STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

BONUS CASA 2025: LA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RIDEFINISCE I PARAMETRI DELLE DETRAZIONI FISCALI

Pubblicato il23 Giugno 2025 di Sabatino Pizzano

Con la pubblicazione della circolare n. 8/E del 19 giugno 2025, l'Agenzia delle Entrate ha finalmente fatto chiarezza sui profondi cambiamenti che investono il panorama degli incentivi edilizi per il 2025. Le modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio rappresentano una vera e propria rivoluzione del sistema, che ridisegna completamente l'architettura delle detrazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica e prevenzione sismica. La nuova disciplina, che tocca aspetti tanto del bonus ristrutturazioni quanto dell'ecobonus e del sismabonus, segna un cambio di paradigma nell'approccio alle agevolazioni edilizie.

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

https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/Bonus-casa-2025.ogg

Rimodulazione delle aliquote detrattive: il nuovo paradigma sistematico

La circolare 8/E fornisce una disamina analitica delle modifiche apportate agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, relative rispettivamente all'Ecobonus e al bonus per il recupero del patrimonio edilizio. Il nuovo impianto normativo si caratterizza per l'abbandono del precedente sistema di aliquote differenziate per tipologia di intervento, sostituito da un **regime uniforme di detrazione** pari al 36% per le spese sostenute nel 2025 e al 30% per quelle sostenute nel biennio 2026-2027.

Tale rimodulazione comporta una significativa riduzione dell'incentivo fiscale per la generalità degli interventi. A titolo esemplificativo, gli interventi di riqualificazione energetica dell'edificio, che fino al 2024 beneficiavano di una detrazione del 65% con un limite massimo di 100.000 euro, vedranno applicarsi la nuova aliquota del 36% mantenendo invariato il limite di spesa. Analogamente, gli interventi condominiali finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica, precedentemente agevolati con aliquote fino all'85%, subiranno una drastica contrazione del beneficio fiscale.

Casistica applicativa e transizione normativa

L'Agenzia delle Entrate fornisce specifiche indicazioni per la gestione dei casi di continuità tra periodi d'imposta. Nell'ipotesi in cui un contribuente abbia in corso al 31 dicembre 2024 un intervento di riqualificazione energetica dell'edificio (detrazione 65%, limite 100.000 euro) per il quale abbia già sostenuto spese pari a 75.000 euro, lo stesso potrà portare in detrazione nel 2025, nel rispetto del limite residuo di 51.250 euro (100.000 euro - 48.750 euro già fruiti), ulteriori spese pari a 142.361 euro con applicazione dell'aliquota del 36%.

Tale meccanismo di calcolo evidenzia come la riforma incida significativamente sulla capacità di spesa detraibile dei contribuenti, richiedendo una rimodulazione delle strategie di pianificazione degli interventi edilizi.

Disciplina della maggiorazione per interventi su abitazione principale

Il legislatore ha introdotto un **regime derogatorio** per i titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento che effettuino interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Per tali soggetti, le detrazioni vengono elevate al 50% per le spese sostenute nel 2025 e al 36% per quelle sostenute nel biennio 2026-2027.

Requisiti soggettivi per l'accesso alla maggiorazione

La circolare chiarisce inequivocabilmente che l'accesso alla maggiorazione è subordinato alla **duplice condizione** della titolarità di un diritto reale sull'immobile e della destinazione dello stesso ad abitazione principale. Per quanto attiene al primo requisito, sono ricompresi:

- Il diritto di proprietà (ivi incluse la nuda proprietà e la proprietà superficiaria);
- I diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione).

La verifica della sussistenza del diritto deve avvenire **al momento di inizio dei lavori o di sostenimento della spesa, se antecedente**. Tale precisazione assume particolare rilevanza nell'ipotesi di trasferimenti immobiliari in corso d'opera, escludendo dall'agevolazione maggiorata gli acquirenti successivi all'avvio degli interventi.

Rimangono **categoricamente esclusi** dalla maggiorazione:

- I familiari conviventi privi di titolarità di diritti reali sull'immobile;
- I detentori dell'immobile (locatari, comodatari, occupanti a titolo precario).

Nozione di abitazione principale: riferimenti normativi e applicazioni

La circolare fa espresso richiamo alla definizione contenuta nel comma 3-bis dell'articolo 10 del TUIR, secondo cui 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 dimorano abitualmente".

L'Agenzia estende l'applicabilità della maggiorazione anche all'unità immobiliare adibita a **dimora abituale di un familiare del contribuente** (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado), in coerenza con le categorie soggettive individuate dall'articolo 5, comma 5, del TUIR.

Particolare attenzione merita la precisazione secondo cui, nell'ipotesi di pluralità di immobili potenzialmente qualificabili come abitazione principale, la scelta deve orientarsi esclusivamente verso quello adibito a dimora abituale del titolare del diritto, senza che rilevi la destinazione ad abitazione principale di un familiare per un secondo immobile.

Tempistiche di verifica e stabilità del beneficio

Per gli interventi realizzati su immobili non ancora adibiti ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiorazione spetta a condizione che la destinazione si realizzi **al termine dei lavori**. Tale disposizione offre una significativa flessibilità applicativa, consentendo ai contribuenti di pianificare il trasferimento della dimora abituale in concomitanza con il completamento degli interventi di riqualificazione.

Un aspetto di particolare interesse riguarda la **stabilità del beneficio**: qualora nel corso dei successivi periodi d'imposta di fruizione della detrazione l'immobile non sia più destinato ad abitazione principale, il contribuente mantiene il diritto alla fruizione dell'aliquota maggiorata già riconosciuta.

Esclusione degli interventi su caldaie a combustibili fossili

La Legge di Bilancio 2025 ha introdotto l'esclusione dalle agevolazioni degli **interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**, in attuazione della Direttiva (UE) 2024/1275 del

Parlamento europeo e del Consiglio del 24 aprile 2024 sulla prestazione energetica nell'edilizia.

Perimetro applicativo dell'esclusione

La circolare, acquisiti i pareri tecnici dell'ENEA e del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, precisa che l'esclusione riguarda specificamente:

- Le caldaie a condensazione alimentate a combustibili fossili;
- I generatori d'aria calda a condensazione alimentati a combustibili fossili.

Restano invece **agevolabili**:

- I microcogeneratori, anche se alimentati da combustibili fossili;
- I generatori a biomassa;
- Le pompe di calore ad assorbimento a gas;
- I sistemi ibridi costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione.

Interpretazione della normativa europea e criteri distintivi

L'Agenzia delle Entrate, nel fornire i chiarimenti applicativi, fa specifico riferimento alla Comunicazione 2024/6206 della Commissione Europea, che definisce la caldaia come "il complesso bruciatore-focolare concepito in modo da permettere di trasferire a dei fluidi il calore prodotto dalla combustione".

Tale definizione consente di escludere dall'ambito di applicazione del divieto le **pompe di calore ad assorbimento a gas**, nelle quali il bruciatore non riscalda direttamente il fluido termovettore ma il fluido frigorigeno, assolvendo a una funzione tecnicamente diversa rispetto alle caldaie tradizionali.

Per quanto concerne i **sistemi ibridi**, la circolare conferma la loro agevolabilità, in linea con l'orientamento europeo che li considera soluzioni di transizione verso sistemi completamente decarbonizzati.

Regime transitorio per interventi in corso

La disciplina prevede un **regime transitorio** per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024, che rimangono agevolabili anche se i relativi interventi vengono completati nel 2025. Tale disposizione tutela i contribuenti che abbiano già avviato programmi di investimento sulla base della precedente disciplina agevolativa.

Modifiche al Sismabonus: uniformazione del regime detrattivo

La riforma ha interessato anche la disciplina del Sismabonus, introducendo il nuovo comma 1-septies.1 dell'articolo 16 del d.l. 63/2013. Il nuovo regime prevede l'applicazione delle medesime aliquote detrattive già illustrate per l'Ecobonus e il bonus ristrutturazioni (36% nel 2025, 30% nel biennio 2026-2027, con maggiorazione al 50% e 36% per interventi su abitazione principale).

Tale modificazione comporta una **significativa riduzione** del beneficio fiscale per interventi precedentemente caratterizzati da aliquote più elevate, quali:

- Interventi con riduzione di una classe di rischio sismico (precedentemente 70%);
- Interventi con riduzione di due classi di rischio sismico (precedentemente 80%);

- Interventi su parti comuni condominiali (precedentemente 75% e 85%).

Sismabonus acquisti: criteri applicativi della maggiorazione

Per il c.d. "Sismabonus acquisti", disciplinato dal comma 1-septies dell'articolo 16 del d.l. 63/2013, l'accesso all'aliquota maggiorata richiede che l'unità immobiliare acquistata sia adibita ad abitazione principale **entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si fruisce per la prima volta della detrazione**.

Tale disposizione trova applicazione anche per gli interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo di interi fabbricati, nonché per l'acquisto o la costruzione di box o posti auto pertinenziali.

Disciplina del Superbonus 2025: condizioni restrittive per l'accesso

La Legge di Bilancio 2025 ha introdotto significative limitazioni all'applicabilità del Superbonus per l'anno 2025, subordinando l'accesso alla detrazione del 65% alla preesistenza di specifiche condizioni procedimentali.

Requisiti procedimentali per l'accesso al Superbonus

La detrazione spetta esclusivamente per interventi che alla data del **15 ottobre 2024** presentino:

- **Per interventi diversi da quelli condominiali:**
  - Presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter
- **Per interventi condominiali:**
  - Adozione della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori:
  - Presentazione della CILA.
- **Per interventi di demolizione e ricostruzione:**
  - Presentazione dell'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo

Regime transitorio per caldaie a combustibili fossili

Nonostante l'esclusione generale delle caldaie a combustibili fossili, la circolare prevede un **regime transitorio** per il Superbonus. Qualora prima del 1° gennaio 2025 risulti presentata la CILA o l'istanza per il titolo abilitativo, l'intervento di sostituzione di caldaie a combustibili fossili continua a rilevare ai fini del miglioramento energetico richiesto, anche se realizzato nel 2025.

Facoltà di ripartizione decennale per spese 2023

Il nuovo comma 8-sexies dell'articolo 119 introduce la **facoltà di ripartire in dieci quote annuali** la detrazione spettante per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023. Tale opzione è esercitabile tramite dichiarazione integrativa da presentare entro il termine previsto per la dichiarazione relativa al periodo d'imposta 2024 (31 ottobre 2025).

Nel caso di emersione di maggior debito d'imposta dalla dichiarazione integrativa, la maggiore imposta è versabile senza sanzioni e interessi entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi 2024.

Interventi condominiali

Per gli interventi realizzati su parti comuni degli edifici, la circolare prevede un **sistema di verifica articolato** che richiede la valutazione caso per caso della posizione di ciascun condomino.

La maggiorazione si applica alla quota di spese imputata al singolo condomino che risulti:

- Proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'unità immobiliare (verifica all'inizio dei lavori);
- Utilizzatore dell'unità come abitazione principale (verifica al termine dei lavori).

Per i condomini che non soddisfino tali requisiti, rimane applicabile la detrazione base del 36% (2025) o 30% (2026-2027).

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA