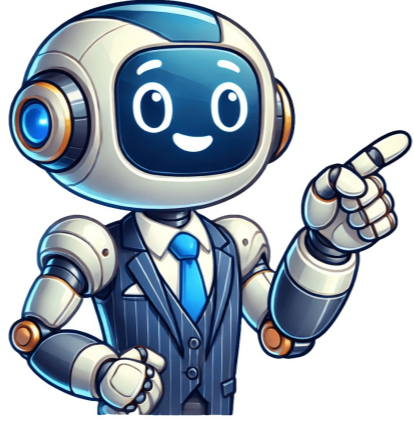


Click to verify





## Detrazione fiscale ristrutturazione 2025

La Legge di Bilancio 2025 ha introdotto importanti novità in tema di bonus ristrutturazioni 2025, con una revisione delle aliquote e dei massimali per le detrazioni fiscali legate agli interventi edilizi. Si tratta di un cambiamento significativo che interesserà chi intende usufruire di agevolazioni per ristrutturare o migliorare l'efficienza energetica della propria abitazione. Le modifiche interessano un'ampia gamma di incentivi, tra cui l'ecobonus, il bonus ristrutturazioni, il bonus verde e altre agevolazioni legate all'efficienza energetica e alla sicurezza. Scopriamo tutti i dettagli delle detrazioni per ristrutturazione 2025. Il bonus ristrutturazione 2025 è confermato al 50% dal 1 gennaio al 31 dicembre 2025, per i lavori effettuati sulle abitazioni principali, con un limite di spesa di 96.000 euro e una ripartizione della detrazione in 10 anni. Tuttavia, per le abitazioni diverse dalla prima casa, la detrazione scende al 36% nel 2025, mantenendo lo stesso limite massimo di spesa. A partire dal biennio 2026-2027, le aliquote subiranno un'ulteriore riduzione: 36% per le prime case, 30% per le abitazioni secondarie e altri tipi di immobili. Questi tagli influiranno anche su altri bonus edilizi, come l'Ecobonus e il Sismabonus, rendendo fondamentale pianificare i lavori per beneficiare delle agevolazioni ancora attive nel 2025. Il Superbonus ha subito una drastica riduzione nel 2025. La detrazione del 65% sarà disponibile solo per i lavori che rispettano precise scadenze: Presentazione della CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) entro il 15 ottobre 2024 per interventi su edifici unifamiliari. Approvazione della delibera assembleare e presentazione della CILA per lavori condominiali. Presentazione dell'istanza per il titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione. Di fatto, il Superbonus è stato eliminato, incentivando chi è interessato a completare gli interventi entro le tempistiche stabilite. Nonostante il ridimensionamento delle detrazioni, il bonus ristrutturazioni 2025 rimane uno strumento chiave per chi intende rinnovare la propria casa. Oltre al classico bonus, saranno confermati altri incentivi, seppur con aliquote ridotte: La Legge di Bilancio introduce una rimodulazione dell'Ecobonus, dal primo gennaio 2025, la detrazione scende al 50% per la prima casa, e sarà al 36% nel 2026 e 2027. La stessa disciplina sarà valida anche per il Sismabonus. Ciò vale sempre per la prima casa; per le altre case l'aliquota scende al 36% nel 2025 e poi 30% negli anni 2026 e 2027. Non sono più disponibili incentivi per l'acquisto di caldaie a gas. Restano invece accessibili i bonus per le caldaie ibride, che combinano l'uso del gas con una pompa di calore. Il "bonus verde" è al centro delle proposte di modifica. Attualmente, questa agevolazione permette di detrarre il 36% delle spese sostenute per la sistemazione a verde di aree esterne, come giardini pensili e coperture verdi, con un limite massimo di 5.000 euro. Il Governo ha stabilito la proroga della detrazione del 50% anche per il 2025, riguardante l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici collegati agli interventi di ristrutturazione edilizia. La misura è universale, consentendo l'applicazione del bonus mobili al 50% sia per la prima casa sia per le seconde abitazioni. Il tetto di spesa rimane fissato a 5.000 euro, da suddividere in 10 rate annuali. Per accedere alle detrazioni fiscali su ristrutturazione nel 2025, sarà necessario rispettare le seguenti condizioni: I lavori devono riguardare abitazioni principali o, in misura ridotta, abitazioni secondarie. La documentazione, come la CILA o il titolo abilitativo, deve essere completa e presentata nei tempi previsti. La spesa massima detraibile sarà di 96.000 euro per singolo intervento. Il 2025 rappresenta un anno cruciale per chi desidera usufruire delle detrazioni ristrutturazioni 2025. Il taglio delle aliquote e le nuove scadenze richiedono una pianificazione attenta per non perdere l'occasione di accedere ai vantaggi fiscali. Il bonus ristrutturazione 2025 e gli altri incentivi, pur con aliquote ridotte, restano una soluzione interessante per chi vuole ristrutturare o migliorare l'efficienza energetica della propria abitazione. Non perdere tempo: se stai pensando di avviare lavori di ristrutturazione, sfrutta al massimo il bonus ristrutturare e le detrazioni fiscali ancora disponibili nel 2025. Cambiano le regole per chi ristruttura casa e vuole ottenere le detrazioni fiscali: dal 2025 variano le percentuali del bonus, con nuove aliquote a seconda del tipo di immobile e anche del reddito. Inoltre, il novero dei soggetti ammessi a godere del bonus ristrutturazione nella percentuale più alta cambia. In attesa di maggiori chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate, in questa guida aggiornata alle ultime novità della legge di bilancio, scopriamo come funziona la detrazione, chi può beneficiarne, quali interventi sono ammessi, come fruirne, i documenti da conservare. Bonus ristrutturazione: come cambia per prima e seconda casaL'ultima legge di bilancio ha modificato le aliquote previste per la detrazione Irpef da applicare sulle spese sostenute per lavori di ristrutturazione di casa.Per avere la detrazione occorre come negli anni precedenti indicare le spese nella denuncia dei redditi e ripartire l'agevolazione fiscale in 10 quote annuali di pari importo.Prima casa: 50% quest'anno, poi 36%La detrazione fiscale per la ristrutturazione di casa è al 50% fino al 31 dicembre 2025 solo per la prima casa, con tetto di spesa di 96.000 euro ad unità immobiliare. Nel 2026 e 2027 la detrazione scende al 36%.Seconda casa: 36%, poi 30%Per le altre abitazioni diverse dall'abitazione principale, l'aliquota è al 36% dal 1º gennaio 2025, mentre nel 2026 e 2027 calerà del 30%.Massimo di spesa detraibileIl massimo di spesa su cui calcolare la detrazione al 50, al 36 o al 30% è sempre di 96mila euro per unità immobiliare.Dal 2028 al 2033 l'aliquota sarà unica al 30 per cento, mentre è pari al 50% per le spese per interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione. Detrazioni a seconda del redditoLa Manovra di Bilancio inoltre stabilisce che per i soggetti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro, le spese detraibili complessivamente considerate saranno ammesse a detrazione fino a un ammontare calcolato tenendo conto del numero di figli e della presenza di figli con disabilità. Sotto i 75.000 euro non è quindi previsto un limite generale di spese da portare in detrazione.La norma mantiene in vigore i limiti specifici previsti dalle singole agevolazioni, ma introduce un tetto massimo alle spese detraibili, valido per tutte quelle per cui il TUIR o altre normative prevedono una detrazione dall'imposta lorda. L'importo detraibile è calcolato poi moltiplicando un importo base per un coefficiente, che varia in base al numero di figli fiscalmente a carico presenti nel nucleo familiare del contribuente.Nel dettaglio per redditi tra 75.000 e 100.000 euro, il plafond massimo potenziale di spese ammesse alla detrazione è di 14.000 euro, mentre per redditi oltre 100mila, è di 8mila euro. Il plafond massimo va ulteriormente rideterminato in base ad un coefficiente variabile in relazione al numero di figli fiscalmente a carico del contribuente: 0,50 per nessun figlio a carico; 0,70 per 1 figlio a carico; coefficiente 1 per più di due figli a carico.Per i dettagli si attendono le istruzioni del Ministero dell'economia e dell'Agenzia delle Entrate.Bonus ristrutturazione: per quali lavori?La detrazione fiscale si può avere se si eseguono una serie di interventi distinti in manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; manutenzione ordinaria solo su parti comuni di edifici residenziali. I lavori per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono: interventi di manutenzione straordinaria\*, restauro e risanamento conservativo (ad esempio adeguare le altezze dei solai rispettando le volumetrie esistenti o aprire finestre per esigenze di aerazione dei locali) e ristrutturazione edilizia (ad esempio demolire e ricostruire fedelmente l'immobile, modificare la facciata o ancora realizzare una mansarda o un balcone) effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze. manutenzione ordinaria\*\* solo su parti comuni di edifici residenziali o sul singolo immobile solo se si esegue un intervento più grande (per fare un esempio si pensi alla ristrutturazione del bagno e conseguente integgiatura delle pareti) ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se questi lavori non rientrano nelle categorie indicate nei precedenti punti e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione) realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi bonifica dall'amianto ed esecuzione di opere volte ad ovviare gli infortuni domestici(negli interventi per fare qualche esempio è escluso l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas, mentre è ammessa la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante), quelli relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, come furto, aggressione. In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza quelli finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici.Dal 2025 sono escluse dagli incentivi le caldaie alimentate da combustibili fossili.\* Esempi di manutenzione straordiniarilavori di manutenzione straordinaria che danno diritto alla detrazione fiscale sono a titolo d'esempio: installazione di ascensori e scale di sicurezza realizzazione e miglioramento dei servizi igienici sostituzione di infissi esterni e serramenti o l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali) e ristrutturazione straordinaria lavori di manutenzione straordinaria che danno diritto alla detrazione fiscale sono a titolo d'esempio: installazione di ascensori e scale di sicurezza realizzazione e miglioramento dei servizi igienici sostituzione di infissi esterni e serramenti o tipologia di infisso rifacimento di scale e rampe recinzione dell'area privata costruzione di scale interne.Tutti questi interventi non devono alterare la volumetria complessiva degli edifici e non devono comportare modifiche delle destinazioni d'uso, quindi da civile abitazione si passi a ufficio o viceversa. Nei lavori di manutenzione straordinaria rientrano anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico. Anche in tal caso la condizione da rispettare è che non venga modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.\*\* Esempi di manutenzione ordinariaGli interventi di manutenzione ordinaria sono agevolabili solo se eseguiti su parti comuni di edifici residenziali, ossia le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera. In tal caso sono i singoli condomini hanno diritto alla detrazione Irpef al 50% in base alla quota millesimale. Esempi di lavori di manutenzione ordinaria, indicati dall'Agenzia delle entrate, sono: riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, integgiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, rifacimento di intonaci interni, impermeabilizzazione di tetti e terrazze, verniciatura delle porte dei garage.Se questi lavori sono eseguiti su singole unità immobiliari e fanno parte di un intervento più vasto allora si può fruire della detrazione Irpef al 50%. Così ad esempio se si realizzano i servizi igienici (lavoro di manutenzione straordinaria) e poi si tinteggiano le pareti anche la integgiatura è una spesa che può essere detratta.Chi può avere la detrazione per ristrutturazioneCon la Legge di Bilancio 2025 arrivano importanti cambiamenti per chi vuole usufruire delle detrazioni fiscali legate ai lavori di ristrutturazione edilizia. La modifica principale riguarda l'accesso alla detrazione del 50%, che da quest'anno è limitata agli interventi sull'abitazione principale e solo per chi ha un un diritto reale di godimento sull'immobile.Chi può beneficiare della detrazione del 50%?La detrazione del 50% sarà riconosciuta solo a: proprietari dell'abitazione principale titolari di diritti reali di godimento, come: usufrutto (es. un genitore che mantiene l'uso dell'immobile donato al figlio) diritto d'uso o abitazione (es. un coniuge separato a cui è stata assegnata la casa) superficie o enfiteusi Esempi: Mario è proprietario della sua prima casa e decide di ristrutturare il bagno. Può detrarre il 50% della spesa, fino ai limiti previsti. Lucia ha l'usufrutto dell'immobile dove vive. Anche se non è proprietaria, ha diritto alla detrazione al 50% per lavori da lei eseguiti nella casa.Chi resta escluso dal 50%Non possono più beneficiare della detrazione al 50%: i conviventi non proprietari, anche se sostengono le spese chi effettua lavori su seconde case o immobili diversi dall'abitazione principale Un esempio: Giulia vive col compagno nella casa di lui. Se effettuano lavori di ristrutturazione, non potranno detrarre il 50% perché non è né proprietaria né titolare di un diritto reale sull'immobile. Si attendono ulteriori chiarimenti da parte dell'Agenzia delle entrate.Detrazione per ristrutturazione per lavori in condominioAnche per la ristrutturazione delle parti comuni di edifici condominiali spettano le detrazioni: al 50% delle spese sostenute (bonifici effettuati dall'amministratore) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2025, con un limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare se adibita ad abitazione principale al 36%, con il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare se diversa dalla prima casa, delle somme che saranno pagate dal 1º gennaio 2025.Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari.Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale di proprietà. I lavori sulle parti comuni ammessi alla detrazione sono quelli di: manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia.Cosa bisogna fare per fruire del bonus ristrutturazionePer usufruire della detrazione fiscale per ristrutturazione è necessario: inviare, quando prevista, all'Azienda sanitaria locale competente per territorio, prima di iniziare i lavori, una comunicazione con raccomandata A.R., tranne nei casi in cui le norme sulle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario o postale, da cui devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento. Al momento del pagamento del bonifico, banche e Poste Italiane Spa devono operare una ritenuta all'11% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori.Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.Per usufruire della detrazione è sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione. Occorre, inoltre, conservare ed esibire a richiesta degli uffici i seguenti documenti: le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori) domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti ricevute di pagamento dell'imu, se dovuta delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori comunicazione preventiva contenente la data di inizio dei lavori da inviare all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri fatture e ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute ricevute dei bonifici di pagamento.Dal 2018 è stato introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile, le informazioni sui lavori di ristrutturazione finalizzati al risparmio energetico, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici e il relativo ecobonus.Gli interventi soggetti a obbligo di trasmissione delle informazioni sono quelli terminati l'anno precedente, che accedono alle detrazioni fiscali del 50% per le ristrutturazioni edilizie e quelli che comportano risparmio energetico e/o utilizzo delle fonti rinnovabili. Nel dettaglio tali lavori sono: installazione di serramenti comprensivi di infissi delimitanti gli ambienti riscaldati con l'esterno e i vani freddi riduzione della trasmittanza delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi e dei pavimenti delimitanti gli ambienti riscaldati con l'esterno, i vani freddi e il terreno; installazione di collettori solari (solare termico) per produzione di acqua calda sanitaria e/o riscaldamento ambienti; sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per riscaldamento ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto; sostituzione di generatori di calore con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto; pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto; sistemi ibridi (caldaiaa condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto; microcogeneratori (Pe