

Le detrazioni edilizie e il bonus elettrodomestici dal 2025

Prima parte

Sommario

<i>Premessa</i>	<i>2</i>
<i>Il recupero del patrimonio edilizio – art. 16-bis del TUIR</i>	<i>2</i>
<i>Ecobonus e sismabonus</i>	<i>4</i>

Premessa

Con l'art. 1, commi 54-56 della Legge di Bilancio per il 2025 il Legislatore è intervenuto sui bonus fiscali riducendone significativamente l'impatto dopo l'escalation avvenuta durante il post Covid-19.

In particolare, le agevolazioni fiscali edilizie si sono ridotte quantitativamente e nuovi limiti alla detrazione sono stati introdotti per i soggetti IRPEF che percepiscono redditi complessivamente superiori a € 75.000.

Di seguito l'analisi della tematica.

Il recupero del patrimonio edilizio – art. 16-bis del TUIR

A partire dal periodo d'imposta 2025 la detrazione ex art. 16-bis del TUIR, meglio conosciuta come **"bonus casa"** varia in maniera significativa

Come noto, l'art. 16-bis, comma 1 del TUIR¹ stabilisce che la detrazione per gli interventi di manutenzione straordinaria sulle abitazioni private e la detrazione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni spetta nella misura del 36% entro un massimale di spesa non superiore € 48.000.

¹ L'art. 16-bis, comma 1 del TUIR afferma che: "1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi:

- a) di cui alle lett. a) b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'art. 1117 del c.c.;
- b) di cui alle lett. b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;
- c) necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie di cui alle lett. a) e b) del presente comma, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione;
- d) relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;
- e) finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della Legge 5 n. 104/1992;
- f) relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- g) relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico;
- h) relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia;
- i) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari;
- j) di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici".

Ebbene, con l'art 1, comma 54 della Legge n. 207/2024² il Legislatore ha introdotto nell'art. 16-bis il nuovo comma 3-ter che prevede una nuova regola per i prossimi anni.

Più precisamente viene disposto che per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ex art. 16-bis del TUIR, ad eccezione delle spese del comma 3-bis, per interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione, per le quali la detrazione spetta sempre al 50%, la detrazione compete nella misura del 30% per le spese sostenute a partire dal 1.1.2025 fino al 31.12.2033, entro una soglia massima di spesa sempre di € 48.000.

In buona sostanza, questa diventa la regola generale, che, però, come spesso accade trova (vedremo di seguito) o potrebbe trovare in futuro una applicazione residuale, data la facoltà del Legislatore di prevedere regimi speciali.

Ed è proprio in questa ottica che deve essere vista l'introduzione di un regime transitorio per gli anni 2025, 2026 e 2027, che sancisce che per gli interventi, di cui all'art. 16-bis, comma 1 del TUIR, effettuati nel citato triennio, spetta una detrazione dall'imposta lorda, pari:

- al 36% delle spese sostenute nell'anno 2025 nel limite massimo di € 96.000 per unità immobiliare;
- al 30% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027 entro la soglia massima di € 96.000 per unità immobiliare.

Ma non finisce qui, perché sempre per il periodo transitorio viene altresì stabilito che in ipotesi di spese sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale la detrazione è elevata:

- al 50% per le spese sostenute nel periodo d'imposta 2025; e
- al 36% per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027.

In pratica, durante il regime transitorio viene concesso un **“regalino”** temporaneo al contribuente che avrà così modo di adeguarsi al calo futuro delle detrazioni, beneficiando:

- nel periodo d'imposta 2025 della detrazione nella misura:
 - ✓ del 50% per lavori eseguiti sull'abitazione principale, della quale risulta proprietario o titolare di altro diritto reale; ovvero
 - ✓ del 36% per le abitazioni non principali, con lavori agevolabili anche da parte dei detentori;
- nei successivi anni 2026 e 2027 del bonus edilizio con aliquota:
 - ✓ del 36% per l'abitazione principale; e
 - ✓ del 30% per le abitazioni non principali.

Evidenziamo, inoltre, che:

- il massimale di spesa per il triennio resta ancora fissato a € 96.000; e
- la detrazione rimane suddivisa in 10 quote annuali sempre di pari importo.

² L'art. 1, comma 54 della Legge n. 207/2024 prevede che: “All'art. 16-bis, comma 3-ter, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al DPR n. 917/1986, in materia di detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, le parole: «1° gennaio 2028» sono sostituite dalle seguenti: «1° gennaio 2025»”.

Segnaliamo, infine, che:

- tra le spese detraibili, ex art. 16-bis del TUIR non rientra più la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili (metano, GPL), dato che dette spese non risultano più agevolabili;
- ai fini delle imposte dirette e delle relative detrazioni per **“abitazione principale”** deve intendersi quella definita dall’art. 10, comma 3-bis del TUIR³, ovvero quell’abitazione dove la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o di altro diritto reale o i suoi familiari, dimorano abitualmente.

Sul punto precisiamo che non deve essere presa in considerazione la variazione della dimora abituale in caso di ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, sempreché l’immobile in questione non risulti locato.

Segue una tabella di riepilogo.

Interventi di cui all’art. 16-bis, comma 1 del TUIR	Immobile adibito ad abitazione principale	Altri immobili (no abitazione principale)
Periodo d’imposta 2025	50% di € 96.000	36% di € 96.000
Periodi d’imposta 2026 e 2027	36% di € 96.000	30% di € 96.000

Ecobonus e sismabonus

L’ecobonus, ex art. 14 del DL n. 63/2013, riconosciuto in presenza di interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici e il sismabonus, di cui all’art. 16, comma 1-bis del DL n. 63/2013, previsto in ipotesi di interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico possono essere trattati congiuntamente, dato che entrambi sono stati prorogati e quantificati nella stessa misura, seppur con un ridimensionamento rispetto al passato.

Come disposto, infatti, dall’art. 1, comma 55 della Legge di Bilancio 2025⁴ il contribuente può fruire delle agevolazioni **“ecobonus”** e **“sismabonus”**, compreso il **“sismabonus acquisti”** per le

³ L’art. 10, comma 3-bis del TUIR stabilisce che: “Se alla formazione del reddito complessivo concorrono il reddito dell’unità immobiliare adibita ad abitazione principale e quello delle relative pertinenze, si deduce un importo fino all’ammontare della rendita catastale dell’unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze, rapportato al periodo dell’anno durante il quale sussiste tale destinazione ed in proporzione alla quota di possesso di detta unità immobiliare. Sono pertinenze le cose immobili di cui all’art. 817 del c.c., classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. 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. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l’unità immobiliare non risulti locata”.

⁴ L’art. 1, comma 55 della Legge n. 207/2024 dispone che: “Al DL n. 63/2013, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 90/2013, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) all’art. 14, in materia di detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica, dopo il comma 3-quater è aggiunto il seguente: «3-quinquies. La detrazione di cui al presente articolo spetta anche per le spese documentate sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, ad esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, nella misura fissa, per tutte le tipologie di interventi agevolati, pari al 36 per cento delle spese sostenute nell’anno 2025 e al

spese sostenute nel triennio 2025, 2026 e 2027, con le stesse aliquote di detrazione e gli stessi massimali di spesa previsti per il periodo transitorio triennale del **“bonus casa”**.

Per queste ragioni, nel limite massimo di spesa pari a € 96.000 ai contribuenti che eseguono questi tipi di interventi:

- sulle proprie abitazioni principali, detenute a titolo di proprietà o altro diritto reale, compete una detrazione nella misura:
 - ✓ del 50% per le spese sostenute nel 2025; e
 - ✓ del 36% per le spese sostenute nel 2026 e nel 2027.

Diversamente, per gli interventi sugli immobili diversi dall’abitazione principale, effettuati da contribuenti che detengono l’immobile tramite altro titolo idoneo, si pensi ad esempio, all’affitto o al comodato, le detrazioni per **“ecobonus”** e **“sismabonus”** spettano nella misura:

- del 36% per le spese sostenute nel 2025; e
- del 30% per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027.

Tuttavia, osserviamo che per i soggetti IRES, che possono ugualmente fruire dei bonus in questione, l’agevolazione compete sempre nella misura:

- del 36% per il periodo d’imposta 2025; e
- del 30% per i successivi anni 2026 e 2027).

-
- 30 per cento delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027. La detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata al 50 per cento delle spese, per l'anno 2025, e al 36 per cento delle spese, per gli anni 2026 e 2027, nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale»;
- b) all'art. 16, in materia di detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili, sono apportate le seguenti modificazioni:
- 1) il comma 1 è sostituito dal seguente: «1. Ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al DPR n. 917/1986, per le spese documentate relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato art. 16-bis sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, ad esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 36 per cento delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30 per cento delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a € 96.000 euro per unità immobiliare. Fermo restando il predetto limite, la detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata al 50 per cento delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 36 per cento delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale»;
 - 2) dopo il comma 1-septies è inserito il seguente: «1-septies.1. Le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-septies spettano anche per le spese, documentate sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, nella misura fissa, per tutte le tipologie di interventi agevolati, pari al 36 per cento delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30 per cento delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027. La detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata al 50 per cento delle spese sostenute per l'anno 2025 e al 36 per cento delle spese sostenute per gli anni 2026 e 2027 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale»;
 - 3) al comma 2:
- 3.1) al primo periodo, le parole: «anni 2022, 2023 e 2024» sono sostituite dalle seguenti: «anni 2022, 2023, 2024 e 2025»;
 - 3.2) al secondo periodo, le parole: «per l'anno 2024» sono sostituite dalle seguenti: «per gli anni 2024 e 2025»”.
-

Da ultimo, segnaliamo, che:

- come stabilito dall'art. 14, comma 3 del DL n. 63/2014⁵ e dall'art. 4 comma 4-bis, del DL n. 39/2024⁶ le detrazioni per le spese sostenute nel 2025 spettano con ripartizione decennale;
- non possono più beneficiare dell'agevolazione "**ecobonus**" le spese sostenute per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

Segue una tabella di riepilogo.

Ecobonus e sismabonus	Immobile adibito ad abitazione principale	Altri immobili (no abitazione principale)
Periodo d'imposta 2025	50% di € 96.000	36% di € 96.000
Periodi d'imposta 2026 e 2027	36% di € 96.000	30% di € 96.000

⁵ L'art. 14, comma 3 del DL n. 63/2014 afferma che: "La detrazione spettante ai sensi del presente articolo è ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 1, comma 24, della Legge n. 244/2007, e successive modificazioni, e all'art. 29, comma 6, del DL n. 185/2008, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 2/2009".

⁶ L'art. 4-bis, comma 4 del DL n. 39/2024 prevede che: "Per le spese sostenute a partire dal periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto in relazione agli interventi di cui agli artt. 119 e 119-ter del DL n. 34/2020, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 77/2020, e di cui all'art. 16, commi da 1-bis a 1-septies, del DL n. 63/2013, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 90/2013, la detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo".