

STUDIO CONTI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

4 4 1 2 1 F E R R A R A VIA BORGO DEI LEONI 39 TEL. 0 5 3 2 2 0 7 6 2 0

4 7 1 2 2 F O R L I '
VIA LEO GRAMELLINI 12
TEL. 0543 774207

2 0 1 2 1 M I L A N O
VIA BORGONUOVO 10
TEL. 02 65560306

3 5 1 3 1 P A D O V A
PIAZZA DE GASPERI 12
TEL. 049 654535

4 5 1 0 0 R O V I G O
CORSO DEL POPOLO 104
TEL. 0425 27507

ALESSANDRO CONTI DOTT. COMM.
MARCO CONTI DOTT. COMM.

COLLABORATORI

CAROLINA CONTI DOTT. COMM.
NICOLÒ CONTI DOTT. COMM.
TOMMASO CONTI DOTT. COMM.

Ferrara, lì 03/02/2025

A TUTTI I CLIENTI
DELLO STUDIO INTESTATO
LORO INDIRIZZI

Oggetto: novità fiscali delle Legge di bilancio 2025 – II parte

L'ultima **legge di bilancio** (*legge n. 207 del 30 dicembre 2024*) apporta significative **novità anche al sistema dei bonus edilizi**. Tutte le **principali detrazioni fiscali** (ecobonus, sismabonus, bonus ristrutturazioni, bonus mobili ed elettrodomestici) i cd. **bonus casa**, **subiscono importanti revisioni dal 2025**. Sparisce il **bonus verde** e il **Superbonus** esala l'ultimo respiro prima di terminare l'agonia a cui le politiche recenti l'avevano costretto, ergendolo a capro espiatorio dei problemi economici dell'Italia. Si conferma la definitiva scomparsa del Bonus Facciate, non più fruibile dal 2023.

Per i **principali Bonus edilizi** (Ecobonus, Sisma bonus, Bonus Ristrutturazione), la nuova Legge di Bilancio stabilisce un livellamento delle detrazioni, al **50%** delle spese sostenute nel 2025 e al 36% negli anni 2026 e 2027, **ma solo sull'abitazione principale e solo per i proprietari o titolari di diritti reali sull'immobile**. Sugli altri immobili, e per interventi effettuati dai detentori (inquilini, comodatari e familiari conviventi), le detrazioni scendono al 36% nel 2025 e al 30% negli anni 2026 e 2027. Sono state inoltre escluse dagli incentivi le detrazioni per l'installazione delle caldaie a gas.

Importante novità è l'introduzione di un limite alle detrazioni Irpef dei contribuenti che, dal 2025, conseguiranno redditi superiori a 75 mila euro.

Bonus ristrutturazioni (recupero del patrimonio edilizio)

La Legge di Bilancio 2025 (*L. 207/2024*) abbassa l'aliquota di detrazione al 36% delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30% negli anni 2026 e 2027. Solo se l'unità immobiliare oggetto di interventi è adibita ad **abitazione principale**, il **Bonus Ristrutturazioni** resta al **50% nel 2025** e al

36% per gli anni 2026 e 2027. Il **limite massimo di spesa è 96.000 euro** per unità immobiliare e la detrazione è da ripartire in 10 quote annuali.

Ricordo che nell'ambito dei lavori di **recupero del patrimonio edilizio** previsti dall'articolo **16-bis del Tuir (DPR 917/1986)**, è possibile fruire del **Bonus Ristrutturazioni** per i seguenti **interventi edilizi** indicati nelle lettere a), b), c) e d) del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/01):

1. **manutenzione ordinaria** (solo per le parti comuni degli edifici condominiali);
2. **manutenzione straordinaria**,
3. **restauro e risanamento conservativo**,
4. **ristrutturazione edilizia**.

Sono incentivabili tutti i lavori di ristrutturazione, dalle opere edili a impiantistiche (compresi pannelli radianti), incluse spese ed oneri professionali.

Il bonus vale anche per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, l'installazione di impianti fotovoltaici e per l'eliminazione delle barriere architettoniche finalizzate a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap. Sono altresì incentivabili gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, all'adozione di misure antisismiche e di bonifica dell'amianto.

Evidenzio poi che dal **17 febbraio 2023**, data di entrata in vigore del **Decreto Legge 11/2023**, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 16-bis del Tuir, in linea generale, **non è più possibile optare per lo "sconto in fattura" o per la cessione del credito d'imposta**.

Ecobonus

Come il Bonus Ristrutturazioni, anche l'**Ecobonus** per gli interventi di **efficientamento energetico** viene ridimensionato. Fermi restando il limite di detrazione spettante per l'Ecobonus (es. 60.000 per infissi e cappotto o 30.000 per gli impianti di climatizzazione invernale) e la detrazione in 10 anni, la **percentuale di detrazioni fiscali scende dal 65% al 50%** ma solo per le **prime case** e per l'anno in corso, dal 2026 scenderà ulteriormente al 36%. Per le altre abitazioni, diverse dalla principale, la percentuale si abbassa al **36%** delle spese sostenute già a partire dal 1° gennaio 2025. Dal **2026** in poi, scenderà ulteriormente al **30%**. Saltano le detrazioni maggiorate per particolari categorie d'intervento e per i **condomini** (che potevano arrivare, nel 2024, anche al 75%).

L'**Ecobonus**, introdotto dalla **legge finanziaria 2007 (L. 296/2006)** si applica a tutti gli **interventi di efficientamento energetico** di cui all'**art. 14 del dlgs 63/2013**:

- relativi a **parti comuni degli edifici condominiali** o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio;
- volti alla **riqualificazione energetica** dell'edificio o di parti comuni degli edifici condominiali;
- destinati alla **coibentazione** dell'involucro edilizio (**tetto, pareti, solai**);
- per l'acquisto e la posa in opera delle **schermature solari**, finestre comprensive di **infissi, collettori solari**, sistemi di **building automation**;
- per l'acquisto e la posa in opera di **impianti di climatizzazione invernale** con generatori di calore alimentati da **biomasse combustibili, micro-cogeneratori, impianti ibridi o pompe di calore**.

Importante **novità** introdotta dalla Legge di Bilancio 2025, è l'**esclusione dall'incentivo fiscale delle caldaie a gas**, incluse quelle a **condensazione**. Il novello *comma 3-quinquies*, aggiunto all'art. 14 del Dlgs 63/2013, esclude infatti dalla detrazione *“le spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.”* E in questo, si allinea alle ultime volontà dell'Europa, tramandate con la recente direttiva Case Green.

Sismabonus

Prorogato anche il **Sismabonus** con le stesse percentuali di detrazione dell'Ecobonus e del Bonus Ristrutturazioni. Introdotto col **decreto legge n. 63/2013**, il **Sisma Bonus** incentiva i lavori di recupero del patrimonio edilizio agevolando l'**adozione di misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione delle opere per la **messa in sicurezza statica** degli edifici realizzate sulle parti strutturali degli edifici o su complessi di edifici connessi strutturalmente.

La **Legge di Bilancio 2025** abbassa l'aliquota di detrazione al 36% delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30 negli anni 2026 e 2027. Solo se l'unità immobiliare oggetto di interventi è adibita ad **abitazione principale**, le agevolazioni spettano al **50% nel 2025** e al 36% per gli anni 2026 e 2027. Saltano le detrazioni maggiorate per particolari categorie d'intervento e per i condomini (che potevano arrivare anche all'85%).

Tali aliquote si applicano per tutte le tipologie di interventi agevolati, compresi quelli che, fino al 2024, davano luogo ad una detrazione più elevata, quali, ad esempio:

- interventi realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali;
- interventi che comportano il passaggio ad una o a due classi di rischio sismico inferiori;
- interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile.

Gli interventi sulla prima casa costeranno quindi la metà delle spese sostenute. Ricordiamo che la detrazione si applica a una **spesa complessiva non superiore a 96.000 euro** per unità immobiliare e deve essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Confermato, in egual maniera, anche il **Sismabonus Acquisti**. Per il 2025, equivale al 50% per l'acquisto di una prima casa, 36% per le altre. Per beneficiare della detrazione è necessario comprare un edificio (sito in **zona sismica 1, 2 o 3**), che sia stato demolito e ricostruito da un'impresa che lo rivende entro 30 mesi dall'ultimazione dei lavori.

Bonus Barriere Architettoniche

Il **Bonus Barriere Architettoniche**, introdotto come incentivo a sé stante dalla Legge di Bilancio 2022 (legge n. 234/2021), non essendo stato ritoccato dalla manovra, anche per quest'anno varrà fino al **75% delle spese sostenute**.

L'agevolazione vale per la realizzazione di interventi finalizzati al **superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti**. Per usufruire dell'agevolazione, gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989.

L'art.3 comma 1 del D.L 2012/2023 dispone che a partire dalle spese sostenute dal 30/12/2023 alla detrazione del 75% concorrono le sole spese aventi ad oggetto:

- scale;
- rampe;
- installazione di ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.

L'agevolazione, che consiste in una **detrazione d'imposta del 75% delle spese documentate**, ripartita tra gli aventi diritto in **5 quote annuali** di pari importo, deve essere calcolata su un **importo complessivo non superiore a:**

- **50.000 euro**, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi dall'esterno;
- **40.000 euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- **30.000 euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

La detrazione spetta anche per gli interventi di **automazione degli impianti** di edifici e singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di **sostituzione dell'impianto**, per le spese relative allo **smaltimento** e alla **bonifica** dei materiali e dell'impianto sostituito.

Bonus mobili ed elettrodomestici

Confermato anche quest'anno il **Bonus mobili ed elettrodomestici**. Introdotto con l'**art. 16, comma 2**, del **D.L. n. 63/2013** e riconfermato dalle successive Leggi di Bilancio (questa compresa), il **Bonus Mobili ed elettrodomestici** consiste in una **detrazione Irpef del 50%** per le spese 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 ristrutturazione.

L'agevolazione spetta per gli acquisti effettuati **entro il 31 dicembre 2025** e può essere richiesta solo da chi realizza un **intervento di ristrutturazione edilizia** iniziato a partire dal 1° gennaio 2024. La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in **10 quote annuali** di pari importo ed è calcolata su un ammontare complessivo **non superiore a 5.000 euro**. Per usufruire dell'agevolazione è necessario che la data di inizio lavori sia anteriore a quella in cui sono sostenute le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici. Ricordiamo che è possibile accedere al bonus più volte, purché si effettuino lavori di ristrutturazione su diversi immobili.

Il nuovo "contributo elettrodomestici"

Il **comma 107** della Legge di Bilancio 2025, introduce un **nuovo bonus per l'acquisto di elettrodomestici** senza l'obbligo di effettuare un intervento di ristrutturazione. Si tratta di un **contributo che può coprire fino al 30% delle spese sostenute, con un massimo di 100 euro elevato a 200 per le famiglie con un ISEE inferiore a 25.000 €**, a condizione che la classe energetica del nuovo acquisto non sia inferiore a "**B**" e che venga contestualmente smaltito l'elettrodomestico sostituito. In ogni caso, ogni nucleo familiare può beneficiare del contributo per un solo elettrodomestico.

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge in oggetto saranno stabiliti criteri, modalità e termini per la richiesta del contributo.

Superbonus: ultimo atto

Il **comma 56** della Legge di Bilancio 2025, “mantiene in vita” il Superbonus per un ultimo respiro. E lo fa in grande stile, prevedendo una clausola retroattiva rispetto alle lavorazioni in essere.

La **detrazione del 65 per cento** per le **spese sostenute nell'anno 2025** spetta, infatti, esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del **15 ottobre 2024**, risulti:

- presentata la **comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)** ai sensi del comma 13-ter, se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
- adottata la **deliberazione dell'assemblea del condominio** che ha approvato l'esecuzione dei lavori e **presentata la CILA** ai sensi del comma 13-ter, se gli interventi sono effettuati dai condomini;
- presentata l'**istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo**, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici».

N.B. Ricordo che con l'art. 1, comma 86, della [Legge 30 dicembre 2023, n. 213](#) (Legge di Bilancio 2024), il Legislatore ha disposto, o meglio confermato, che al termine dei lavori agevolati dalle detrazioni fiscali, di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (**il superbonus**), occorre trasmettere all'Agenzia delle Entrate la conseguente variazione catastale con aggiornamento della relativa rendita. L'aggiornamento deve essere effettuato tramite la **procedura DOCFA** entro 30 giorni dalla fine dei lavori o dall'abitabilità dell'immobile.

Nel 2025 partirà la campagna di controllo dell'Agenzia delle Entrate per verificare l'aggiornamento delle rendite catastali sugli immobili ristrutturati con il Superbonus. L'iniziativa prevede l'invio di **lettere di compliance** ai contribuenti, con l'obiettivo di accertare eventuali mancate variazioni catastali obbligatorie a seguito degli interventi agevolati, garantendo una mappatura più precisa e aggiornata del patrimonio immobiliare italiano.

Invito, pertanto, coloro che hanno eseguito interventi agevolati con il “superbonus” di verificare con il proprio tecnico il rispetto dell'anzidetta normativa, comunicandoci al più presto le eventuali variazioni nelle rendite catastali, ai fini delle prossime scadenze fiscali (IMU e Redditi).

Limite alle detrazioni

Da quest'anno sono previsti **limiti all'importo delle detrazioni - anche relative ai bonus edilizi** - fruibili in base ai redditi. Il nuovo **art. 16-ter del Tuir**, introdotto dal **comma 10** della Legge di Bilancio 2025 dispone, fermi restando gli specifici limiti previsti da ciascuna norma agevolativa, significative limitazioni alle detrazioni fiscali per **redditi superiori a 75 mila euro**.

Il calcolo del **limite massimo di detrazione** è ottenuto **moltiplicando due fattori**: l'**importo base** (che dipende dal reddito se **inferiore o superiore a 100 mila euro**) per il **coefficiente legato al numero dei figli** presenti nel nucleo familiare del contribuente.

L'**importo base** è pari a:

- 14.000 euro (per redditi compresi tra 75.000 e 100.000 euro)
- 8000 euro (per redditi superiori a 100.000 euro)

Il **coefficiente** da utilizzare è pari a:

1. 0,50, se nel nucleo familiare non sono presenti figli;
2. 0,70, se nel nucleo familiare è presente un figlio;
3. 0,85, se nel nucleo familiare sono presenti due figli;

4. 1, se nel nucleo familiare sono presenti più di due figli, o almeno un figlio con disabilità accertata.

Di seguito i tetti di spesa delle diverse situazioni reddituali/familiari:

REDDITO	SITUAZIONE FAMILIARE	TETTO DI SPESA
Fra 75.000 e 100.000 euro	nessun figlio a carico	7.000 euro
	1 figlio a carico	9.800 euro
	2 figli a carico	11.900 euro
	più di 2 figli a carico o almeno 1 con disabilità	14.000 euro
Oltre 100.000 euro	nessun figlio a carico	4.000 euro
	1 figlio a carico	5.600 euro
	2 figli a carico	6.800 euro
	più di 2 figli a carico o almeno 1 con disabilità	8.000 euro

Sono esclusi dal computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese al fine dell'applicazione del suddetto limite, i seguenti oneri e spese:

- Le spese sanitarie detraibili ai sensi dell'art.15 comma 1 lettera c) del Tuir;
- Somme investite nelle start-up innovative;
- Somme investite nelle PMI innovative;
- Interessi passivi per mutui contratti fino al 31/12/2024;
- Premi relativi a contratti assicurativi stipulati entro al 31/12/2024;
- Tutte le rate relative alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici sostenute fino al 31/12/2024.

Ai fini del computo dell'ammontare complessivo delle spese detraibili, per le detrazioni ripartite in più annualità, contano le **rate di spesa riferite a ciascun anno**.

Per comprendere meglio l'impatto della nuova normativa, analizziamo alcuni esempi pratici, effettuati dal Sole 24 Ore, basati su diverse situazioni familiari e livelli di reddito.

1. Single con reddito di 82.000 euro

Un single senza figli e con un reddito di 82.000 euro avrà un tetto massimo di spese detraibili pari a 7.000 euro (14.000 euro di limite base, moltiplicato per il coefficiente 0,50). Supponiamo che sostenga le seguenti spese:

- Ristrutturazioni edilizie: 5.000 euro
- Ecobonus: 2.500 euro
- Spese per arredi: 1.000 euro
- Spese assicurative: 1.000 euro

Il totale delle spese è di 9.500 euro, ma solo 7.000 euro saranno detraibili.
Di conseguenza, il contribuente perderà la possibilità di detrarre 2.500 euro.

2. Famiglia con un figlio e reddito di 110.000 euro

Una coppia con un figlio e un reddito complessivo di 110.000 euro avrà un tetto massimo di spese detraibili pari a 5.600 euro (8.000 euro di limite base, moltiplicato per il coefficiente 0,70).

Supponiamo che questa famiglia sostenga le seguenti spese:

- Ristrutturazioni edilizie: 3.500 euro
- Ecobonus: 1.500 euro
- Spese scolastiche: 1.500 euro

Il totale delle spese è di 6.500 euro, che supera il tetto di 5.600 euro. Di conseguenza, 900 euro non saranno detraibili.

Rimanendo a disposizione per chiarimenti, Vi saluto cordialmente.

Marco Conti