



**Prof. Dr. Roberto Belotti**  
Commercialista  
Revisore legale  
Università Cattolica S. Cuore

**Dr. Simone Quarantini**  
Commercialista  
Revisore legale

**Dr.ssa Francesca Garbellini**  
Dottore in economia

**Dr.ssa Manuela Salamone**  
Dottore in economia

Preg. mi Clienti

Loro Sedi

### Circolare flash n. 3

#### Oggetto: Detrazioni per lavori edilizi e novità finanziaria 2025

##### 1. Premessa

Con l'approvazione definitiva della Legge n. 207/2024, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 43/L alla G.U. 31.12.2024, n. 305, il Legislatore ha apportato una serie di modifiche alle disposizioni relative alle detrazioni riconosciute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio / riqualificazione energetica / riduzione del rischio sismico, sia nella misura "ordinaria" che con "Superbonus", in parte già previste nel disegno di legge ed in parte introdotte durante l'iter di approvazione della stessa.

##### 2. Recupero del patrimonio edilizio – Art. 1, commi 54 e 55

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, TUIR e all'art. 16, DL n. 63/2013, la detrazione, da ripartire **in 10 quote** annuali:

- originariamente era pari al **36%**, su una spesa massima agevolabile di **€ 48.000**;
- a decorrere dal 26.6.2012 e **fino al 31.12.2024** è stata innalzata al **50%**, su una spesa massima agevolabile di **€ 96.000**.

Ora, con l'art. 1, commi 54 e 55 è confermato che, la detrazione, 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 **proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
  - **36%** negli altri casi;
- **nel 2026 e 2027** è riconosciuta nelle seguenti misure:
  - **36%** per le sole spese sostenute dal **proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
  - **30%** negli altri casi.

Dalla nuova formulazione della norma risulta che non possono fruire della (maggior) percentuale di detrazione prevista per l'abitazione principale i detentori della stessa e i familiari conviventi, che rientrano, pertanto, negli "altri casi".

In sede di approvazione è stata introdotta l'esclusione dalle spese agevolate degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.



### 3. Risparmio / Riqualificazione energetica – Art. 1, commi 54 e 55

Per gli interventi di risparmio / riqualificazione energetica, per i quali è possibile fruire delle detrazioni “ordinarie” (diverse dal Superbonus) va fatto riferimento principalmente alla Legge n. 296/2006 (commi da 344 a 347) e al DL n. 63/2013, oggetto di ripetute modifiche / integrazioni.

Ora, con l’art. 1, commi 54 e 55 è confermato che, **per tutte le tipologie** di interventi agevolati, la detrazione in esame:

- **nel 2025** è riconosciuta nella misura del:
  - **50%** per le sole spese sostenute dal **proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull’abitazione principale**;
  - **36%** negli altri casi;
- **nel 2026 e 2027** è riconosciuta nelle seguenti misure:
  - **36%** per le sole spese sostenute dal **proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull’abitazione principale**;
  - **30%** negli altri casi.

Dalla nuova formulazione della norma risulta che non possono fruire della (maggior) percentuale di detrazione prevista per l’abitazione principale i detentori della stessa e i familiari conviventi, che rientrano, pertanto, negli “altri casi”.

In sede di approvazione è stata introdotta l’esclusione dalle spese agevolate degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

### 4. Riduzione rischio sismico – Art. 1, commi 54 e 55

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico / adozione di misure antisismiche (“diverse” dal Superbonus) di cui all’art. 16, DL n. 63/2013 e all’art. 1, comma 37, lett. b), Legge n. 234/2021 (Finanziaria 2022), nonché per il c.d. “Sisma bonus acquisti” di cui al comma 1-septies del citato art. 16, è confermato che, per tutte le tipologie di interventi agevolati, la detrazione spettante, determinata considerando la spesa massima agevolabile di € 96.000:

- nel 2025 è riconosciuta nella misura del:
  - 50% per le sole spese sostenute dal proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull’abitazione principale;
  - 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;
  - 30% negli altri casi.

Dalla nuova formulazione della norma risulta che non possono fruire della (maggior) percentuale di detrazione prevista per l’abitazione principale i detentori della stessa e i familiari conviventi, che rientrano, pertanto, negli “altri casi”.

In merito si rammenta inoltre che l’art. 4-bis, comma 4, DL n. 39/2024 dispone che, per le spese sostenute dal 2024 per interventi con “Sismabonus”, la detrazione va ripartita in 10 quote annuali (anziché 5).

### 5. “bonus arredo” – Art. 1, commi 55

Con riferimento al c.d. “bonus arredo” di cui all’art. 16, DL n. 63/2013, spettante per l’acquisto di mobili / grandi elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio, è confermato il riconoscimento della detrazione **anche per le spese sostenute nel 2025**:



- nella misura del **50%**;
- 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**.

#### 6. "Superbonus" – Art. 1, comma 56

Per gli interventi di efficienza / riqualificazione energetica / miglioramento del rischio sismico per i quali spetta il "Superbonus" di cui all'art. 119, DL n. 34/2020, **escludendo i casi per i quali trovano applicazione le specifiche deroghe** in base alla data di inizio lavori / presentazione delle abilitazioni amministrative (CILA) / approvazione dei lavori condominiali / ecc., la percentuale di detrazione spettante **per le spese 2025** può essere così schematizzata.

| Soggetto  | % detrazione |
|---|--------------|
| • Condomini (compresi gli interventi trainati nei singoli appartamenti);<br>• edifici con più unità immobiliari (da 2 a 4) di un unico proprietario persona fisica / in comproprietà. | 65%          |
| Persone fisiche su singole unità immobiliari (diverse dai casi dei punti precedenti).<br>ONLUS / OdV, APS:  | ---          |
| • ex art. 119, comma 10-bis, DL n. 34/2020;   | 110%         |
| • di cui all'art. 119, comma 9, lett. d-bis), diverse dalle precedenti.   | 65%          |
| IACP e Enti assimilati / coop edilizie a proprietà indivisa (non rientranti nei condomini / ONLUS di cui sopra).  | ---          |
| Interventi in Comuni terremotati nel 2009 con dichiarazione stato di emergenza.   | 110%         |
| Acquisto case antisismiche (c.d. "Supersismabonus acquisti").   | ---          |

Resta fermo che:

- gli interventi **trainanti di efficientamento energetico** (comma 1 dell'art. 119) possono **trainare**: interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14, DL n. 63/2013;
  - installazione di infrastrutture ricarica veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter, DL n. 63/2013;
  - installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati;
  - eliminazione di barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR;
- gli interventi **trainanti di riduzione del rischio sismico** (comma 4 dell'art. 119) possono **trainare**:
  - installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati;
  - eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR;
  - realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici.

Per quanto riguarda l'utilizzo della detrazione spettante, si rammenta che l'art. 4-bis, comma 4, DL n. 39/2024, c.d. "Decreto Salva conti", dispone che per le spese sostenute dal 2024 per gli interventi di cui all'art. 119, DL n. 34/2020:

- la detrazione (utilizzata direttamente in dichiarazione dei redditi) va ripartita in 10 quote annuali (anziché 4);
- in caso di opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito (nei casi residuali in cui ciò è ancora possibile), il credito derivante dall'opzione va utilizzato in 4 quote annuali.



## DETRAZIONE DEL 65% PER IL 2025

L'art. 1, comma 56 in esame, confermando le modifiche previste nel disegno di legge, dispone ora 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**, per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

## DETRAZIONE SPESE 2023 IN 10 QUOTE ANNUALI

Il citato comma 56 dispone inoltre che 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**. Tale opzione:

- è irrevocabile;
- richiede la presentazione del **mod. REDDITI 2024 integrativo** entro il 31.10.2025 (termine di presentazione del mod. REDDITI 2025 relativo al 2024).

Se dalla predetta dichiarazione integrativa emerge una maggiore imposta dovuta, la stessa va versata senza sanzioni e interessi entro il termine di versamento del saldo 2024.

## 7. 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 per lo smaltimento e bonifica dei materiali, **fino al 31.12.2025**.

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 **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 spetta il Superbonus (che tuttavia nel 2025 risulta vantaggioso solo al ricorrere delle deroghe / specifici casi in cui è riconosciuto nella misura del 110%) ovvero in quelli con detrazione per recupero del patrimonio edilizio di cui al citato art. 16-bis (lett. e).

La Finanziaria 2025 **non interviene** sulla normativa sopra riepilogata che quindi risulta **applicabile fino al 31.12.2025**.

## 8. "Bonus verde"

Per le spese relative agli interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione, realizzazione di 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**.



Tale detrazione non risulta riproposta / prorogata e pertanto **dall'1.1.2025 non è più fruibile.**

#### 9. Limite massimo spese detraibile dal 2025

Si rammenta che in base al nuovo art. 16-ter, TUIR, introdotto ad opera dell'art. 1, comma 10, Legge n. 207/2024 (Finanziaria 2025), per i contribuenti con **reddito superiore a € 75.000**, a decorrere dalle **spese sostenute 2025**, è applicabile un **nuovo ammontare massimo di spese detraibili, variabile** in base all'ammontare del reddito complessivo e alla composizione del nucleo familiare.

Si evidenzia che le rate relative alle spese in esame:

- sono **escluse** dal predetto nuovo limite **solo se** relative a **spese sostenute fino al 31.12.2024**;
- **concorrono** al raggiungimento del limite massimo di spese detraibili **se relative a spese sostenute dall'1.1.2025.**

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione.

Distinti saluti

Brescia - Palazzolo sull'Oglio, 08.01.2025

Cordialmente  
(Prof. Dr. Roberto Belotti)  
(Dr. Simone Quarantini)