo presupposto, di natura più complessa, riguarda la **destinazione dell'immobile ad abitazione principale**. Su questo aspetto, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti di particolare rilevanza pratica. Mentre la sussistenza del diritto di proprietà o altro diritto reale devono essere verificati all'inizio dei lavori, il requisito della destinazione dell'immobile ad abitazione principale può essere provato alla fine dei lavori.

Questa interpretazione ha significative ricadute operative. Nella casistica comune si verifica spesso che contribuenti acquistino immobili da ristrutturare e vi trasferiscano la residenza solo al termine dei lavori. L'orientamento dell'Agenzia chiarisce definitivamente che tale modalità operativa non preclude l'accesso al beneficio maggiorato, purché l'immobile risulti effettivamente destinato ad abitazione principale al completamento degli interventi.

### Limitazioni Soggettive: Esclusioni per Familiari e Detentori

Un aspetto particolarmente rilevante, che nella prassi applicativa precedente generava incertezze, riguarda la posizione dei **familiari conviventi** e dei **detentori dell'immobile**. Restano esclusi dalla possibilità di beneficiare dell'ecobonus e del bonus ristrutturazione nella misura del 50 per cento il familiare convivente nonché il detentore dell'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario).

Questa limitazione rappresenta un significativo inasprimento rispetto al regime precedente, dove la giurisprudenza di legittimità aveva in più occasioni riconosciuto il diritto alla detrazione anche in capo a soggetti diversi dal proprietario, purché avessero effettivamente sostenuto le spese. La nuova disciplina restringe sensibilmente il perimetro soggettivo dell'agevolazione maggiorata,

pur mantenendo la possibilità di fruire della detrazione nelle percentuali ordinarie.

## Principio di Cristallizzazione del Diritto

Il nucleo centrale dei chiarimenti forniti dalla circolare 8/E riguarda il **principio di intangibilità della detrazione acquisita**. L'Agenzia delle Entrate ha definitivamente chiarito che "il contribuente può continuare a beneficiare dell'aliquota maggiorata" anche se l'immobile non è più destinato ad abitazione principale negli anni successivi.

## Fondamento Giuridico del Principio di Cristallizzazione

Questo orientamento interpretativo si basa su una logica giuridica consolidata nel diritto tributario, secondo cui i diritti maturati in base alla normativa vigente al momento del perfezionamento del presupposto impositivo non possono essere successivamente compressi da modifiche delle circostanze di fatto. Nel caso specifico, una volta che il contribuente abbia maturato il diritto alla detrazione maggiorata in virtù del rispetto dei requisiti previsti al momento di esecuzione dei lavori, tale diritto si consolida definitivamente.

La portata applicativa di questo principio è particolarmente significativa nella pratica, dove spesso si verificano situazioni di trasferimento di residenza per motivi lavorativi, familiari o di altra natura. La pronuncia dell'Agenzia elimina definitivamente il rischio che tali circostanze possano compromettere il beneficio fiscale acquisito.

## Casistica Applicativa e Implicazioni Operative

Si consideri un esempio concreto di particolare frequenza nella prassi: un contribuente ristruttura la propria abitazione principale nel 2025, sostenendo spese per 80.000 euro e beneficiando della detrazione al 50% (pari a 40.000 euro, ripartita in 10 quote annuali di 4.000 euro ciascuna). Se nel corso del 2027 dovesse trasferire la propria residenza in altro immobile, la circolare chiarisce definitivamente che continuerebbe a fruire dell'aliquota del 50% per le restanti quote annuali, anziché subire una riduzione al 36% prevista per gli immobili non principali.

Questo orientamento ha implicazioni operative significative anche dal punto di vista della documentazione da conservare. Mentre rimane fondamentale mantenere evidenza della destinazione ad abitazione principale al momento del completamento dei lavori, non sarà necessario monitorare costantemente la persistenza di tale destinazione per l'intero periodo di fruizione della detrazione.

## Estensione ai Lavori Condominiali: Interpretazione Analogica e Criteri Applicativi

La circolare 8/E ha esteso i principi sopra delineati anche agli **interventi sulle parti comuni degli edifici**, fornendo chiarimenti di particolare rilievo per la gestione condominiale delle agevolazioni fiscali. La circolare specifica che nel caso di interventi agevolati riguardanti parti comuni degli edifici, la maggiorazione deve essere applicata alla quota di spese imputata al singolo condomino, se il medesimo è proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale.

## Requisiti Temporalmente per gli Interventi Condominiali

Per gli interventi condominiali, la disciplina prevede una duplice verifica temporale che rispecchia, per analogia, quella prevista per gli interventi sui singoli immobili. Il possesso dell'immobile deve risultare all'inizio dei lavori mentre al termine degli stessi l'unità va adibita ad abitazione principale del contribuente.

Questa precisazione ha implicazioni operative significative per gli amministratori condominiali, che dovranno acquisire e verificare le informazioni relative alla destinazione delle singole unità immobiliari per determinare correttamente le percentuali di detrazione spettanti a ciascun condomino.

## Gestione delle Comunicazioni e Adempimenti Amministrativi

Nella prassi condominiale, l'applicazione di percentuali differenziate di detrazione comporta una maggiore complessità gestionale. Si tratta di informazioni non semplici da raccogliere e allo stesso tempo, stante la procedura telematica in uso è necessario specificare l'importo dei lavori di ristrutturazione con le detrazioni spettanti ai singoli condomini.

Gli amministratori dovranno pertanto implementare procedure specifiche per la raccolta delle informazioni relative alla destinazione delle unità immobiliari, considerando che la mancata o inesatta comunicazione potrebbe compromettere l'accesso al beneficio maggiorato per i condomini interessati.

## Profili Critici e Questioni Irrisolte: Aree di Incertezza Applicativa

Nonostante i chiarimenti forniti dalla circolare 8/E, permangono alcune aree di incertezza che nella prassi applicativa potrebbero generare problematiche interpretative. Tali aspetti meritano particolare attenzione da parte dei professionisti del settore.

## Definizione di Abitazione Principale: Criteri di Valutazione

La nozione di "abitazione principale" utilizzata dalla normativa fiscale non sempre coincide con quella della residenza anagrafica. Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari (il coniuge, i parenti entro il terzo grado, gli affini entro il secondo grado) dimorano abitualmente.

Questa definizione, che richiama l'articolo 10, comma 3-bis del TUIR, introduce elementi di valutazione fattuale che potrebbero generare incertezze in sede di controllo. La dimora abituale, infatti, non coincide necessariamente con la residenza anagrafica e richiede una valutazione delle circostanze concrete di utilizzo dell'immobile.

## Coordinamento con il Plafond delle Detrazioni

Un aspetto di particolare complessità riguarda il coordinamento delle nuove disposizioni con il **plafond familiare** introdotto per i redditi superiori a 75.000 euro. Dal 2025 i contribuenti devono fare attenzione a non superare il nuovo tetto massimo previsto per le spese da portare in detrazione come spese per l'istruzione, ristrutturazioni edilizie e contributi previdenziali e assistenziali.

L'introduzione di questo limite massimo alle detrazioni potrebbe, in alcuni casi, vanificare parzialmente i benefici derivanti dall'applicazione delle percentuali maggiorate, specialmente per contribuenti con redditi elevati che sostengano spese significative in più categorie agevolate.

## Aspetti Documentali e Probatori: Obblighi di Conservazione e Controlli

La corretta fruizione delle detrazioni maggiorate richiede particolare attenzione agli **aspetti documentali e probatori**. L'Agenzia delle Entrate, pur non specificando nel dettaglio tutti gli elementi di prova richiesti, ha delineato alcuni principi generali che meritano approfondimento.

## **Documentazione della Destinazione ad Abitazione Principale**

La prova della destinazione ad abitazione principale al termine dei lavori costituisce un elemento cruciale per l'accesso al beneficio maggiorato. Nella prassi amministrativa, la residenza anagrafica rappresenta il principale elemento probatorio, ma non l'unico. L'amministrazione finanziaria potrebbe valutare anche altri elementi fattuali, quali l'effettivo utilizzo dell'immobile, l'ubicazione del posto di lavoro, la presenza di contratti di utenze intestate al contribuente.

## **Conservazione della Documentazione Tecnica e Amministrativa**

Oltre alla documentazione relativa alla destinazione dell'immobile, i contribuenti dovranno conservare l'intera documentazione tecnica e amministrativa relativa agli interventi. Per eventuali controlli, sarà bene conservare la ricevuta del bonifico, tutte le fatture relative ai lavori di ristrutturazione e i permessi edilizi necessari per assentire gli interventi oggetto di detrazione (SCIA, permesso di costruire, ecc.).

La corretta gestione documentale assume particolare rilevanza considerando che il periodo di fruizione della detrazione si estende su 10 anni, durante i quali l'amministrazione finanziaria mantiene la facoltà di effettuare controlli sulla legittimità del beneficio fiscale fruito.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA