

Bonus Ristrutturazione 2025: proroga e novità nella Legge di Bilancio

La Legge di Bilancio 2025 modifica il Bonus Ristrutturazione, confermando la detrazione al 50% per le prime case e riducendola al 36% per le seconde abitazioni.

Quaderni Tecnici
2024

Bonus Ristrutturazione 2025: proroga e novità nella Legge di Bilancio

La Legge di Bilancio 2025 introduce delle modifiche significative al Bonus Ristrutturazione. Per le abitazioni principali, la detrazione fiscale rimarrà al **50%** per tutto il 2025, con un tetto massimo di spesa di **96.000 euro**. Tuttavia, per le seconde case, la detrazione sarà ridotta al **36%**. Questa modifica è volta a incentivare maggiormente gli interventi sulle abitazioni principali.

La **Legge di Bilancio 2025**, attualmente in discussione alla Camera dei Deputati, apporta importanti cambiamenti al **bonus ristrutturazione**, una delle agevolazioni fiscali più utilizzate dai contribuenti italiani per interventi edilizi.

Le **modifiche** mirano a incentivare gli interventi sulle abitazioni principali, offrendo una detrazione fiscale più elevata rispetto alle seconde case.

Bonus Ristrutturazione 2025: cosa resta e cosa cambia

Il **Bonus Ristrutturazioni** è un'agevolazione fiscale introdotta dal legislatore italiano per incentivare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Consiste in una **detrazione** dall'imposta sul reddito delle persone Fisiche (**IRPEF**) pari a una percentuale delle spese sostenute per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

L'agevolazione è disciplinata dall'**articolo 16-bis** del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (**TUIR**) e ha subito diverse modifiche nel tempo, sia in termini di aliquota detraibile sia di limiti massimi di spesa ammissibili.

A partire dal 1° gennaio 2025, sono previste le seguenti modifiche:

- **per le prime case**, la detrazione rimarrà al 50% per tutto il 2025, con un tetto di spesa di 96.000 euro. Nel 2026 e 2027, l'aliquota scenderà al 36%, mantenendo lo stesso limite di spesa;
- **per le abitazioni diverse** dalla principale, la detrazione sarà del 36% nel 2025, con un tetto di spesa di 96.000 euro. Nel 2026 e 2027, l'aliquota scenderà al 30%, mantenendo lo stesso limite di spesa.

Proroga al 50% per le prime case

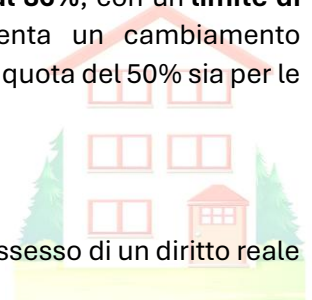
Il disegno di legge prevede dunque la proroga della **detrazione fiscale al 50%** per le spese di ristrutturazione sostenute nel 2025, mantenendo il **tetto massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare. Tuttavia, questa aliquota sarà riservata esclusivamente agli interventi effettuati sulle abitazioni principali.

Riduzione al 36% per le seconde case

Per le seconde abitazioni, invece, la detrazione fiscale subirà una **riduzione al 36%**, con un **limite di spesa di 48.000 euro** per unità immobiliare. Questa modifica rappresenta un cambiamento significativo rispetto alle precedenti disposizioni, che prevedevano la stessa aliquota del 50% sia per le prime che per le seconde case.

Requisiti per l'accesso al bonus

Per beneficiare del bonus ristrutturazione, i contribuenti dovranno essere in possesso di un diritto reale sull'immobile e rispettare le normative vigenti in materia edilizia e urbanistica.



Gli interventi che possono beneficiare del bonus ristrutturazione includono **manutenzione straordinaria**, restauro e **risanamento conservativo** o ristrutturazione edilizia. La manutenzione ordinaria è ammessa alla detrazione solo se riguarda le parti comuni degli edifici residenziali. Tra i **lavori ammessi** al bonus ristrutturazioni troviamo ad **esempio**:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza,
- sostituzione infissi e serramenti,
- rimozione barriere architettoniche,
- interventi per il risparmio energetico,
- bonifica e rimozione amianto.

Sulle **parti comuni** degli edifici residenziali si possono effettuare anche lavori di manutenzione ordinaria e strutturali volti a migliorare la qualità abitativa del palazzo.

Per accedere al bonus, è comunque necessario che gli **interventi** conformi alle disposizioni del Testo Unico dell'Edilizia (**D.P.R. 380/2001**) – siano effettuati su immobili residenziali esistenti e che le spese siano documentate e tracciabili, rispettando le procedure previste dalla normativa vigente:

- **pagamenti** tramite bonifico bancario o postale parlante, indicando causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione e partita IVA o codice fiscale del destinatario del pagamento;
- **documentazione** in regola sugli interventi, comprese le fatture e le ricevute dei pagamenti;
- **spese sostenute** in dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui sono stati effettuati i pagamenti.

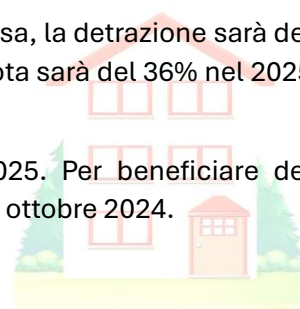
Le altre condizioni

- **Aliquota di detrazione:** nel 2025, la detrazione fiscale sarà del 50% per le spese sostenute sulla prima casa. Per le seconde case, l'aliquota scenderà al 36%.
- **Tetto massimo di spesa:** rimane fissato a 96.000 euro per unità immobiliare.
- **Modalità di fruizione:** la detrazione sarà ripartita in 10 anni tramite detrazione IRPEF, senza possibilità di cessione del credito o sconto in fattura.

Le altre novità sui bonus edilizi nel 2025

Le modifiche al Bonus Ristrutturazioni riflettono l'intenzione del governo di concentrare le agevolazioni fiscali sulle prime abitazioni e di ridurre progressivamente le aliquote di detrazione nei prossimi anni. Di conseguenza, questa strategia è riflessa anche sugli altri bonus edilizi, per i quali è prevista una radicale stretta.

- **Ecobonus:** per interventi di riqualificazione energetica sulla prima casa, la detrazione sarà del 50% nel 2025 e del 36% nel 2026 e 2027. Per le seconde case, l'aliquota sarà del 36% nel 2025 e del 30% negli anni successivi.
- **Superbonus:** per i condomini, l'aliquota scenderà al 65% nel 2025. Per beneficiare del Superbonus al 65%, è necessario aver presentato la CILA-S entro il 15 ottobre 2024.



- **Bonus Mobili:** confermato anche per il 2025, con aliquota di detrazione che rimane al 50% e tetto massimo di spesa fissato a 5.000 euro.
- **Bonus Verde:** non è stata prevista una proroga per il 2025, pertanto il bonus scadrà il 31 dicembre 2024.

