Guida “Immobili e bonus fiscali 2025” – Consiglio Nazionale del Notariato

18 Febbraio 2025

Il contenuto che stai visualizzando è riservato agli associati ANCE.

Una guida pratica per l’uso delle diverse agevolazioni fiscali riconosciute per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica ed antisismica degli immobili esistenti, ivi compreso il *Superbonus*, alla luce delle più recenti modifiche introdotte dalla Legge di bilancio 2025 (Legge n. 207/2024).

È questo lo scopo del vademecum “**Immobili e bonus fiscali 2025 – Guida pratica alle agevolazioni fiscali per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare”**, messa a punto dal Consiglio nazionale del Notariato e dalle Associazioni dei consumatori: illustrare, in modalità semplificata, la disciplina attuale dei diversi benefici fiscali per gli immobili e le modalità di accesso e fruizione.

Questo più recente aggiornamento della guida, redatta in forma di schede tecniche e tabelle, riepiloga in breve la disciplina relativa al *Superbonus*, ed agli altri benefici fiscali ordinari, quali l’*Ecobonus*, il *Sismabonus*, i *Bonus Acquisti* (*Sismabonus acquisti* e *Bonus ristrutturazioni* per l’acquisto di case ristrutturate e di box di nuova costruzione), il *Bonus Mobili* ed il *Bonus verde*, tenendo conto delle rilevanti modifiche introdotte dalla Legge di bilancio 2025.

Vengono così illustrate le nuove aliquote applicabili, le ulteriori condizioni poste dal Legislatore per l’accesso ai bonus nonché i criteri per la cumulabilità dei benefici fiscali.

Con specifico riferimento alle aliquote applicabili, la Guida offre un focus di rilievo in relazione ai “Bonus acquisti”, ossia ai Bonus legati all’acquisto di unità immobiliari (*Bonus ristrutturazioni* per l’acquisto di abitazioni poste all’interno di edifici interamente ristrutturati e di posti auto/parcheggi pertinenziali ad abitazioni e *Sismabonus acquisti* spettante per l’acquisto di unità facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti anche con aumento di volumetria).

La Legge di bilancio 2025, difatti, ha ridefinito le aliquote dei bonus prevedendo:

- **nel 2025** un’aliquota agevolata al 50% per l’abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e un’aliquota ordinaria al 36% per tutti gli altri immobili;
- **nel 2026-2027** un’aliquota agevolata al 36% per l’abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e un’aliquota ordinaria al 30% per tutti gli altri immobili.

Dalla possibilità di applicazione delle aliquote agevolate sembrerebbero esclusi i “Bonus acquisti” in quanto la norma richiede, a tal fine, che si tratti di interventi su immobili già di proprietà dei contribuenti.

Condizione che non si rinviene nel caso dei “Bonus acquisti”, ove l’acquirente non è già titolare del diritto di proprietà né l’immobile costituisce già sua abitazione principale.

Sul punto, in piena conformità con quanto sostenuto dall’ANCE, il Notariato ritiene che l’*impasse* possa essere superato in senso positivo – quindi applicando le aliquote agevolate – laddove l’acquirente dichiari nell’atto di acquisto dell’immobile la volontà di destinarlo a propria abitazione

principale e purché tale destinazione avvenga entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui è stato stipulato l'atto di acquisto.

La Guida, proseguendo oltre, illustra le modalità applicative generali delle agevolazioni, anche in relazione alla possibilità residua di usufruire dello sconto in fattura e della cessione del credito.

A questo proposito, il Notariato prende una posizione di grande apertura rispetto alla facoltà di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta per i "Bonus acquisti" anche per le spese sostenute nel 2025 (nel rispetto delle condizioni normative apposte per continuare ad esercitare le opzioni dopo l'intervento del DL 11/2023 – legge 38/2023 e del DL 39/2024 – legge 67/2024). Ciò in conformità a quanto sostenuto dalla DRE Abruzzo in risposta ad uno specifico interpello riguardante la possibilità di usufruire dello sconto in fattura nel 2025 relativamente al *Sismabonus acquisti*.

La questione, tuttavia, merita un intervento urgente e definitivo dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto che, ad oggi, la norma contenuta nell'art.121, co.1, del DL 34/2020 – legge 77/2020 prevede la possibilità di optare per la cessione del credito e per lo sconto in fattura per il *Bonus* ordinari solo per le spese sostenute dal 2020 al 2024, mentre l'unica disposizione che ammette tale possibilità per il 2025 è il successivo c.7-bis del medesimo art.121, che tuttavia fa esplicito riferimento al solo *Superbonus*.

Allegati

Immobili_e_bonus_fiscali_2025_–_Guida_pratica_alle_agevolazioni_fiscali_per_interventi_di_rigenerazione_del_patrimonio_immobiliare
Apri