



DETRAZIONI IRPEF PER ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI: TRA OPPORTUNITÀ E NUOVE COMPLESSITÀ

Pubblicato il 18 Luglio 2025 di Sabatino Pizzano



L'approvazione della **Legge di Bilancio 2025** ha segnato una svolta epocale nel panorama delle agevolazioni fiscali immobiliari. Il nuovo assetto normativo, cristallizzato negli articoli 1, commi 54-56 della Legge n. 207/2024, ha ridisegnato completamente il sistema delle detrazioni IRPEF per l'acquisto di immobili ristrutturati, introducendo meccanismi differenziati che premiano le abitazioni principali ma penalizzano gli investimenti immobiliari secondari. La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 19 giugno 2025 ha fornito i primi chiarimenti interpretativi, delineando un quadro operativo che, pur mantenendo l'impianto dell'articolo 16-bis del TUIR, introduce significative discontinuità rispetto al passato.

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

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/07/242288.ogg>

Detrazioni IRPEF per acquisto di immobili ristrutturati: l'evoluzione del bonus casa acquisti

Riferimenti legislativi fondamentali

Il sistema agevolativo trova la sua disciplina principale nell'**articolo 16-bis, comma 3, del TUIR** (D.P.R. 917/1986), successivamente modificato dalla Legge di Bilancio 2025. La normativa si inserisce nel più ampio contesto delle politiche di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, perseguendo obiettivi di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.

Leggi anche:

- [Bonus casa 2025: quando si applica la detrazione del 50% per l'abitazione principale](#)
- [Bonus casa 2025 al 50% per acquisto e ristrutturazione](#)
- [Bonus casa 2025: la circolare dell'Agenzia delle Entrate ridefinisce i parametri delle detrazioni fiscali](#)

L'articolo 1, comma 54 della Legge 207/2024 ha introdotto una distinzione fondamentale tra immobili destinati ad abitazione principale e altre tipologie di utilizzo, creando un sistema premiale che incentiva la residenzialità stabile a discapito degli investimenti speculativi.

Interpretazioni amministrative consolidate

La prassi dell'Agenzia delle Entrate, consolidatasi attraverso numerose circolari e risoluzioni, ha chiarito che l'agevolazione si configura come detrazione d'imposta forfetaria, svincolata dall'entità effettiva degli interventi edilizi realizzati. Questo approccio semplifica notevolmente gli adempimenti amministrativi ma introduce elementi di arbitrarietà nella determinazione del beneficio.

La circolare 17/E/2023 aveva già anticipato alcuni principi interpretativi ora confermati dalla circolare 8/E/2025, particolare per quanto concerne la temporizzazione della fruizione della detrazione in caso di stipula del rogito ante completamento lavori.

Soggetti beneficiari: analisi sistematica della platea

Contribuenti IRPEF: requisiti soggettivi

L'agevolazione si rivolge a tutti i soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, senza distinzione tra residenti e non residenti. Questa ampia configurazione soggettiva include:

- **Persone fisiche:** in qualità di acquirenti diretti o assegnatari
- **Imprenditori individuali:** per immobili non rientranti tra i beni strumentali
- **Soggetti in forma associata:** società semplici, S.n.c., S.a.s. ed equiparati
- **Enti non commerciali:** limitatamente agli immobili non strumentali

La giurisprudenza di legittimità ha precisato che il requisito della soggettività passiva IRPEF deve sussistere al momento del sostenimento della spesa, prescindendo dalla nazionalità o dal domicilio fiscale del contribuente.

Profili di rischio nella qualificazione soggettiva

Un aspetto spesso trascurato riguarda la posizione dei **coniugi in regime di comunione legale**. La prassi amministrativa ha chiarito che entrambi i coniugi possono fruire della detrazione, proporzionalmente alla quota di partecipazione all'acquisto, anche in presenza di un unico contratto di compravendita.

Particolare attenzione merita la casistica dei **familiari conviventi non proprietari**. La Legge di Bilancio 2025 ha introdotto il requisito della titolarità di un diritto reale per accedere all'aliquota maggiorata del 50%, escludendo di fatto comodatari, locatari e conviventi more uxorio dalla detrazione massima.

Requisiti oggettivi: condizioni di ammissibilità

Caratteristiche degli immobili ammessi

L'agevolazione trova applicazione esclusivamente per **unità immobiliari a destinazione residenziale** facenti parte di edifici sottoposti a interventi di:

1. **Restauro e risanamento conservativo** (art. 3, comma 1, lett. c, D.P.R. 380/2001)
2. **Ristrutturazione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d, D.P.R. 380/2001)

Gli interventi devono interessare **l'intero fabbricato**, non limitandosi alla singola unità oggetto di trasferimento. Questa condizione, ribadita dalla consolidata giurisprudenza amministrativa, mira a incentivare operazioni di riqualificazione complessiva del patrimonio edilizio.

