

DETRAZIONI PER LAVORI EDILIZI - NOVITÀ FINANZIARIA 2025

A seguito dei numerosi interventi operati dal Legislatore, il quadro delle detrazioni fruibili a seguito dell'esecuzione di interventi edilizi o di riqualificazione energetica è sempre stato particolarmente articolato.

A rendere ancora particolarmente difficile la situazione stanno per essere introdotte ulteriori modifiche previste dal disegno di legge della Finanziaria 2025 – **trattasi di un disegno di legge quindi è possibile possano esserci modifiche.**

Di seguito una carrellata sulle agevolazioni presenti sino al 31.12.2024 e quelle che entreranno in vigore nel 2025 – ripetiamo che le modifiche sono in bozza.

C.D. "SUPERBONUS" – 110%

Con riferimento agli interventi trainanti di efficienza / riqualificazione energetica e di miglioramento del rischio sismico e quelli trainati dagli stessi, al fine di individuare la spettanza della detrazione e la relativa percentuale è necessario fare una serie di distinguo in base al tipo di intervento, all'edificio oggetto dell'intervento nonché al soggetto che sostiene le spese.

La situazione, **ad oggi**, può essere così schematizzata.

Soggetto	Data spese	% detrazione
<ul style="list-style-type: none"> • Condomini (compresi gli interventi trainati nei singoli appartamenti); • Edifici con più unità immobiliari (da 2 a 4) di un unico proprietario persona fisica / in comproprietà. 	2024	70%
	2025	65%
<ul style="list-style-type: none"> • Persone fisiche sulle singole unità immobiliari (diverse da quelle di cui ai punti precedenti). 	2014 - 2025	---
<ul style="list-style-type: none"> • ONLUS / OdV, APS: • ex art. 119, comma 10-bis, DL n. 34/2020; • di cui all'art. 119, comma 9, lett. d-bis), diverse dalle precedenti (di cui al comma 10-bis). 	2024 - 2025	110%
	2024	70%
	2025	65%
<ul style="list-style-type: none"> • IACP e Enti assimilati / coop edilizie a proprietà indivisa (non rientranti nei condomini / ONLUS di cui sopra). 	2024 - 2025	---
<ul style="list-style-type: none"> • Interventi nei Comuni terremotati nel 2009 e con dichiarazione stato di emergenza. 	2024 - 2025	110%
<ul style="list-style-type: none"> • Acquisto case antisismiche (c.d. "Supersismabonus acquisti"). 	2024 - 2025	---

Si ricorda per le spese sostenute dal 2024 per gli interventi in esame la detrazione (utilizzata direttamente in dichiarazione dei redditi) va ripartita in 10 quote annuali (anzichè 4).

Novità finanziaria 2025

In base alla bozza della Finanziaria 2025, risulta che:

- 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**.

Ciò richiede la **presentazione del mod. REDDITI 2024 integrativo entro il 31.10.2025**. 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 relative al 2024.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali si intende fruire della detrazione nella misura "ordinaria", la detrazione al 50% resta applicabile fino al 31.12.2024.

Novità finanziaria 2025

In base alla bozza della Finanziaria 2025, la detrazione in esame, determinata considerando il **limite massimo di spesa agevolabile di € 96.000**:

- nel **2025** è riconosciuta nella misura del:
 - **50%** per le sole spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale; pertanto non potranno più usufruire della detrazione gli inquilini e coloro che detengono l'immobile a titolo di comodato (classico caso – figlio che vive nella casa dei genitori);
 - **36%** negli altri casi;
- nel **2026 e 2027** è riconosciuta nelle seguenti misure:
 - **36%** per le sole spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale; pertanto non potranno più usufruire della detrazione gli inquilini e coloro che detengono l'immobile a titolo di comodato (classico caso – figlio che vive nella casa dei genitori);
 - **30%** negli altri casi.

La seguente tabella illustra le detrazioni sino al 2034 così come previste nella bozza della Finanziaria 2025.

Detrazione recupero edilizio	2025	2026	2027	Da 2028 a 2033	2034
Spese sostenute da titolari di diritto di proprietà su abitazione principale	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
Spese sostenute su altri immobili	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

RISPARMIO / RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Per gli interventi in esame, **per il 2024** risultano fruibili le seguenti detrazioni per le quali, come in passato, la normativa di riferimento individua, per ciascuna tipologia di intervento, il relativo limite massimo di detrazione fruibile, da ripartire in **10 quote annuali**.

Interventi	% detrazione
Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (ad esclusione degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a biomassa)	65%
Interventi su involucro di edificio esistente (escluso acquisto / posa in opera finestre comprensive di infissi)	65%
Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi	50%
Acquisto e posa in opera di schermature solari	50%
Installazione di pannelli solari - collettori solari	65%
Sostituzione impianti di climatizzazione invernale	65%
Acquisto e posa in opera di impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	50%
Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	65%
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione almeno pari alla classe A	50%
Acquisto e installazione di dispositivi multimediali per il controllo da remoto	65%
Interventi sull'involucro di parti comuni di edifici condominiali	70%
Interventi di riqualificazione energetica su parti comuni di edifici condominiali con	75%

raggiungimento della classe media dell'involucro sia in inverno che estate	
Interventi su parti comuni di edifici condominiali con riqualificazione energetica e riduzione di 1 classe del rischio sismico	80%
Interventi su parti comuni di edifici condominiali con riqualificazione energetica e riduzione di 2 classi del rischio sismico	85%

Novità finanziaria 2025

In base alla bozza della Finanziaria 2025 la detrazione in esame:

- **nel 2025** è riconosciuta nella misura del:
 - **50%** per le sole spese sostenute dal titolare del **diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale; pertanto non potranno più usufruire della detrazione gli inquilini e coloro che detengono l'immobile a titolo di comodato (classico caso – figlio che vive nella casa dei genitori);**
 - **36%** negli altri casi;
- **nel 2026 e 2027** è riconosciuta nelle seguenti misure:
 - **36%** per le sole spese sostenute dal **titolare del diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale; pertanto non potranno più usufruire della detrazione gli inquilini e coloro che detengono l'immobile a titolo di comodato (classico caso – figlio che vive nella casa dei genitori);**
 - **30%** negli altri casi.

RIDUZIONE RISCHIO SISMICO

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico / adozione di misure antisismiche "diverse" dal Superbonus la detrazione spetta nella misura del:

- **50%** per la generalità degli interventi di adozione di misure antisismiche, su costruzioni adibite ad abitazioni e ad attività produttive;
- **70% - 80%** nel caso in cui, a seguito dei lavori su singole unità immobiliari, si ottenga il passaggio, rispettivamente, ad 1 - 2 classi di rischio inferiore;
- **75% - 85%** nel caso in cui il predetto passaggio ad 1 - 2 classi di rischio inferiore sia ottenuto per lavori eseguiti su parti comuni di edifici condominiali.

Inoltre, ai sensi del comma 1-septies del citato art. 16, l'**acquirente** di unità immobiliari in edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, **demoliti e ricostruiti** con riduzione del rischio sismico **dall'impresa di costruzione / ristrutturazione cedente**, può fruire della predetta detrazione del **75% - 85%** nel limite di spesa di **€ 96.000**.

Si ricorda che, **per le spese sostenute dal 2024** per interventi con "Sismabonus", la detrazione va ripartita in **10 quote annuali** (anziché 5).

In base alla bozza della Finanziaria 2025, risulta che la detrazione in esame, determinata considerando la **spesa massima agevolabile di € 96.000**:

- **nel 2025** è riconosciuta nella misura del:
 - **50%** per le sole spese sostenute dal titolare del **diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale; pertanto non potranno più usufruire della detrazione gli inquilini e coloro che detengono l'immobile a titolo di comodato (classico caso – figlio che vive nella casa dei genitori);**
 - **36%** negli altri casi;
- **nel 2026 e 2027** è riconosciuta nelle seguenti misure:
 - **36%** per le sole spese sostenute dal **titolare del diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale; pertanto non potranno più usufruire della detrazione gli inquilini e coloro che detengono l'immobile a titolo di comodato (classico caso – figlio che vive nella casa dei genitori);**
 - **30%** negli altri casi.

ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE - 75%

L'art. 119-ter, DL n. 34/2020, prevede(va) la **detrazione del 75%** per le spese relative alla **generalità degli interventi** di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche, nonché per i connessi interventi di automazione degli impianti e lo smaltimento e bonifica dei materiali, **fino al 31.12.2025**.

Va tuttavia rammentato che, per le **spese sostenute dal 30.12.2023**, l'art. 3, DL n. 212/2023 ha:

- **ridotto l'ambito oggettivo** di applicazione della detrazione, limitando il beneficio **soltanto** agli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto **scale / rampe / ascensori / servoscala / piattaforme elevatrici** (ferma restando la necessità di rispettare i requisiti richiesti dal DM n. 236/89);
- introdotto l'obbligo di:
 - pagamento con il bonifico "dedicato", come per le spese di recupero del patrimonio edilizio;
 - acquisire l'asseverazione rilasciata da un tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti di cui al DM n. 236/89.

Gli interventi in esame possono rientrare negli interventi "trainati" da interventi per i quali si fruisce del Superbonus (che tuttavia nel 2024 - 2025 risulta vantaggioso solo al ricorrere delle deroghe / specifici casi sopra evidenziati in cui è riconosciuto nella misura del 110%) ovvero in quelli con detrazione per recupero edilizio di cui al citato art. 16-bis (lett. e).

C.D. "BONUS ARREDO"

Con riferimento al c.d. "bonus arredo", spettante per l'acquisto di mobili / grandi elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio, la detrazione è riconosciuta **fino al 31.12.2024** e per le **spese sostenute nel 2024** spetta:

- nella misura del **50%**;
- considerando la spesa massima di **€ 5.000**;

- a condizione che siano stati effettuati **interventi di recupero edilizio** per i quali si fruisce della relativa detrazione **iniziati a decorrere dall'1.1.2023**.

Novità finanziaria 2025

Nella bozza della Finanziaria 2025 è previsto il riconoscimento della 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**.

C.D. "BONUS VERDE"

Per le spese relative ai seguenti interventi:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, pertinenze o recinzioni;
- realizzazione di impianti di irrigazione, pozzi, coperture a verde / giardini pensili;

l'art. 1, commi da 12 a 15, Legge n. 205/2017 (Finanziaria 2018) ha introdotto la detrazione del **36%** nel limite massimo di spesa di **€ 5.000** per unità immobiliare ad uso abitativo. La Finanziaria 2022 ha prorogato tale detrazione alle **spese sostenute fino al 31.12.2024**.

In assenza di una nuova proroga / intervento normativo dal 2025 la detrazione non sarà più fruibile.

LIMITE MASSIMO SPESE DETRAIBILI DAL 2025

Per i soggetti con **reddito superiore a € 75.000**, la bozza della Finanziaria 2025 introduce **un ammontare massimo di spese detraibili, variabile** in base alla composizione del nucleo familiare del contribuente, al quale concorrono anche le spese in esame.

MOMENTO DA CUI SI HA DIRITTO ALLA DETRAZIONE

Si ricorda che per le persone fisiche che eseguono gli interventi **NON** in regime di impresa, la detrazione spetta in base al momento in cui viene fatto il bonifico (regime per cassa).

Pertanto il contribuente che effettua il bonifico entro il 31.12.2024 applicherà le regole in vigore a tale data a prescindere dall'aver fatto i lavori.

Di conseguenza, se ad esempio avete intenzione di fare dei lavori sulla seconda casa e volete usufruire della detrazione al 50% in vigore nel 2024, basterà pagare l'impresa o le imprese entro tale data per poter beneficiare della detrazione al 50%.

Due accorgimenti:

1. **evitare di fare il bonifico l'ultimo giorno;**
2. **ovviamente se pagate un'impresa che però poi non fa i lavori, avete la detrazione ma avete perso i soldi.**