

AI SIGG.RI CLIENTI

LORO SEDI/INDIRIZZI

OGGETTI: Bonus edilizi e legge di Bilancio 2025: cosa cambia

Sono poche e mirate le modifiche scelte dal Governo (e dal Parlamento) per intervenire sulle detrazioni fiscali per il comparto delle ristrutturazioni e sono contenute tutte all'art. 1, commi:

- 54, che modifica l'art. 16-bis, comma 3-ter, del TUIR anticipando al 2025 la diminuzione al 30% dell'aliquota per il bonus ristrutturazioni edilizie;
- 55, mediante il quale vengono modificati gli artt. [14](#) e [16](#) del D.L. n. 63/2013, relativi all'utilizzo maggiorato del bonus ristrutturazioni edilizie, sismabonus, ecobonus (con aliquote differenziate al 30, 36 e 50%) e bonus mobili (che resta invariato per il 2025);
- 56, che inserisce due nuovi commi all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (Decreto Rilancio) ponendo delle importanti condizioni per accedere al superbonus nel 2025 e consentendo una ripartizione delle spese in 10 anni;
- 107-111 con un nuovo bonus per l'acquisto di elettrodomestici.

Vediamo nel dettaglio delle novità e delle condizioni di accesso per i principali bonus in edilizia ovvero:

- recupero edilizio;
- interventi volti alla riqualificazione energetica e sisma bonus;
- bonus mobili;
- superbonus;
- bonus elettrodomestici.

A) Recupero edilizio (art. 8, commi 1 e 2, lett. b), n. 1)

In relazione alla detrazione IRPEF per gli interventi volti al recupero edilizio, di cui all'[art. 16-bis](#) del TUIR, è stabilito che nella **disciplina "a regime" l'aliquota ridotta del 30%** si applica già per le **spese sostenute dall'1 gennaio 2025**.

Periodo transitorio

Rispetto a quanto stabilito "a regime", tuttavia, verrebbe introdotto un regime transitorio, con la sostituzione del comma 1 dell'[art. 16](#) del D.L. n. 63/2013, che prevedrebbe per i proprietari (o per i titolari di diritti reali) che adibiscono l'unità ad abitazione principale:

- **l'aliquota del 50%** per le spese sostenute nel 2025, nel limite massimo di spesa di 96.000 euro;
- **l'aliquota del 36%** per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027, nel limite massimo di 96.000 euro.

Per tutti gli interventi eseguiti su unità immobiliari diverse dall'abitazione principale, invece, il regime transitorio prevedrebbe, anche in questo caso nel limite di spesa non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare:

- **l'aliquota del 36%** per le spese sostenute nel **2025**;
- **l'aliquota del 30%** per le spese sostenute nel **2026 e 2027**.

	2025	2026	2027	dal 2028 al 2033	2034
Recupero edilizio art. 16-bis, TUIR	36% Limite spesa € 96.000	30% Limite spesa € 96.000	30% Limite spesa € 96.000	30% Limite spesa € 48.000	36% Limite spesa € 48.000
Recupero edilizio 16-bis, TUIR <i>Spese sostenute da titolari di diritto di proprietà o reale di godimento su abitazione principale</i>	50% Limite spesa € 96.000	36% Limite spesa € 96.000	36% Limite spesa € 96.000	30% Limite spesa € 48.000	36% Limite spesa € 48.000

Bonus ristrutturazioni edilizie (bonus casa) - Le novità in sintesi

Relativamente alla detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, occorre considerare il quadro normativo composto dalle seguenti norme:

- l'[art. 16-bis](#) del TUIR;
- l'[art. 16](#) del D.L. n. 63/2013, convertito con modificazioni dalla legge n. 90/2013.

Preliminarmente l'art. 1, comma 54, della nuova legge di Bilancio modifica il comma 3-ter dell'art. 16-bis del TUIR che era stato introdotto da questo Governo con il D.L. n. 39/2024 (art. 9-bis, comma 8).

Con il comma 3-ter, a marzo di quest'anno il Governo aveva deciso che: "Per le spese agevolate ai sensi del presente articolo ([art. 16-bis](#), TUIR, n.d.r.) sostenute dal 1° gennaio 2028 al 31 dicembre 2033, escluse quelle di cui al comma 3-bis (detrazione per interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione, n.d.r.), l'aliquota di detrazione è ridotta al 30 per cento".

La legge di Bilancio ha anticipato la riduzione dell'aliquota al 30% a partire dal 1° gennaio 2025. Una modifica che, però, va letta unitamente ai contenuti dell'art. 1, comma 55, lettera b), della legge di Bilancio che modifica l'[art. 16](#) del D.L. n. 63/2013.

Ricordiamo, infatti, che l'[art. 16](#) del D.L. n. 63/2013 contiene la proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili, che fino al 31 dicembre 2024 sono state utilizzate con aliquota al 50%.

Con l'art. 1, comma 55, lettera b), 1), della legge di Bilancio, viene sostituito il [comma 1, art. 16](#), del D.L. n. 63/2013, con il seguente:

"Fermo restando le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per le spese documentate relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 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”.

Cosa cambia? Le novità possono essere riassunte nei seguenti punti:

- **dal bonus casa vengono eliminate le spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili;**
- l'aliquota del bonus casa sarà:
 - **del 36% nel 2025;**
 - **del 30% nel biennio 2026-2027;**
- il limite di spesa resta di 96.000 euro per unità immobiliare;

nel caso in cui le 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, l'aliquota aumenta:

- **al 50% nel 2025;**
- **al 36% nel biennio 2026-2027.**

B) Interventi volti alla riqualificazione energetica e sisma bonus (art. 8, comma 2, lett. a) e b), n. 2)

Le aliquote della detrazione IRPEF/IRES spettante per gli interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici, di cui all'[art. 14](#) del D.L. n. 63/2013 (c.d. “ecobonus”) e di quella spettante per gli interventi volti alla riduzione del rischio sismico, di cui al successivo art. 16, comma 1-bis ss. (c.d. “sisma bonus”), vengono sostanzialmente allineate al “bonus casa”.

Ecobonus e sisma bonus (compreso il c.d. “sima bonus acquisti”), in particolare, vengono prorogati nelle seguenti misure:

- per le abitazioni principali l'aliquota è del 50% per le spese sostenute nel 2025, mentre scende al 36% per quelle sostenute negli anni 2026 e 2027;
- per le unità immobiliari diverse dall'abitazione principale l'aliquota è del 36%;

SCC

COMMERCIALISTI

- per le spese sostenute nell'anno 2025 e del 30% per quelle sostenute negli anni 2026 e 2027.

	2025	2026	2027	dal 2028 al 2033	2034
Ecobonus Art. 14, D.L. n. 63/2013	36% per tutte le tipologie di interventi Limiti invariati e differenziati per tipologia	30% per tutte le tipologie di interventi Limiti invariati e differenziati per tipologia	30% per tutte le tipologie di interventi Limiti invariati e differenziati per tipologia	NO	NO
Ecobonus <i>Spese sostenute da titolari di diritto di proprietà o reale di godimento su abitazione principale</i>	50% per tutte le tipologie di interventi Limiti invariati e differenziati per tipologia	36% per tutte le tipologie di interventi Limiti invariati e differenziati per tipologia	36% per tutte le tipologie di interventi Limiti invariati e differenziati per tipologia	NO	NO
Sismabonus c. 1-bis - 1-septies, art. 16, D.L. n. 63/2013	36% per tutte le tipologie di interventi Limite spesa € 96.000	30% per tutte le tipologie di interventi Limite spesa € 96.000	30% per tutte le tipologie di interventi Limite spesa € 96.000	NO	NO

	2025	2026	2027	dal 2028 al 2033	2034
Sismabonus <i>Spese sostenute da titolari di diritto di proprietà o reale di godimento su abitazione principale</i>	50% per tutte le tipologie di interventi Limite spesa € 96.000	36% per tutte le tipologie di interventi Limite spesa € 96.000	36% per tutte le tipologie di interventi Limite spesa € 96.000	NO	NO
Bonus arredo c. 2, art. 16, D.L. n. 63/2013	50% Limite spesa € 5.000	NO	NO	NO	NO
Superbonus Art. 119, D.L. n. 34/2020 <i>Ammissa rateizzazione 10 quote spese 2023 - necessaria dichiarazione 2024 INTEGRATIVA entro termine presentazione dichiarazione 2025</i>	Solo se alla data del 15 ottobre 2024 risulta: a) presentata CILA ai sensi del comma 13-ter, se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini; b) adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILA ai sensi del comma 13-ter, se gli interventi sono effettuati dai condomini; c) presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demo-ricostruzione degli edifici.				
Eliminazione barriere architettoniche 75% Art. 119-ter, D.L. n. 34/2020	Nessuna modifica - detrazione riconosciuta per tutto il 2025,				

Sismabonus - Le novità in sintesi

Con l'art. 1, comma 55, lettera b), 2), della legge di Bilancio, viene inserito il comma 1-septies.1, all'[art. 16](#) del D.L. n. 63/2013. Sostanzialmente, anche per il sisma bonus – come per il bonus casa – vengono rimodulate le aliquote utilizzabili per gli interventi di riduzione del rischio sismico. Lo stato dell'arte è il seguente:

- sisma bonus esteso al triennio 2025-2027 con le seguenti aliquote:
 - **36% nel 2025;**
 - **30% nel biennio 2026-2027;**
- nel caso in cui le spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, l'aliquota aumenta:
 - **al 50% nel 2025;**
 - **al 36% nel biennio 2026-2027.**

Ecobonus - Le novità in sintesi

Importanti novità anche per le detrazioni fiscali di cui all'[art. 1](#), commi da 344 a 347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, che com'è noto sono state prorogate dall'[art. 1, comma 48](#), della legge 13 dicembre 2010, n. 220 e poi modificate dall'[art. 14](#) del D.L. n. 63/2013. Con la nuova legge di Bilancio viene aggiunto all'[art. 14](#) del D.L. n. 63/2013 il comma 3-quinquies. Come per il bonus ristrutturazioni edilizie, dunque, anche il bonus per il risparmio energetico viene prorogato per il triennio 2025-2027 con le seguenti aliquote:

1. **36% nel 2025;**
2. **30% nel biennio 2026-2027;**
3. nel caso in cui le 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, l'aliquota aumenta:
 1. **al 50% nel 2025;**
 2. **al 36% nel biennio 2026-2027.**

Anche in questo caso, dall'ecobonus vengono escluse le spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

C) Bonus mobili – Proroga per il 2025 (art. 8, comma 2, lett. b) n. 3)

Viene prorogato anche per l'anno 2025 il c.d. "bonus mobili", di cui all'[art. 16, comma 2](#), del D.L. n. 63/2013, nella misura del 50% entro il limite massimo di spesa di 5.000 euro.

Il bonus mobili ha ad oggetto:

- **acquisto di mobili**
- **e di grandi elettrodomestici**
- destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione (bonus mobili).

In particolare, la detrazione è riconosciuta per le spese documentate sostenute per l'acquisto di:

- mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A per i forni,
- alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie,
- alla classe F per i frigoriferi e i congelatori, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia.

Bonus	Detrazione	Plafond	Rif. normativo
Bonus mobili	50%	• 10.000 per il 2022 • 8.000 per l'anno 2023 • 5.000 per il 2024	Art. 16, comma 2 , del D.L. n. 63/2013

Documentazione da controllare e conservare per i dichiarativi

Ai fini della detrazione deve essere conservata la documentazione attestante l'effettivo pagamento (ricevute dei bonifici, ricevute di avvenuta transazione per i pagamenti mediante carte di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente) e le fatture di acquisto dei beni con la specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e servizi acquisiti ([circolare 18 settembre 2013, n. 29/E](#), paragrafo 3.6). Lo scontrino che riporta il codice fiscale dell'acquirente, unitamente all'indicazione della natura, qualità e quantità dei beni acquistati, è equivalente alla fattura.

Lo scontrino che non riporta il codice fiscale dell'acquirente può comunque consentire la fruizione della detrazione se contiene l'indicazione della natura, qualità e quantità dei beni acquistati ed è riconducibile al contribuente titolare della carta di debito, carte di credito, in base alla corrispondenza con i dati del pagamento (esercente, importo, data e ora) ([circolare 21 maggio 2014, n. 11/E](#), risposta 5.4).

Qualora le fatture d'acquisto dei mobili siano intestate ad un coniuge ed il bonifico sia ordinato dall'altro coniuge, analogamente a quanto consentito per la detrazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'[art. 16-bis](#) del TUIR, l'agevolazione spetta a colui che ha effettivamente sostenuto la spesa (fermo restando il rispetto delle altre condizioni richieste), ma occorre annotare sulla fattura che la spesa è stata sostenuta da chi intende fruire della detrazione.

Bonus arredo domani



La LEGGE DI BILANCIO 2025 riconosce la detrazione in esame **anche per le spese sostenute nel 2025**, nel limite massimo di spesa di **€ 5.000**, ferma restando la necessità che siano stati eseguiti **interventi di recupero edilizio** per i quali si fruisce della relativa detrazione iniziati **dall'1.1.2024**.

D) Superbonus (art. 8, comma 3)

La legge di Bilancio 2025 contiene novità che riguardano il superbonus, di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020.

Ulteriori requisiti per il superbonus con aliquota del 65%

Viene stabilito che per le spese sostenute nel 2025, il superbonus con aliquota del 65% previsto "dal comma 8-bis primo periodo" dell'art. 119 può competere soltanto se al 15 ottobre 2024:

- risulti presentata la CILA-S, di cui all'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34/2020, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
- risulti presentata non soltanto la CILA-S, ma sia anche stata adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dai condomini;
- sia presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

A seguito della disposizione contenuta nella legge di Bilancio 2025, per gli interventi effettuati:

- dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche,
- dalle ONLUS, Odv e APS, iscritte negli appositi registri (in generale gli enti del terzo settore iscritti al RUNTS),

il superbonus potrà essere fruito anche in relazione alle spese sostenute nel 2025, nella misura del 65%, soltanto se risulteranno soddisfatti gli ulteriori requisiti richiesti dalla legge di Bilancio 2025 (titolo abilitativo e delibera dell'assemblea condominiale entro il 15 ottobre 2024).

Gli ulteriori requisiti richiesti dalla norma non riguardano invece gli speciali regimi che mantengono l'aliquota al 110% anche sul 2025, ossia la "speciale disciplina superbonus eventi sismici al 110% sino a fine 2025" recata dal comma 8-ter dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020 e la "speciale disciplina RSA" di cui al comma 10-bis del predetto art. 119.

Spese superbonus nel 2023 "spalmate" in 10 anni

- Viene consentito di "spalmare" in 10 quote annuali (anziché in quattro) il superbonus (del 90% o 110% a seconda dei casi) che compete in relazione alle spese sostenute nel 2023.
- L'opzione di "spalmatura decennale" è irrevocabile e deve essere esercitata nella dichiarazione dei redditi integrativa di quella trasmessa per il periodo d'imposta 2023 (730/2024 e REDDITI PF 2024 dovevano essere presentate entro il 31 ottobre 2024). Detta dichiarazione integrativa (riferita all'anno 2023) potrà essere presentata, in deroga all'[art. 2, comma 8](#), del D.P.R. n. 322/1998, entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2024.
- Nel caso in cui dalla dichiarazione integrativa emerga una maggiore imposta dovuta, inoltre, l'eccedenza potrà essere versata "senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta 2024".

SCC

COMMERCIALISTI

Superbonus oggi

Soggetto	Data spese	% detrazione
*Condomini (compresi gli interventi trainati nei singoli appartamenti);	2024	70%
*Edifici con più unità immobiliari (da 2 a 4) di un unico proprietario persona fisica / in comproprietà.	2025	65%
Persone fisiche sulle singole unità immobiliari (diverse da quelle di cui ai punti precedenti).	2024 - 2025	---
ONLUS / OdV, APS:		
*ex art. 119, comma 10-bis, DL n. 34/2020;	2024 - 2025	110%
*di cui all'art. 119, comma 9, lett. d-bis), diverse dalle precedenti (di cui al comma 10-bis).	2024	70%
	2025	65%
IACP e Enti assimilati / coop edilizie a proprietà indivisa (non rientranti nei condomini / ONLUS di cui sopra).	2024 - 2025	---
Interventi nei Comuni terremotati nel 2009 e con dichiarazione stato di emergenza.	2024 - 2025	110%
Acquisto case antisismiche (c.d. "Supersismabonus acquisti").	2024 - 2025	---

Superbonus domani

- ☐ La **detrazione del 65%** prevista per le spese 2025 spetta **esclusivamente** per gli interventi per i quali, **alla data del 15.10.2024** risulta:
- **presentata la CILA**, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
 - **adottata la delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori e **presentata la CILA**, per gli interventi effettuati dai condomini;
 - **presentata la richiesta del titolo abilitativo**, in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- ☐ per le **spese sostenute dall'1.1 al 31.12.2023** la detrazione del **110%** può **essere ripartita, su opzione** del contribuente, **in 10 quote annuali** di pari importo **dal 2023**.

SCC

COMMERCIALISTI

Superbonus domani



❑ Tale opzione è irrevocabile e richiede la **presentazione del mod. REDDITI 2024 integrativo entro il 31.10.2025** (termine di presentazione del mod. REDDITI 2025 relativo al 2024). Se dalla dichiarazione integrativa emerge una maggiore imposta dovuta, la stessa va versata senza sanzioni e interessi entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al 2024.

E) Stop al bonus verde dal 2025

La detrazione IRPEF del 36% spetta soltanto per le spese sostenute **fino al 31 dicembre 2024**. Non sono previste proroghe per il **c.d. "bonus verde"**.



L'agevolazione, di cui ai commi 12-15 dell'[art. 1](#) della legge 27 dicembre 2017, n. 205, consiste in una detrazione IRPEF nella misura del 36%, da ripartire in 10 quote annuali, e compete soltanto per gli oneri sostenuti **dal 2018 al 31 dicembre 2024, fino ad un massimo di 5.000 euro** per unità immobiliare residenziale.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o consulenze specifiche previo appuntamento.

Con i più cordiali saluti.

Dueville, 07 gennaio 2025

SCC COMMERCIALISTI