Vincoli temporali: la finestra dei diciotto mesi

Il **termine di diciotto mesi** dalla conclusione dei lavori per la vendita o assegnazione dell'immobile rappresenta un elemento critico del sistema agevolativo. La giurisprudenza ha precisato che:

- Il dies a quo decorre dalla **data di ultimazione effettiva** dei lavori sull'intero fabbricato
- Non rileva la data di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità

- È ammissibile la vendita parziale delle unità immobiliari costituenti il fabbricato

La violazione del termine comporta la decadenza integrale dal beneficio, senza possibilità di recupero o proroga.

Casistica problematica: ampliamenti e nuove costruzioni

La Risoluzione n. 4/E del 4 gennaio 2011 ha chiarito che in caso di **ristrutturazione con ampliamento**, la detrazione compete esclusivamente per le spese riferibili alla parte preesistente. L'ampliamento configura infatti "nuova costruzione", esclusa dal perimetro agevolativo.

Il contribuente deve mantenere **contabilità separata** per le due tipologie di intervento o possedere attestazione dell'impresa costruttrice che indichi gli importi riferibili a ciascuna categoria.

Aliquote di detrazione: il nuovo sistema differenziato

Struttura delle aliquote per il 2025

La Legge di Bilancio 2025 ha introdotto un sistema articolato che premia l'utilizzo residenziale stabile:

Per spese sostenute nel 2025:

- **50%** per unità immobiliari adibite ad abitazione principale
- **36%** per tutti gli altri casi

Per spese sostenute nel 2026-2027:

- **36%** per abitazioni principali
- **30%** per altre destinazioni

Dal 2028 (regime ordinario):

- **30%** per tutte le tipologie, con limite di spesa ridotto a 48.000 euro

Definizione di abitazione principale: criteri interpretativi

La circolare 8/E/2025 ha confermato l'applicazione dell'**articolo 10, comma 3-bis del TUIR** per la qualificazione dell'abitazione principale. Si considera tale l'immobile in cui il contribuente o i suoi familiari "dimorano abitualmente".

La nozione di **dimora abituale** richiede:

- **Elemento oggettivo:** presenza fisica continuativa nell'immobile
- **Elemento soggettivo:** intenzione di stabilirvi il centro degli affetti e interessi

I **familiari** ammessi includono:

- Coniuge e parte dell'unione civile
- Parenti entro il terzo grado
- Affini entro il secondo grado

Termini per l'adibizione ad abitazione principale

Il contribuente deve destinare l'immobile ad abitazione principale **entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi** relativa al primo anno di fruizione della detrazione. Questo vincolo temporale introduce un elemento di rigidità che può penalizzare situazioni di trasferimento ritardato per motivi oggettivi.

La mancata osservanza del termine comporta l'applicazione dell'aliquota ridotta (36% nel 2025), senza possibilità di recupero negli anni successivi.

Meccanismo di calcolo: la base imponibile forfetaria

Determinazione dell'importo detraibile

La detrazione si calcola su un **importo forfetario pari al 25% del prezzo di vendita** dell'immobile, comprensivo di IVA. Questo meccanismo prescinde completamente dal valore effettivo degli interventi edilizi realizzati, semplificando gli adempimenti ma introducendo elementi di perequazione discutibili.

Formula di calcolo:

Base imponibile = Prezzo di vendita × 25%

Detrazione = Base imponibile × Aliquota applicabile

Limiti massimi di spesa agevolabile

Il sistema prevede un **tetto massimo di 96.000 euro per unità immobiliare**, valido per gli anni 2025-2027. Dal 2028, salvo proroghe, il limite scenderà a 48.000 euro, allineandosi al regime ordinario delle ristrutturazioni.

Il limite si applica all'**unità abitativa e alle relative pertinenze** considerate unitariamente, anche se accatastate separatamente. Nel caso di acquisto simultaneo di più unità con il medesimo atto, il limite va riferito a ciascun immobile.

Trattamento delle pertinenze

La normativa include espressamente le **pertinenze** nel calcolo della detrazione, purché sussista un vincolo di pertinenzialità con l'unità principale. Sono considerate pertinenze:

- Cantine, soffitte, box auto
- Locali accessori funzionalmente collegati
- Aree scoperte di pertinenza esclusiva

Gli interventi sulle pertinenze non hanno limite autonomo ma rientrano nel plafond dell'unità principale.

