Bonus edili 2025: i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate nella C.M. 8/E/2025

24 Giugno 2025

Sismabonus acquisti e Bonus per l'acquisto di abitazioni in fabbricati ristrutturati per intero e venduti da imprese di costruzione: sì alle detrazioni con l'aliquota maggiorata del 50% per il 2025 se l'unità acquistata viene destinata ad abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del primo anno di fruizione del beneficio fiscale. Detrazione al 50% anche per l'acquisto di box pertinenziali, se si rispetta lo stesso termine per adibire ad abitazione principale l'immobile di cui il box è pertinenza.

Ammessa, inoltre, l'aliquota maggiorata del 50% anche in caso di lavori condominiali agevolabili con il *Bonus ristrutturazioni*, l'*Ecobonus* o il *Sismabonus*, per la quota di spesa riferita ai condòmini che sono proprietari o titolari di un diritto reale sulla propria abitazione principale.

Confermati, inoltre, i limiti massimi di spesa e di detrazione già previsti e l'applicazione delle nuove aliquote a tutte le categorie di interventi agevolati.

Questi i **primi ed attesi chiarimenti** della **Circolare 8/E del 19 giugno 2025**, con la quale l'Agenzia delle Entrate **accoglie in pieno gli orientamenti dell'ANCE relativi alle condizioni di applicabilità dei bonus fiscali in edilizia** dopo le **novità** introdotte dalla **legge di Bilancio 2025** (legge 207/2024).

Si ricorda, infatti, che la legge di Bilancio 2025 prorogando sino al 2027 la vigenza dei bonus edili (*Bonus Ristrutturazioni, Ecobonus*, *Sismabonus*, *Sismabonus acquisti*) ne ha anche ridotto le aliquote di detrazione, fissate in due ordini di misure, variabili a seconda dell'anno di sostenimento delle spese e in relazione alla posizione soggettiva del beneficiario. Pertanto, in linea generale i bonus spettano:

- – **nel 2025** al 50% per gli interventi eseguiti sull'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali sulla stessa, e al 36% per gli interventi su tutti gli altri immobili,
- – **nel 2026-2027** al 36% per gli interventi eseguiti sull'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali sulla stessa e al 30% per gli interventi su tutti gli altri immobili.

Le novità normative hanno determinato, da subito, alcuni problemi interpretativi riferiti, soprattutto, all'applicabilità delle aliquote maggiorate in specifiche ipotesi, quali, ad esempio, la destinazione ad abitazione principale alla fine dei lavori, l'esecuzione di lavori condominiali su fabbricati in cui non tutti i condòmini possiedono l'unità come abitazione principale, o ancora nel caso di accesso ai cd. *bonus sugli acquisti* (*Sismabonus acquisti* e Bonus per l'acquisto di abitazioni in fabbricati ristrutturati).

Su tutti questi aspetti interviene, finalmente, l'Agenzia delle Entrate chiarendo alcuni profili applicativi, in linea con le indicazioni sin qui fornite dall'ANCE.

Modifica delle aliquote relative a *Bonus ristrutturazioni*, *Ecobonus* e *Sismabonus*

L’Agenzia delle Entrate conferma ed illustra il nuovo assetto relativo alle aliquote dei bonus fiscali in edilizia delineato dalla legge di Bilancio (art.1, co. 55, legge 207/2024).

In particolare, i bonus fiscali in edilizia spettano nella seguente misura:

- ***Bonus ristrutturazioni***:
- – **nel 2025** al 50% per l’abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 36% per le altre abitazioni, sino ad un massimo di spese pari a 96.000 euro,
- – **nel 2026-2027** al 36% per l’abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali, e al 30% per le altre abitazioni sino ad un massimo di spese pari a 96.000 euro,
- – **dal 2028 al 2033** al 30% a prescindere se si tratti, o meno, di abitazione principale, sino ad un massimo di spese pari a 48.000 euro,
- – **dal 2034** al 36% nel limite di spese massimo pari a 48.000 euro (detrazione a regime prevista dall’art.16-*bis* del TUIR – DPR 917/1986).

