

circolare n. 7 del 17/06/2024

Ai gentili clienti

Detrazioni e bonus novità dal 2025

*Anche se nel 2025 l'aliquota scenderà al 65%, l'uscita di scena di alcuni bonus ordinari riaccenderà i riflettori sul Superbonus, almeno per i condomini. **Per le villette sopravviveranno solo il Bonus "barriere" e il Bonus "casa"***

Il Superbonus ha avuto il merito, in un certo senso, di "aprire gli occhi" degli operatori sui vantaggi dell'edilizia agevolata. La sua aliquota al 110%, mai vista prima, ha portato i contribuenti che possiedono immobili a interrogarsi sulle proprie possibilità di risparmio fiscale, al punto che oggi non c'è proprietario di casa che, nell'ambito della pianificazione di un intervento edilizio, non richieda un consulto tecnico per comprendere a quali bonus possa accedere.

Superbonus: il decalage di aliquota

Abbiamo già detto addio con il 2023 al 110%, mentre l'anno in corso 2024 vede la maxi-detrazione applicata al 70%. E scenderà ancora al 65% a partire dal 1° gennaio 2025, per poi uscire dai giochi nel 2026.

Nel 2025, anno in cui Ecobonus e Sismabonus scenderanno al 36%, con la conseguenza che il Superbonus tornerà ad essere di gran lunga la detrazione più conveniente, quindi il Superbonus sarà ancora fruibile per le spese sostenute nel 2025, sebbene nella misura del 65%, **riservata ai condomini e ai proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari. Sono esclusi, dunque, come ormai noto, i proprietari degli edifici unifamiliari.**

L'Ecobonus e Sismabonus, , salvo provvedimenti di proroga termineranno il 31/12/2024, con la conseguenza che anche per gli interventi di efficientamento sismico o energetico si applicherà alle spese sostenute nel 2025 l'aliquota al 36% fino a un massimo di 48.000 euro.

Nel 2025, infatti, restano a disposizione il Bonus Ristrutturazioni (Tuir, art. 16-bis) e il Bonus Barriere (DL 34/2020, art. 119-ter).

Il Bonus Ristrutturazioni (o bonus “casa”)

Il bonus previsto dall'art. 16 del Tuir sarà fruibile anche per le spese sostenute nel 2025. Si tratta, infatti, di una detrazione resa stabile (cioè senza scadenza) dal DL 201/2011 (art. 4, co. 1, lett. c)).

Tuttavia, salvo proroghe, a partire dal 1° gennaio 2025 questo potrà applicarsi con un'aliquota ridotta rispetto al presente. Infatti, nel 2025 la misura tornerà al suo regime originario con **percentuale del 36%** su un ammontare di **spesa massima agevolabile pari a 48.000 euro**, poiché in tale darà scadrà la maggiorazione al 50% su un plafond di 96.000 euro.

Il bonus è fruibile in relazione a interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio eseguiti su singole unità immobiliari o parti comuni di edifici, purché di tipo abitativo o promiscuo, e si configura come una detrazione sull'IRPEF da ripartire in 10 quote annuali di pari importo. Applicandosi sull'IRPEF, il Bonus Ristrutturazioni spetta a chi è assoggettato a tale imposta, ovvero le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, ma anche imprenditori individuali (per gli immobili non rientranti tra i beni strumentali o beni merce) e chi produce redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice, imprese familiari).

Il Bonus “barriere”

Si tratta di una detrazione pari al 75% delle spese sostenute per eliminare direttamente gli ostacoli fisici che all'interno di uno spazio edificato già esistente rendono l'accesso e l'utilizzo ostico da parte di persone con disabilità, fino al raggiungimento di massimali di spesa agevolabile variabili in base al tipo di immobile su cui si interviene. Non essendo previsti limiti in tal senso, i beneficiari possono essere tanto le persone fisiche quanto i titolari di reddito d'impresa, purché possiedano o detengano l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente il predetto avvio. Le opere agevolabili da tale detrazione si riferiscono a diverse categorie di lavori aventi ad oggetto scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.

L'art. 119-ter del DL 34/2020 prevede come unico requisito che tali interventi devono possedere, il rispetto dei dettami tecnici del DM 234/1989, necessari a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici alle persone con disabilità. La legge, almeno fino al 30 dicembre 2023, imponeva la produzione di un'unica certificazione che dichiarasse la rispondenza dei lavori eseguiti ai richiamati criteri tecnici

di accessibilità. Ma con l'emanazione del DL 212/2023, il legislatore ha previsto alcune limitazioni all'utilizzo del Bonus Barriere, ridimensionato a partire dal 30 dicembre 2023.

Detrazione caldaie a condensazione

Per l'anno 2024 è stata confermata la detrazione Irpef e Ires per l'efficienza energetica nella misura del 65% o 50% con efficacia fino al 31 dicembre 2024 mentre è sospesa la facoltà dei contribuenti di usufruire dello sconto in fattura o credito d'imposta cedibile anche a banche e intermediari finanziari.

Se le **caldaie a condensazione**, oltre ad essere almeno in **classe A**, vengono **abbinate a sistemi di termoregolazione evoluti** (appartenenti alle **classi V, VI o VIII** della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02), è possibile continuare a usufruire della **detrazione più elevata del 65%**.

Nelle singole unità immobiliari, il bonus caldaie può godere di:

- un'aliquota del **50%** e tetto massimo di spese di 30mila euro in caso di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, integrale o parziale, con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013.

- un'aliquota del **65%** e tetto di 30mila euro se, contestualmente alla sostituzione dell'impianto con la caldaia a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto, sono installati sistemi di termoregolazione evoluti.

Dal prossimo 01 gennaio 2025 per effetto della direttiva Ue sulle "case green" i sistemi a metano o gpl non potranno essere più incentivati, pertanto le caldaie a condensazione non potranno più godere della detrazione del 50% - 65%.

Dal 2025 solo le caldaie ibride, che costano di più di quelle "normali", potranno usufruire della detrazione del 36%.

Il 2024 è quindi di fatto l'ultimo anno utile per accedere alle agevolazioni fiscali in caso di sostituzione di impianti esistenti.