Scenari operativi: casistica applicativa

Caso Studio A: Immobile di valore contenuto

Dati dell'operazione:

- Prezzo di acquisto: 280.000 euro
- Destinazione: abitazione principale
- Anno di acquisto: 2025

Calcolo della detrazione:

- Base imponibile: $280.000 \times 25\% = 70.000$ euro
- Detrazione (50%): $70.000 \times 50\% = 35.000$ euro
- Rate annuali: $35.000 \div 10 = 3.500$ euro

Risparmio fiscale netto: La detrazione di 3.500 euro annui per dieci anni genera un risparmio complessivo di 35.000 euro, pari al 12,5% del prezzo di acquisto.

Caso Studio B: Immobile di valore elevato

Dati dell'operazione:

- Prezzo di acquisto: 520.000 euro
- Destinazione: seconda casa
- Anno di acquisto: 2025

Calcolo della detrazione:

- Base imponibile teorica: $520.000 \times 25\% = 130.000$ euro
- Base imponibile effettiva (tetto): 96.000 euro
- Detrazione (36%): $96.000 \times 36\% = 34.560$ euro
- Rate annuali: $34.560 \div 10 = 3.456$ euro

Considerazioni: Il tetto di 96.000 euro riduce significativamente il beneficio per immobili di valore elevato, disincentivando investimenti speculativi.

Caso Studio C: Problematiche di capienza fiscale

Profilo del contribuente:

- IRPEF annua: 2.800 euro
- Detrazione spettante: 4.200 euro annui
- Eccedenza: 1.400 euro (persa definitivamente)

Strategie di ottimizzazione:

- Valutazione dell'evoluzione reddituale futura
- Possibile rimodulazione dell'investimento
- Considerazione di intestazioni multiple per nucleo familiare

Benefici accessori: il sistema integrato delle agevolazioni

Bonus mobili: sinergie operative

L'acquisto di immobili ristrutturati attiva automaticamente l'accesso al **bonus mobili**, confermato per il 2025 con le seguenti caratteristiche:

- **Aliquota:** 50% delle spese sostenute
- **Limite massimo:** 5.000 euro
- **Durata:** detrazione ripartita in 10 quote annuali
- **Oggetto:** mobili e grandi elettrodomestici ad alta efficienza

Requisiti di efficienza energetica

Gli elettrodomestici ammessi devono rispettare specifici parametri:

- **Forni:** classe energetica A o superiore
- **Lavatrici, lavastoviglie:** classe E o superiore
- **Frigoriferi, congelatori:** classe F o superiore

La violazione dei parametri comporta la decadenza integrale dal beneficio per la specifica spesa.

Documentazione e adempimenti

Per il bonus mobili è richiesta:

- Conservazione delle fatture di acquisto
- Ricevute dei bonifici con causale specifica
- Eventuale documentazione tecnica degli elettrodomestici

Limitazioni per redditi elevati: il nuovo sistema dei tetti

Meccanismo di calcolo dei limiti

La Legge di Bilancio 2025 ha introdotto il **nuovo articolo 16-ter del TUIR**, che limita l'ammontare annuale delle detrazioni per contribuenti con reddito superiore a 75.000 euro.

Formula di calcolo:

Limite annuale = Importo base × Coefficiente familiare

Importi base per fascia di reddito

Reddito complessivo	Importo base
75.001-100.000 euro	14.000 euro
Oltre 100.000 euro	8.000 euro

Coefficienti familiari

Composizione nucleo familiare	Coefficiente
Senza figli a carico	0,5
Un figlio a carico	0,7
Due figli a carico	0,85
Oltre due figli o figlio disabile	1,0

Esclusioni dal regime limitativo

Sono escluse dai tetti:

- **Spese mediche** (detrazione 19% oltre 129,11 euro)
- **Investimenti in startup innovative** (artt. 29 e 29-bis D.L. 179/2012)

Per i bonus edilizi, rileva la **rata annuale** di ciascun periodo d'imposta, non l'importo complessivo della detrazione.

Aspetti procedurali e documentali: adempimenti operativi

Documentazione obbligatoria

Il contribuente deve conservare:

1. **Atto di compravendita** con indicazione del prezzo comprensivo di IVA

2. **Attestazione dell'impresa** circa la natura degli interventi edilizi
3. **Certificazione dei termini** di conclusione lavori e vendita
4. **Documenti di pagamento** (bonifici, assegni circolari)
5. **Dichiarazione di destinazione** ad abitazione principale (se applicabile)

Termini di conservazione

La documentazione deve essere mantenuta fino al **quinto anno** successivo alla presentazione dell'ultima dichiarazione contenente la detrazione, conformemente ai termini di accertamento ordinari.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA