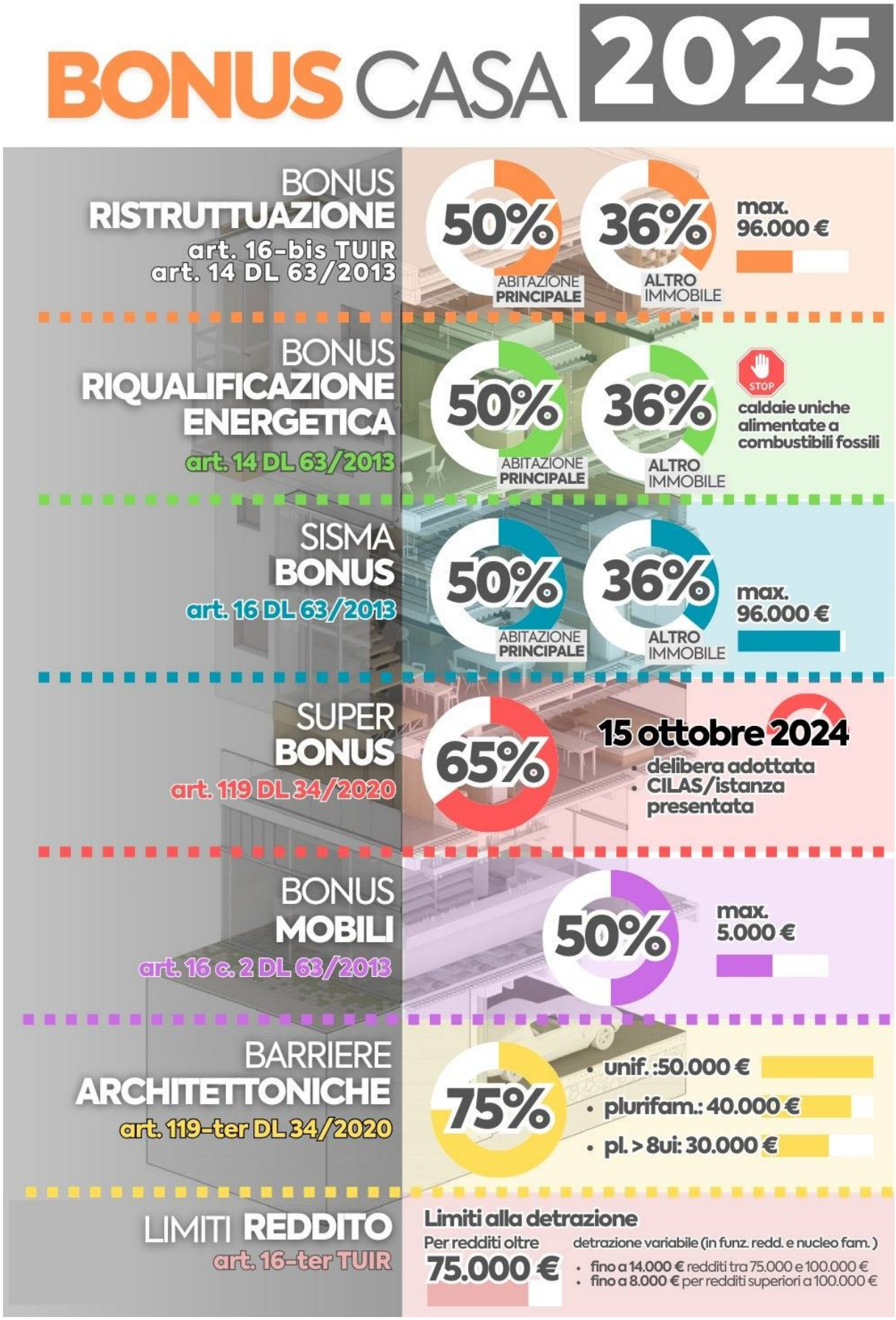
Bonus casa 2025: la mappa completa sulle detrazioni per interventi edilizi

La Legge di Bilancio 2025 introduce cambiamenti significativi, con una riduzione generalizzata delle agevolazioni. Tra le novità da segnalare: l'introduzione del requisito dell'abitazione principale per alcune detrazioni e nuovi limiti di accesso basati sul reddito.



BONUS RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 2025

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'art. 16-bis del TIUR la manovra prevede (al comma 54) la riduzione della detrazione in via definitiva al 30% con tetto di spesa a 48.000 € già a partire dal 2025 (era prevista al 2028).

Tuttavia, il successivo comma 55 lett. b) modifica l'art. 16 del DL 63/2013 prevedendo in via transitoria per gli stessi interventi di recupero del patrimonio edilizio una detrazione pari a:

- 36% e spesa massima di 96.000 € per il 2025;
- 30% e spesa massima di 96.000 € per il 2026 e 2027.

Nel caso in cui le spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'abitazione principale, la detrazione sarà pari a:

- 50% e spesa massima di 96.000 € per il 2025;
- 36% e spesa massima di 96.000 € per il 2026 e 2027.

Dal 2028 il bonus ristrutturazione consisterà in una detrazione stabile del 30% con un tetto di spesa di 48.000 €.

Inoltre, dal 1° gennaio 2025, non sarà più possibile detrarre le spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Pertanto, stop alle caldaie a gas, mentre restano incentivati gli impianti ibridi.

Di seguito proponiamo una tabella di sintesi con le detrazioni per ristrutturazione edilizia 2025 e anni successivi.

BONUS RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 2025 (art. 16-bis TUIR)			
Anno	**Tipo immobile**	**Detrazione**	**Tetto di spesa**
2025	altro immobile	36%	96.000,00 €
	abitazione principale	50%	96.000,00 €
2026	altro immobile	30%	96.000,00 €
	abitazione principale	50%	96.000,00 €
2027	altro immobile	30%	96.000,00 €
	abitazione principale	50%	96.000,00 €
Dal 2028	altro immobile	30%	48.000,00 €
	abitazione principale	50%	48.000,00 €

BONUS RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (ECOBONUS) 2025

Per gli interventi di riqualificazione energetica di cui alla legge 296/2006 commi 344-347, è prevista la proroga per fino al 2027, con un meccanismo pressoché analogo al bonus ristrutturazione edilizia, ad esclusione (ovviamente) dei tetti di spesa che, al solito, fanno riferimento ad un massimo di detrazione.

In particolare, il comma 55 della legge di Bilancio 2025 modifica l'art. 14 del DL 63/2013 prevedendo le seguenti detrazione per ecobonus:

- 36% per il 2025;
- 30% per il 2026 e 2027.

Nel caso in cui le spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'abitazione principale, la detrazione sarà pari a:

- 50% per il 2025;
- 36% per il 2026 e 2027.

Anche in questo caso non sono incentivabili le caldaie alimentate esclusivamente a combustibili fossili.

Di seguito la tabella di sintesi con le detrazioni per ecobonus 2025.

ECOBONUS 2025 (legge 296/2006)			
Anno	Tipo immobile	Detrazione	Tetto di spesa
2025	altro immobile	36%	Var. per tipologia
	abitazione principale	50%	Var. per tipologia
2026	altro immobile	30%	Var. per tipologia
	abitazione principale	36%	Var. per tipologia
2027	altro immobile	30%	Var. per tipologia
	abitazione principale	36%	Var. per tipologia

SUPERBONUS 2025

Dal 2025, il Superbonus sarà fortemente ridimensionato, come già ben noto. La detrazione del 65% sarà concessa esclusivamente per lavori già avviati e non possono essere agevolati nuovi interventi nel 2025.

Tuttavia, per gli interventi già iniziati è necessario che siano soddisfatte le seguenti condizioni al 15 ottobre 2024:

- presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILAS) per interventi non condominiali;
- adottata la delibera assembleare e presentata la CILA per interventi condominiali;
- presentata l'istanza per il titolo abilitativo, in caso di demolizione e ricostruzione.

Di seguito la tabella di sintesi.

SUPERBONUS 2025 (art. 119 dl 34/2020)			
Anno	**Tipo immobile**	**Detrazione**	**Tetto di spesa**
2025	altro immobile	65%	Var.
	abitazione principale		

NUOVI LIMITI ALLE DETRAZIONI FISCALI 2025

La nuova norma individua due soglie di reddito complessivo da prendere a riferimento ai fini dell'accesso pieno o parziale alle detrazioni fiscali.

Dal 2025, i bonus edilizi saranno condizionati da tetti di spesa detraibili basati sul reddito:

- fino a 14.000 euro per redditi tra 75.000 e 100.000 euro;
- fino a 8.000 euro per redditi superiori a 100.000 euro.

I limiti si applicano solo alle nuove spese e non hanno effetto retroattivo.

Fonte guida : https://www.ingenio-web.it/articoli/bonus-casa-2025-la-mappa-completa-sulle-detrazioni-per-interventi-edilizi/

A CHI SPETTA LA DETRAZIONE

Possono beneficiare dell'agevolazione tutti i contribuenti assoggettati all'IRPEF, a condizione che possiedano o detengano, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi e ne sostengano le relative spese. Pertanto, sono legittimati a fruire della detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario
- il titolare di un diritto reale di godimento, quale usufrutto, uso, abitazione o superficie
- l'inquilino o il comodatario
- i soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa
- gli imprenditori individuali, per gli immobili che non rientrano fra i beni strumentali o i beni merce
- i soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali
- i familiari conviventi, vale a dire il coniuge (a cui è equiparata la parte dell'unione civile), i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado
- il convivente di fatto
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il promissario acquirente.