



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

DETRAZIONE BONUS CASA AL 36% E 50%: SCENARI APPLICATIVI E PROBLEMATICHE INTERPRETATIVE

Pubblicato il 30 Maggio 2025 di Sabatino Pizzano



Le modifiche introdotte dalla legge 207/2024 hanno ridefinito l'assetto delle detrazioni per interventi edilizi, stabilendo una **detrazione base del 36%** per il 2025 e del 30% per il biennio 2026-2027, elevata al **50% per il 2025** qualora gli interventi interessino l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Questa articolazione normativa genera tuttavia diverse questioni interpretative che richiedono attenta valutazione nella prassi applicativa.

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

https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/05/Bonus-Casa-2025_-Caos-Detrazioni_-La-Guida-Definitiva-tra-Nuove-Regole-e-Rischi.mp3

Requisiti soggettivi e oggettivi: le prime incertezze

Il nuovo quadro normativo, pur apparentemente lineare nella sua formulazione, presenta alcune zone d'ombra che meritano approfondimento. La norma fa riferimento all'immobile "adibito ad abitazione principale", terminologia che riecheggia quella utilizzata per altre agevolazioni tributarie ma che, in questo specifico contesto, potrebbe generare incertezze applicative.

L'Agenzia delle Entrate dovrà necessariamente intervenire con chiarimenti - e in tal senso si attendono sviluppi interpretativi già nelle prossime settimane - per definire con precisione i contorni di questa locuzione. È ragionevole ipotizzare che si farà riferimento ai criteri già consolidati per altre agevolazioni, ma la specificità della materia edilizia potrebbe richiedere adattamenti.

Interventi condominiali: disciplina speciale e criticità operative

Particolarmente articolata risulta la disciplina applicabile agli **interventi condominiali**. La norma prevede l'applicazione della detrazione al 36% anche per tali interventi, ma con alcune specificazioni che nella prassi potrebbero generare problematiche interpretative non trascurabili.

L'amministratore condominiale si trova a dover gestire situazioni in cui i singoli condomini possono trovarsi in condizioni diverse rispetto al requisito dell'abitazione principale. La circolare 13/E/2023, che aveva fornito alcuni chiarimenti sulla precedente disciplina, potrebbe non essere più completamente applicabile al nuovo scenario normativo.

La questione si complica ulteriormente quando si consideri che - come spesso accade nella prassi - i condomini possono avere situazioni soggettive differenziate: alcuni potrebbero avere l'abitazione principale nell'immobile oggetto dell'intervento, altri no. In questi casi, l'amministratore deve necessariamente procedere a una verifica caso per caso, con evidenti complicazioni operative.

Bonus acquisiti e pertinenze: la disciplina transitoria

Un aspetto che genera interrogativi riguarda il trattamento dei **bonus già acquisiti** prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina. La normativa non fornisce indicazioni specifiche sulla sorte delle detrazioni in corso di fruizione, lasciando spazio a interpretazioni che potrebbero non essere uniformi.

Quando si tratta di interventi su pertinenze - disciplinati dall'articolo 16-bis e dalla lettera d) del comma 1-septies del D.L. 63/2013 - la questione si fa ancora più delicata. Il contribuente deve definire con precisione quale sia l'immobile che sta acquisendo come abitazione principale, e questo vale anche per le pertinenze. Ma qui sorge una domanda: se l'intervento riguarda esclusivamente la

pertinenza, come si configura il requisito dell'abitazione principale?

Superbonus e interventi su pertinenze: profili di sovrapposizione

La disciplina del Superbonus presenta, sotto certi aspetti, alcune analogie con la nuova articolazione delle detrazioni ordinarie. Tuttavia, nella pratica professionale si osserva che le due discipline, pur operando su piani diversi, possono talvolta sovrapporsi creando situazioni di incertezza.

Per gli interventi trainanti previsti dall'articolo 119 del Decreto Rilancio, il meccanismo del 110% (ora ridotto) presenta caratteristiche diverse rispetto alle detrazioni ordinarie. Ma cosa accade quando un intervento potrebbe rientrare in entrambe le fattispecie? La scelta tra le due opzioni diventa strategica e richiede un'analisi attenta delle singole situazioni.

Immobili adibiti ad abitazione principale: criteri di identificazione

Il riferimento all'abitazione principale richiede alcuni chiarimenti che, probabilmente, arriveranno dalla prassi amministrativa. Nella giurisprudenza di legittimità si è consolidato l'orientamento secondo cui il requisito deve sussistere al momento dell'inizio dei lavori, ma la nuova formulazione normativa potrebbero richiedere qualche precisazione aggiuntiva.

Il Testo Unico delle Imposte sui Redditi, all'articolo 10 comma 3-bis, fornisce una definizione di abitazione principale che potrebbe essere utilizzata come riferimento anche per questa disciplina. Tuttavia, non è detto che tale definizione sia perfettamente sovrapponibile, considerando le specificità della materia edilizia e delle relative agevolazioni.

Aspetti procedurali e adempimenti del contribuente

Dal punto di vista procedurale, i contribuenti dovranno prestare particolare attenzione alla documentazione necessaria per dimostrare il requisito dell'abitazione principale. Questo aspetto, che nella disciplina precedente non assumeva la stessa rilevanza, diventa ora centrale per l'accesso alla detrazione maggiorata.

È opportuno notare che la documentazione richiesta potrebbe non essere la stessa prevista per altre agevolazioni tributarie. L'amministrazione finanziaria potrebbe richiedere attestazioni specifiche o documentazione aggiuntiva, e in tal senso sarà fondamentale attendere i chiarimenti operativi che certamente arriveranno.

La tempistica degli interventi assume poi una rilevanza particolare: se l'immobile diventa abitazione principale dopo l'inizio dei lavori, si pone il problema di stabilire quale detrazione sia applicabile. E se, viceversa, l'immobile perde il carattere di abitazione principale durante l'esecuzione dei lavori?

Coordinamento con altre agevolazioni fiscali

Un aspetto spesso trascurato riguarda il **coordinamento con altre agevolazioni fiscali** previste dall'ordinamento. Il bonus mobili, l'ecobonus, il sismabonus e altre misure agevolative potrebbero interferire con la nuova disciplina delle detrazioni per ristrutturazioni.

La cumulabilità delle diverse agevolazioni segue regole specifiche che, alla luce delle modifiche introdotte, potrebbero necessitare di una rilettura. Nella casistica comune si presentano situazioni in cui il contribuente vorrebbe fruire contemporaneamente di più benefici fiscali, ma la normativa non sempre lo consente o lo consente a determinate condizioni.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA