Studio Associato
Bassi-Avanzini
Dottori Commercialisti revisori contabili

Ai gentili clienti

Circolare n. 8 del 26/06/2025

RISTRUTTURAZIONI 2025

Sulle spese sostenute dal 2025 è stata ridotta la convenienza delle detrazioni per interventi edilizi riferiti ai cd. "ecobonus", "sismabonus" e "recupero del patrimonio edilizio". Ciò si verifica in relazione:

- alla tipologia di possesso dell'immobile: proprietà o altro diritto reale;

- alla destinazione o meno ad abitazione principale variando la detrazione dal 50% al 36% per le spese sostenute nel 2025.

Se le spese sono a carico di familiari conviventi o detentori dell'immobile la detrazione opera al 36%.

La qualifica di abitazione principale deve sussistere almeno al termine dei lavori, ma una successiva variazione della destinazione d'uso non comporta la perdita del beneficio. Come noto, l'art. 1, co. 55, L. n. 207/2024 (Legge bilancio 2025) è intervenuto, tra l'altro, prorogando e modificando i benefici fiscali previsti per le spese finalizzate a lavori di :

- recupero patrimonio edilizio (co. 1 art. 16 D.L. n. 63/2013)

- ecobonus (co. 3-quinquies art. 14 D.L. n. 63/2013)

- sismabonus (co. 1-septies.1 art. 16 D.L. n. 63/2013).

2025	**- 50% - per lavori su abitazione principale** **- 36% - per lavori su immobili diversi da abitazione principale**
2026 e 2027	**- 36 % - per lavori su abitazione principale**

	- **30% - per lavori su immobili diversi da abitazione principale**
2028	**-30 % per qualsiasi intervento (ecobonus e sismabonus confluiscono nelle spese di recupero immobiliare).**

L'Agenzia delle Entrate ha fornito i primi chiarimenti con la CM n. 8/2025, analizzata di seguito.

LA DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

L'aliquota di detrazione "maggiorata" (50% per spese 2025; 36% per spese 2026 e 2027) , opera a condizione che il contribuente sia titolare di:

 diritto di proprietà (compresa la nuda proprietà e la proprietà superficiaria);

 oppure, diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione);

 e che l'unità immobiliare (oggetto dei lavori) sia adibita ad abitazione principale.

Nota: la titolarità del diritto di proprietà o diritto reale di godimento sull'immobile deve sussistere al momento di inizio dei lavori o di sostenimento della spesa, se antecedente (CM n. 8/2025). Si ritiene che la data di inizio lavori possa essere dimostrata:

- dal titolo abilitativo ai lavori (CILA, SCIA, ecc.)

- o, in assenza di titolo abilitativo (es: interventi in edilizia libera), da autodichiarazione (CM 17/2023).

CONCETTO DI ABITAZIONE PRINCIPALE:

la CM 8/2025 ritiene che, in linea con quanto evidenziato con la CM n. 13/2023 in materia di Superbonus, vale la definizione di cui al co. 3-bis art. 10 del TUIR, secondo cui per abitazione principale si intende quella nella quale dimorano in via abituale:

 la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale;

 o i suoi familiari (di cui all'art. 5, co. 5, Tuir).

N.B.: la CM 8/2025 chiarisce che non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti affittata.

I CASI PARTICOLARI

Nella CM n. 8/2025 altro importante chiarimento fornito, riguarda il caso in cui, ad esempio, le spese siano pagate dal:

 familiare del contribuente;

 oppure dal locatorio o comodatario.

PRIMO CHIARIMENTO: attesa la limitazione operata dalla norma, che si riferisce solo ai proprietari o ai possessori dell'immobile oggetto degli interventi e/o a titolari di altro diritto reale di godimento;

 il familiare convivente

 nonché, il detentore dell'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario) possono applicare, nel rispetto di ogni altra condizione, la detrazione nella misura del

 36% delle spese sostenute nel 2025;

 del 30% delle spese sostenute nel 2026 e nel 2027.

Ipotesi Detrazione

L'inquilino paga spese nel 2025 per lavori fatti sulla casa in cui dimora gli spetta il 36%. Al locatore che paga le spese 2025 per lavori fatti sulla casa in cui l'inquilino dimora abitualmente spetta al Locatore il 36%. Anche la moglie (convivente con il marito) paga le spese 2025 inerenti a lavori sulla casa di esclusiva proprietà dal marito ed in cui entrambi dimorano abitualmente ha diritto pure Lei a detrarre il 36%.

Il marito (convivente con la moglie) paga le spese 2025 lavori sulla casa posseduta in comproprietà con la moglie ed in cui entrambi dimorano abitualmente. Spetta una detrazione del 50% solo al marito.

SECONDO CHIARIMENTO: ai fini dell'applicazione della detrazione con l'aliquota maggiorata, 50% rientra nella nozione anche

 l'unità immobiliare adibita a dimora abituale di un familiare del contribuente

 ossia, coniuge, parenti entro il 3° grado/affini entro il 2° grado, ai sensi del co. 5 art. 5 del TUIR.

La detrazione è applicabile al Proprietario.

Nel caso in cui il genitore sia proprietario di due case. In una delle due il figlio ha la residenza (dimora). Quindi, diventa abitazione principale per quest'ultimo. Il genitore paga le spese 2025 per lavori di ristrutturazione sulla casa in cui abita il figlio. Il 50% spetta al genitore.

Il genitore è proprietario di due case. In una dimora lui stesso e nell'altra dimora il figlio. Il genitore sostiene le spese 2025 per lavori di ristrutturazione sia sulla casa in cui dimora lui stesso sia su quella in cui dimora il figlio.

 50% sulla casa in cui dimora il genitore;

 36% sulla casa in cui dimora il figlio.

IL CAMBIO DI DESTINAZIONE

Ultima ipotesi particolare affrontata dall'Agenzia Entrate nella CM n. 8/2025 riguarda il cambio di destinazione d'uso. In dettaglio si precisa che

 se l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori

 l'aliquota di detrazione maggiorata spetta a condizione che il medesimo immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori.

N.B.: è chiarito anche che se nei periodi d'imposta successivi l'immobile oggetto dei lavori perde la qualifica di abitazione principale non si perde il diritto all'aliquota maggiorata.

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

Cordiali saluti