Le novità dei bonus edili del 2025: tutti i chiarimenti

di Devis Nucibella

Pubblicato il 8 Luglio 2025

Nel 2025 i bonus edili cambiano volto: detrazioni rimodulate, requisiti più selettivi e chiarimenti su chi può davvero beneficiarne. Dalla prima casa alle pertinenze, fino ai casi esclusi, tutto ruota attorno a percentuali diverse e nuove condizioni. Scopriamo cosa cambia e come non perdere le agevolazioni.

Bonus edili 2025: guida operativa alle novità fiscali e ai chiarimenti dell'Agenzia

L'Agenzia delle Entrate ha fornito indicazioni operative in merito alle **novità fiscali introdotte dalla Legge n. 207/2024** (Legge di Bilancio 2025), in materia di **detrazioni edilizie**. In particolare, la Circolare ha risolto alcuni dubbi circa:

- la proroga dell'ecobonus e del sismabonus sulle spese sostenute negli anni 2025-2027, con aliquote pari al 36% per le spese sostenute nel 2025 e pari al 30% per le spese sostenute nel biennio 2026-2027;
- la maggiorazione dell'aliquota in caso di interventi realizzati sull'abitazione principale e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (elevata al 50% per le spese 2025 e al 36% per il biennio 2026-2027).

Legge di bilancio 2025: le novità fino al 2027

La legge di Bilancio 2025 (art. 1 comma 55, lettere a e b L. 207/2024) ha, tra l'altro, prorogato, con qualche modifica, fino al 2027 i **benefici fiscali previsti dal Bonus Casa dall'Ecobonus, Sismabonus e bonus mobili**. In particolare, sono state previste aliquote maggiorate per i proprietari (o titolari di diritti reali di godimento) nel caso in cui l'immobile sia adibito ad abitazione principale. Più nel dettaglio con

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

riferimento alla detrazione “ordinaria” prevista per gli interventi di:

- **recupero del patrimonio edilizio** (artt. 16-bis, TUIR e 16, DL n. 63/2013);
- **riqualificazione energetica degli edifici** (art. 1, commi da 344 a 347, Legge n. 296/2002 e art. 14, DL n. 63/2013);
- **riduzione e miglioramento del rischio sismico** (artt. 16, DL n. 63/2013 e 1, comma 37, lett. b), Legge n. 234/2021);

per le spese sostenute nel 2025 la detrazione spetta nelle seguenti nuove misure:

- **50%** per il proprietario o titolare di un diritto reale di godimento **sull'abitazione principale**;
- **36% negli altri casi**.

Le predette percentuali sono ulteriormente ridotte, rispettivamente, al 36% e al 30%, nei 2 anni successivi (2026 e 2027).

Abitazione principale

L’aliquota di detrazione *“maggiorata”* **(50%** per spese 2025; 36% per spese 2026 e 2027), opera a condizione che:

- il contribuente sia titolare di:
  - diritto di **proprietà** (compresa la nuda proprietà e la proprietà superficiaria);
  - oppure, **diritto reale di godimento** sull’unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione);
- e che l’unità immobiliare (oggetto dei lavori) sia **adibita ad abitazione principale**.

Diritto di proprietà	Nel *"diritto di proprietà"* richiamato dalla norma sono ricomprese anche • la **nuda proprietà;** • e la **proprietà superficiaria**. Nel *"diritto reale di godimento"* sono ricompresi • **l'usufrutto**; • **l'uso**; • il **diritto di abitazione**.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Per le spese sostenute dall'1.1.2025 è necessario che il contribuente risulti titolare di uno dei predetti diritti **alla data di inizio lavori** ovvero alla data (antecedente) di sostenimento della spesa.

Nella Circolare n. 8/E/2025 l'Agenzia precisa che le nuove misure sono applicabili:

- a tutte le tipologie di interventi agevolati;
- compresi quelli sulle **parti comuni con**

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

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D