

Riduzione detrazione lavori edilizi dal 50% al 36% per i soggetti non proprietari

di [Fabio Balestra](#)

Publicato il 25 Marzo 2025

Le detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia rappresentano uno degli strumenti principali con cui il legislatore ha incentivato la manutenzione, il recupero e la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente. Nel corso degli anni, il meccanismo delle detrazioni è stato oggetto di numerosi interventi normativi volti ad ampliarne l'efficacia, aumentarne l'aliquota e, più di recente, razionalizzarne la disciplina. La Legge di Bilancio 2025 è intervenuta invece a ridurre in modo significativo le detrazioni a decorrere dall'1.1.2025 garantendo un periodo transitorio che andrà ad esaurirsi alla fine del 2027.

Inquadramento generale della disciplina delle detrazioni edilizie

Il riferimento normativo fondamentale è l'**articolo 16-bis del TUIR**, che ha introdotto un regime di detrazione fiscale per gli interventi di recupero edilizio, inizialmente fissato al **36%** con un limite massimo di spesa pari a **48.000 euro per unità immobiliare**. Tuttavia, a partire dal 2012, con il **Decreto Legge n. 83/2012**, l'aliquota della detrazione è stata innalzata al **50%**, con un tetto massimo di **96.000 euro per unità immobiliare**, un regime agevolato che è stato prorogato annualmente fino al **31 dicembre 2024**. A partire dal **1° gennaio 2025**, la **Legge di Bilancio 2025 (L. 207/2024)** ha introdotto una significativa revisione della disciplina.



In particolare, il comma 54 della L. n. 207/2024 ha modificato il co. 3-ter dell'art 16 bis del TUIR anticipando i termini della **riduzione dal 36% al 30%** dell'aliquota di detrazione per le spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Tale aliquota, da considerarsi a regime, si applica dal 1.1.2025 e fino al 31.12.2033. Senonché viene inserito un **regime transitorio** per le spese sostenute negli **anni 2025, 2026, 2027** nel caso in cui il soggetto sia **residente** ed anche **proprietario dell'immobile o titolare di un diritto reale di godimento** (vedi il riformulato art. 16, co.1, D.L. 63/2013). Tali soggetti per l'**anno 2025** hanno ancora diritto alla detrazione pari al **50%** delle spese sostenute nel limite massimo di **96.000 €** di spesa. Nel **2026 e 2027** la detrazione scende al **36%** seppur

nel limite massimo di 96.000 € di spesa. E' dunque necessario, al

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento