

NOVITA' BONUS EDILIZI A PARTIRE DAL 01/01/2025

Il DDL di Bilancio 2025, nel testo approvato dal Consiglio dei Ministri il 23/10/2024, è attualmente in fase di discussione Parlamentare, per giungere all'approvazione entro il 31/12/2024.

È prevista la proroga della quasi totalità dei bonus edilizi in scadenza il 31/12/2024; tuttavia:

- proceda a ridurre progressivamente l'aliquota di detrazione per la maggior parte di essi
- lasciando inalterata la sola detrazione cd. "Bonus barriere 75%" ed il "bonus mobili".

Si propone di seguito un'analisi di quanto previsto nel testo provvisorio, ricordando che l'ambito dei bonus edilizi è sempre stato oggetto di numerosi interventi di modifica in sede parlamentare nelle leggi di bilancio degli ultimi anni.

I BONUS EDILIZI NON PROROGATI

Il testo attuale non contiene la sola proroga del bonus verde 36%; dunque, salvo futuri emendamenti, la detrazione per la sistemazione a verde degli edifici si ferma alle spese sostenute entro il 31/12/2024.

BONUS VERDE – DETRAZIONE 36%	
Limite di spesa	€ 5.000 Spesa massima per unità immobiliare
Durata	10 anni
Beneficiari	Soggetti Irpef privati
Interventi	- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi; - realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

I BONUS EDILIZI PROROGATI SENZA MODIFICHE

Tra gli interventi non oggetto di modifica rientrano:

- il "bonus barriere 75%", la cui scadenza naturale è già attualmente prevista al 31/12/2025
- il bonus mobili.

BONUS BARRIERE 75%

L'art. 119-ter del DL 34/2020 prevede la **detrazione Irpef del 75%** per le **spese fino al 31/12/2025** relative alla generalità degli interventi di superamento/eliminazione di barriere architettoniche

BONUS MOBILI – DETRAZIONE 50% - DDL BILANCIO 2025	
Limite di spesa	- € 50.000: per gli edifici unifamiliari/unità immobiliari in edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di accesso autonomo dall'esterno - € 40.000 (moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio): per gli edifici composti da 2 a 8 unità immobiliari - € 30.000 (moltiplicati per il numero delle unità immobiliari eccedenti le 8 unità): per gli edifici composti da più di 8 unità immobiliari.

Tipo immobile	unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale
Durata	5 anni
Beneficiari	Persone fisiche (anche imprenditori/professionisti), società semplici/soggetti assimilati ed enti non commerciali
Interventi	Interventi aventi ad oggetto scale, rampe e l'installazione di ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici (inclusi e spese necessarie al completamento dell'intervento)

Nota: a partire dalle spese "sostenute" dal 30/12/2023:

- i requisiti di cui al DM 236/1989 devono risultare da **asseverazione** rilasciata da un **tecnico abilitato**
- è necessario pagare tramite bonifico "parlante"

BONUS MOBILI

Il DDL bilancio 2025

- **proroga alle spese del 2025** il bonus mobili e grandi elettrodomestici (art. 16, co. 2, DL 63/2013)
- lasciandolo **inalterato il limite massimo** di spesa a € 5.000 per unità immobiliare.

BONUS MOBILI – DETRAZIONE 50% - DDL BILANCIO 2025

Limite di spesa	€ 5.000 per unità immobiliare abitativa
Durata	10 anni
Beneficiari	Soggetti Irpef privati
Interventi	Acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati ad arredare casa ristrutturata.



Nota: per il bonus mobili 2025 sarà necessario che i lavori di ristrutturazione siano iniziati non prima del 1/01/2024. Non rileva se i lavori di ristrutturazione interessino l'abitazione principale o altra unità abitativa.

I BONUS EDILIZI MODIFICATI

II "BONUS CASA"

Le spese di ripristino del patrimonio immobiliare (cd. "bonus casa") ex art. 16-bis del TUIR con percentuale di detrazione 50%, su limite massimo di spesa di € 96.000 per unità immobiliare andrebbe in scadenza con le spese sostenute entro il 31/12/2024.

BONUS CASA – SITUAZIONE ATTUALE

Limite di spesa	€ 96.000 per unità immobiliare
Tipologia di immobile	Unità abitative; per quelle strumentali, solo per la quota di spese per interventi su parti comuni di edifici a prevalenza abitativa
Durata	10 anni
Beneficiari	Soggetti Irpef
Scadenza	Spese sostenute entro il 31/12/2024

LE NOVITÀ ATTESE: il DDL bilancio 2025 prevede, attualmente, le seguenti novità:

BONUS CASA – DDL BILANCIO 2025

Anno di spesa	Percentuale detrazione	Limite di spesa
2025	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 50% per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale ▪ 36% per altri interventi (unità diverse dall'abitazione principale o assenza di un diritto reale) 	€ 96.000 per unità immobiliare
2026 e 2027	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 36% per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale ▪ 30% per altri interventi 	
Dal 2028	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30% a prescindere dal titolo di legittimazione (diritto reale o meno) e se si tratti di abitazione principale o meno 	€ 48.000 per unità immobiliare



Locazioni/comodati: la norma escluderebbe dalla detrazione del 50% (applicandosi l'aliquota del 36%) gli interventi effettuati su unità abitative concesse in locazione o comodato gratuito

In particolare, nel caso di spese sostenute:

- ✓ dal conduttore/comodatario: non rileva se l'immobile rappresenti, o meno, la sua abitazione principale, posto che non soddisfa il requisito di possedere un diritto reale su di esso
- ✓ dal locatore/comodante: l'unità non risulta essere la propria abitazione principale (essendo abitazione principale del conduttore comodatario).

ECOBONUS E SISMABONUS

Anche per quanto attiene all'ecobonus ed al sismabonus, di cui, rispettivamente, agli artt. 14 e 16, DL 63/2013, le agevolazioni verrebbero prorogate.

ECOBONUS – SITUAZIONE ATTUALE		
	DETRAZIONE 50%	DETRAZIONE 65%
Limite di spesa	Detrazione tra € 30.000 e € 60.000	Detrazione tra € 30.000, € 60.000 ed € 100.000
Durata	10 anni	
Beneficiari	Soggetti Irpef e Ires	
Tipo di bonus	Singole unità immobiliari o edifici	Singole unità immobiliari, intero edificio e parti comuni

ECOBONUS CONDOMINI – SITUAZIONE ATTUALE		
	DETRAZIONE 70%	DETRAZIONE 75%
Limite di spesa	€ 40.000 per unità immobiliare	
Durata	10 anni	
Beneficiari	Soggetti Irpef e Ires	
Tipo di bonus	Isolamento termico delle parti comuni opache con incidenza superiore al 25%	Isolamento termico delle parti comuni opache con incidenza > 25% e qualità dell'involucro media
Applicazione	Involucro e spese strettamente funzionali comprensive di progettazione	
Interventi	Interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% di quella disperdente)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Interventi su parti comuni dei condomini ✓ Coibentazione involucro su una superficie > 25% di quella disperdente + qualità media dell'involucro
	Se eseguiti contestualmente (e inseriti nella stessa relazione tecnica), anche la sostituzione di schemature solari sulla superficie oggetto di intervento, ed interventi sugli impianti comuni	

SISMABONUS – SITUAZIONE ATTUALE			
	DETRAZIONE 50%	DETRAZIONE 70%	DETRAZIONE 80%
Limite di spesa	€ 96.000 Spesa massima per unità immobiliare. Gli interventi relativi al bonus casa concorrono al raggiungimento del tetto massimo di spesa		
Durata	5 anni		
Beneficiari	Soggetti Irpef e Ires (soggetti di cui al co. 9, art. 119, DL 34/2020, accedono al Supersismabonus)		
Tipo di bonus	Miglioramento delle prestazioni sismiche per edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3	Edificio/unità immobiliari con miglioramento di 1 classe di rischio in zona 1, 2 e 3	Singole unità immobiliari con miglioramento di 2 classi di rischio in zona 1, 2 e 3
Applicazione	Elementi strutturali e spese accessorie comprensive di progettazione		Elementi strutturali e spese strettamente funzionali comprensive di progettazione
Interventi	Interventi sugli elementi strutturali che portano ad un miglioramento sismico dell'edificio	La detrazione prevista per gli interventi antisismici che portano al miglioramento di 1 classe di rischio sismico	La detrazione prevista per gli interventi antisismici che portano al miglioramento di 2 o + classi di rischio sismico
Detrazione	Si applica anche agli interventi di categoria inferiore collegati al completamento dell'opera come tinteggiatura, intonacatura, rifacimento dei pavimenti, ecc.		

SISMABONUS CONDOMINI – SITUAZIONE ATTUALE		
	DETRAZIONE 75%	DETRAZIONE 85%
Limite di spesa	€ 96.000 per unità immobiliare. Gli interventi relativi al bonus casa concorrono al raggiungimento del tetto massimo di spesa	
Durata	5 anni	
Beneficiari	Soggetti Irpef e Ires (soggetti di cui al co. 9, art. 119, DL 34/2020, accedono al Supersismabonus)	

Tipo di bonus	Parti comuni con miglioramento di una classe di rischio sismico in zona 1, 2 e 3	Parti comuni con miglioramento di 2 classi di rischio sismico in zona 1, 2 e 3
Applicazione	Elementi strutturali e spese accessorie, comprensive di progettazione	Elementi strutturali e spese strettamente funzionali comprensive di progettazione
Interventi	✓ Interventi su parti comuni dei condomini ✓ con miglioramento di 1 classe di rischio	✓ Interventi su parti comuni dei condomini ✓ con miglioramento di 2 o più classi di rischio
Detrazione	Si applica anche agli interventi di categoria inferiore collegati al completamento dell'opera come integgiatura, intonacatura, rifacimento dei pavimenti, ecc.	

LE NOVITÀ ATTESE: il DDL bilancio 2025 prevede, attualmente, le seguenti novità:

ECOBONUS E SISMABONUS – DDL BILANCIO 2025		
Anno di spesa	Percentuale detrazione	Limite di spesa
2025	<ul style="list-style-type: none"> 50% per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale 36% per altri interventi (unità diverse dall'abitazione principale o assenza di un diritto reale) 	€ 96.000 per unità immobiliare
2026 e 2027	<ul style="list-style-type: none"> 36% per spese sostenute da proprietari/titolari di diritti reali sull'unità adibita ad abitazione principale 30% per altri interventi 	



Nota: come si può notare, dal 2025 per gli interventi ecobonus e sismabonus:

- ✓ si verifica una **convergenza verso la detrazione "bonus casa"**
- ✓ del quale mutuano il medesimo trattamento.

SUPERBONUS

Gli interventi trainanti di "super ecobonus" e "super -sismabonus" si propone, in via schematica, l'excursus storico delle detrazioni applicabili, distinguendo tra gli interventi effettuati:

- ✓ su edifici unifamiliari o unità funzionalmente indipendenti con accesso autonomo dall'esterno
- ✓ su parti comuni condominiali o unità "interamente possedute" (anche in comproprietà)
- ✓ da Onlus o OdV/APS, nonché IACP (o assimilati) e Cooperative a proprietà indivisa
- ✓ su edifici in Comuni terremotati nel 2009, con dichiarazione dello "stato di emergenza"

	30/06/22	30/09/22	01/01/23	01/01/24	01/01/25	
Edifici unifam.	110%	Art. 14 e/o 16, DL 63/2013 (50%/65%/70%/80%) < 30% lavori complessivi		Rientrano nell'ecobonus/sismabonus ordinari (ex art. 14/16 del DL 63/2013)		
Unità "indipend"	110%		≥ 30% lavori complessivi			
			detraz. 90% su Abit. Princ. "posseduta" in presenza di requ. reddituali			

	01/01/22	25/11/22	01/01/23	01/01/24	01/01/25	31/12/25
Condomini	detrazione del 110%		detraz. 90%	Detrazione del 70% Rientrano nell'ecobonus/sismabonus ordinari (ex art. 14/16 del DL 63/2013)		
Ed. int. poss.			CILAS > 26/11/2022			
Condomini			CILAS > 26/11/2022			
Ed. int. poss.						
Condomini	CILAS ≤ 25/11/2022		detrazione del 110%		detraz. 65%	
Ed. int. poss.	CILAS ≤ 25/11/2022					

	01/01/22	01/01/23	01/01/24	01/01/25	31/12/25		
Onlus/Odv/Aps	detraz. 110%	detraz. 90%	detraz. 70%	detraz. 65%		Rientrano nell'ecobonus/sismabonus ordinari (ex art. 14/16 del DL 63/2013)	
generalità dei casi	detrazione del 110%						
	operanti nei servizi socio-sanitari/assistenziali per interventi su B/1, B/2 o D/4						
	01/01/22	01/01/23	30/06/23	01/01/24	01/01/25	31/12/25	
COOP. EDILIZIE (prop. indiv.) e IACP	detraz. 110%	detraz. 90%		detraz. 70%	detraz. 65%		Rientrano nell'ecobonus/sismabonus ordinari (ex art. 14/16 del DL 63/2013)
	detrazione del 110%		< 60% lav. compl.				
			≥ 60% lav. compl.				
	01/01/22	01/01/23	01/01/24	01/01/25	31/12/25		
DEMO-RICOSTR. di edifici condominiali / interam. poss. (o da parte di Onlus/Odv/Aps)	detraz. 110%	detraz. 90%		detraz. 70%	detraz. 65%		Rientrano nell'ecobonus/sismabonus ordinari (ex art. 14/16 del DL 63/2013)
	detrazione del 110%		SCIA dal 01/01/2023				
	SCIA ante 31/12/2022						
	01/01/22	01/01/23	01/01/24	01/01/25	31/12/25		
SISMA dal 2009 - EDIFICI in COMUNI in STATO DI EMERG.	detrazione 110%					art. 14/16 del DL 63/2013)	

Super sismabonus acquisti: è cessato già a partire da fine 2023

LE NOVITÀ ATTESE: il DDL bilancio 2025, con modifica dell'art. 119, DL 34/2020, prevede che:

- la detrazione del 65% per le spese sostenute nel 2025
- spettati esclusivamente per gli interventi:
 - ✓ **già avviati al 15/10/2024**, cioè per i quali alla data del 15/10/2024, risulti:
 - presentata la **CILA**, se gli interventi sono **diversi da quelli effettuati dai condomini**;
 - adottata la **delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori **presentata la CILA**, se gli interventi sono **effettuati dai condomini**;
 - presentata la **richiesta del titolo abilitativo**, se gli interventi comportano la **demolizione e la ricostruzione** degli edifici.

Inoltre, è prevista la possibilità:

- con riferimento alle spese sostenute nel 2023
- di optare per il superbonus in 10 quote annuali di pari importo (invece che le ordinarie 4 quote).

Per esercitare l'opzione sarà necessario:

- non indicare la prima quota di detrazione nella Dichiarazione redditi 2024 (anno d'imposta 2023)
- indicare la prima quota di detrazione nella Dichiarazione redditi 2025 (anno d'imposta 2024).

DICHIARAZIONE REDDITI INTEGRATIVA: posto che il termine d'invio del Mod. Redditi 2024 (periodo 2023) è scaduto al 31/10/2024, il DDL di bilancio 2025 prevede che l'opzione sia resa presentando:

- la Dichiarazione redditi 2024 (anno d'imposta 2023) integrativa
- entro la scadenza della Dichiarazione Redditi 2025 (anno d'imposta 2024).

Sull'eventuale maggiore imposta dovuta a seguito della Dichiarazione redditi integrativa non sono dovuti sanzione e interessi.

Ripartizione in quote annuali: si ricorda che per spese sostenute

- fino al 2021: la detrazione superbonus è in 5 quote annuali di pari importo
- dal 2022: la detrazione è in 4 quote annuali di pari importo.

Tuttavia, il DL 11/2023, con riferimento alle spese del 2022, ha dato la facoltà di optare per la suddivisione in 10 rate annuali.

Successivamente, il DL 39/2024, per le spese dal 2024, ha imposto la ripartizione in 10 anni (senza possibilità di optare per altra ripartizione).

QUOTE DI DETRAZIONE DEL SUPERBONUS

Anno di spesa	Quote di detrazione	Opzione 10 anni
Fino a 2021	5	NO
Spese 2022	4	SI
Spese 2023		
Spese 2024	10	-

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.
Cordiali saluti