

ROMA, 3 FEBBRAIO 2025

CIRCOLARE INFORMATIVA 3/2025

(A CURA DI BEATRICE PALLANTE)

BONUS EDILIZI 2025

In materia di bonus edilizi, la Legge di Bilancio 2025 non ha introdotto nuovi strumenti agevolativi (tranne una sola eccezione) ma è intervenuta modificando la disciplina di quelli già esistenti, disponendone, in alcuni casi, la proroga.



Nello specifico, essa ha:

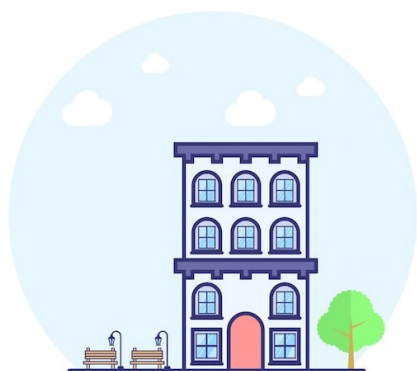
- previsto nuove limitazioni per il **Superbonus**;
- prorogato i **bonus edilizi "minori"**, riducendone le aliquote agevolative;
- prorogato il **bonus barriere architettoniche** per il 2025;

- prorogato il **bonus mobili**, confermando la disciplina vigente nel 2024;
- introdotto il **bonus elettrodomestici**.¹

I bonus edilizi, inoltre, relativamente alle spese sostenute nel 2025, sono soggetti ai limiti per la fruizione delle detrazioni Irpef introdotti dalla legge di Bilancio per i contribuenti con redditi superiori a 75.000 euro.²

Superbonus

A seguito delle modifiche, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025, il Superbonus spetta, **nella misura del 65%**³, esclusivamente a:



- condomini;
- persone fisiche che realizzano interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari, anche se posseduti da un unico proprietario;
- enti del terzo settore (ONLUS, Organizzazioni di volontariato e Associazioni di promozione sociale).

Ciò a condizione che i relativi lavori siano stati già avviati alla data del 15 ottobre 2024.

¹ Non ha invece prorogato il c.d. "bonus verde", il quale, fino al 31.12.2024, consentiva di ottenere una detrazione Irpef del 36% per:

- la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

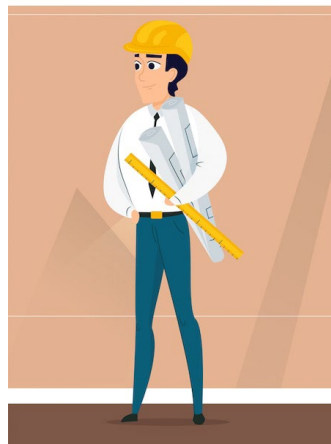
² Tale novità sarà oggetto di una futura circolare informativa.

³ Si ricorda che negli anni precedenti la detrazione da Superbonus spettava nelle seguenti misure:

- 110% per le spese sostenute entro il 31.12.2023;
- 70% per le spese sostenute nel 2024.

Entro tale data, in particolare, è necessario che:

- sia stata adottata la delibera assembleare da parte del condominio che ha approvato l'esecuzione dei lavori e sia stata presentata la CILA (per gli interventi effettuati dai condomini);
- sia stata presentata la CILA (per gli interventi effettuati da soggetti diversi dai condomini);
- sia stata presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo (per gli interventi che comportano la demolizione e ricostruzione degli edifici).



In merito alle modalità di fruizione del beneficio, per le spese sostenute nel 2025 è possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura.⁴

È stata inoltre introdotta la **possibilità di ripartire in 10 rate annuali la detrazione spettante per le spese agevolate con il Superbonus sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023.**

L'opzione (irrevocabile) potrà essere esercitata presentando una dichiarazione dei redditi integrativa entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2024 (ovvero il 31 ottobre 2025). Qualora, a seguito della ripartizione in 10 rate, dalla dichiarazione integrativa emergesse un maggior debito d'imposta, la maggiore imposta dovuta dovrà essere versata dal contribuente, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine del versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024 (ovvero il 30 giugno 2025).

⁴ Tale facoltà è invece preclusa per tutti gli altri bonus edilizi.

Bonus edilizi minori

La Legge di Bilancio 2025 prevede la proroga dei bonus edilizi diversi dal Superbonus disponendo al contempo un ridimensionamento delle aliquote agevolative.

I bonus edilizi minori comprendono:

- il **Bonus Ristrutturazioni**, di cui all'art. 16-bis del TUIR;
- l'**Ecobonus**, di cui all'art. 14 del D.L. n. 63/2013;
- il **Sismabonus**, di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del D.L. n. 63/2013.

Dal Bonus Ristrutturazioni e dall'Ecobonus sono stati esclusi gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, relativamente alle spese sostenute negli anni 2025 e 2026.

La rimodulazione delle aliquote è stata prevista in maniera graduale, in funzione dell'anno di sostenimento della spesa e della destinazione-utilizzo dell'immobile oggetto dei lavori da parte del contribuente⁵.

Nella tabella seguente sono riportate le nuove aliquote agevolative:

Periodo	Percentuale di detrazione
Dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025	50% per lavori sull'abitazione principale
	36% per lavori su altri immobili
Dal 1° gennaio 2026 al 31 dicembre 2027	36% per lavori sull'abitazione principale
	30% per lavori su altri immobili 36%

⁵ Proprietario o titolare di diritti reali sull'immobile.

Il limite di spesa annuo resta pari a 96.000 euro per singolo immobile.

Dal 2028 al 2033 l'aliquota sarà pari al 30%, a prescindere che si tratti o meno di abitazione principale. Relativamente al tetto di spesa esso scenderà a 48.000 euro.

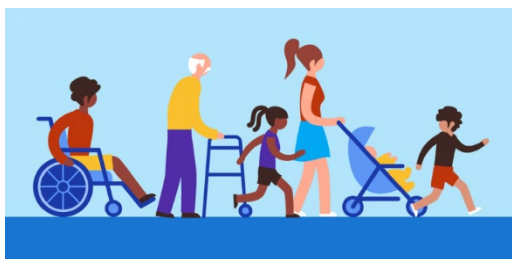
Bonus barriere architettoniche

Tra le misure prorogate, in questo caso con riferimento al solo 2025, vi è il Bonus barriere architettoniche di cui all'art. 119-ter del D.L. n. 34/2020.

Tale agevolazione prevede il riconoscimento di una detrazione del 75% da ripartire in 5 anni per l'abbattimento o l'eliminazione delle barriere architettoniche. Essa è rivolta:

- alle persone fisiche (compresi gli esercenti arti e professioni);
- alle associazioni tra professionisti;
- ai soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali);
- alle società semplici;
- agli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

Gli interventi agevolati, a seguito del riordino della disciplina effettuato dal D.L. n. 212/2023 (c.d. decreto "Salva spese"), per le spese sostenute nel 2025 sono i seguenti:



- scale
- rampe
- ascensori
- servo-scala
- piattaforme elevatrici

Gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236/1989, n. 236 e tali requisiti devono essere asseverati da tecnici abilitati.

Rientrano nell'agevolazione gli interventi effettuati su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale e, per i titolari di reddito d'impresa, di qualsiasi natura (strumentali, beni merce, beni patrimonio).

Il limite di spesa è differenziato a seconda della tipologia di abitazione oggetto dei lavori:

- 50.000 euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti;
- 40.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- 30.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Bonus mobili



La Legge di Bilancio 2025 ha prorogato il Bonus mobili per il solo 2025, confermando la disciplina precedentemente in vigore.

Esso consiste in una detrazione Irpef per l'acquisto di arredi e grandi elettrodomestici destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione.

Nello specifico, l'agevolazione spetta a condizione che:

- gli elettrodomestici siano nuovi ed abbiano una determinata classe energetica (non inferiore alla classe A per i forni, alla E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori);

- gli acquisti siano legati ad un intervento di ristrutturazione edilizia realizzato a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto dei beni (quindi a partire dal 1° gennaio 2024).

La detrazione **spetta nella misura del 50% ed entro il limite di spesa di 5.000 euro** (con una detrazione massima spettante pari quindi a 2.500 euro).

Il limite massimo di spesa riguarda la singola unità immobiliare (comprensiva delle pertinenze o la parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione). Di conseguenza, il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto più volte al beneficio.

Bonus elettrodomestici

Il Bonus elettrodomestici rappresenta una novità della Legge di Bilancio 2025.

Si tratta di un nuovo bonus edilizio finalizzato alla sostituzione di elettrodomestici obsoleti con modelli più efficienti dal punto di vista energetico.

Il contributo è pari al 30% del costo di acquisto dell'elettrodomestico entro il limite di 100 euro⁶ ed è fruibile per l'acquisto di un solo elettrodomestico per nucleo familiare.

Esso spetta se risultano soddisfatti i seguenti requisiti:

- il nuovo elettrodomestico ha una classe energetica non inferiore alla B ed è prodotto nel territorio dell'Unione europea;
- contestualmente all'acquisto è effettuato lo smaltimento del vecchio elettrodomestico.



⁶ Tale valore è incrementato a 200 euro se il nucleo familiare dell'acquirente ha un ISEE non superiore a 25.000 euro.

Il Bonus spetta esclusivamente per gli acquisti effettuati nel 2025, entro il limite di spesa stanziato dal governo (pari a 50 milioni di euro).

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore della Legge di Bilancio saranno stabiliti criteri, modalità e termini per l'assegnazione del contributo tramite un apposito decreto attuativo.

§ § § § § §

La Legge di Bilancio 2025 ha introdotto alcuni limiti per la fruizione delle detrazioni fiscali da parte dei percettori di redditi medio-alti. Le rate relative ai bonus edilizi, con riferimento alle spese sostenute nel 2025, rilevano ai fini del computo del limite massimo degli oneri detraibili. Tale novità sarà oggetto di approfondimento tramite una futura circolare.

§ § § § § §

Non esitate a contattarci per qualsiasi approfondimento.

Cordiali saluti,

Beatrice Pallante