Al riguardo, l’Agenzia delle Entrate precisa che le suddette riduzioni di aliquota non si applicano agli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione, per i quali resta ferma l’applicabilità della detrazione con l’aliquota del 50% (*cfr*. l’art.16-*bis*, co. 3-*bis*, 3-*ter* del medesimo TUIR);

- ***Bonus mobili:*** ferma restando la condizione legata al fatto di realizzare, sulla medesima abitazione, lavori di recupero agevolati con il *Bonus ristrutturazioni*, il *bonus mobili* viene prorogato di un ulteriore anno, quindi **sino al 2025** nella misura pari al 50% sino ad un massimo di spesa pari a 5.000 euro;
- ***Ecobonus e Sismabonus (compreso Sismabonus acquisti):*** fermi restando il limite di detrazione spettante per l’Ecobonus (es. 60.000 per infissi e cappotto o 30.000 per la sostituzione della caldaia) e il tetto di spese agevolate per il *Sismabonus* e per il *Sismabonus acquisti* (96.000 euro), le % di entrambi i *bonus* vengono così rideterminate:
- – **nel 2025** al 50% per l’abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 36% per tutti gli altri immobili,
- – **nel 2026-2027** al 36% per l’abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 30% per tutti gli altri immobili.

Al riguardo, l’Agenzia delle Entrate precisa che, per entrambe queste tipologie di agevolazioni, le aliquote citate si applicano anche agli interventi che, fino al 2024, consentivano di accedere ad un’aliquota più elevata (ad es,. per i lavori condominiali, *Ecobonus* al 70%-75% o *Sismabonus* al 75%-85% in caso di miglioramento di 1 o 2 classi sismiche).

Per tutte queste agevolazioni, l’Agenzia delle Entrate fornisce degli esempi pratici in relazione alla **prosecuzione, nel 2025, di interventi iniziati nel 2024**, specificando le nuove aliquote di detrazione si applicano sulla quota residua di spese sostenute nel 2025, nel rispetto dei massimali previsti per ogni singolo beneficio fiscale.

Detrazione più alta (50% per il 2025 o 36% per il 2026-2027) ed abitazione principale

Al riguardo, la C.M. 8/E/2025 chiarisce che per i bonus fiscali in edilizia (*Bonus ristrutturazioni, Ecobonus, Sismabonus*) la maggiorazione della detrazione (50% per il 2025 o 36% per il 2026-2027) stabilita dalla legge di Bilancio 2025 spetta a condizione che:

- – il **contribuente** sia **titolare** di un **diritto di proprietà** (compresa la nuda proprietà e la proprietà superficiaria) **o di un diritto reale di godimento** sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione);
- – **l'unità immobiliare** sia **adibita** ad **abitazione principale**.

Per "abitazione principale" può essere utilizzata la definizione contenuta nell'art.10, co. 3-*bis*, del D.P.R. 917/1986 – TUIR, intesa come l'unità «*nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente*» (*cfr*. la C.M. 13/E/2023).

Rientra in tale nozione, precisa l'Agenzia, **anche l'unità immobiliare adibita a dimora abituale di un familiare** (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado – art. 5, co. 5, del medesimo TUIR).

Nella particolare ipotesi in cui sia possibile effettuare la **scelta in relazione a due immobili**, uno adibito a propria dimora abituale e un altro adibito a dimora abituale di un proprio familiare, per l'applicabilità della detrazione maggiorata al 50% (o 36% nel 2026-2027) occorre considerare esclusivamente l'immobile adibito a dimora abituale del suo titolare, a nulla rilevando che il secondo immobile sia adibito a dimora abituale del familiare.

Ad ogni modo, ai fini dell'applicazione della percentuale maggiorata, la **titolarità** del **diritto di proprietà o del diritto reale** di godimento sull'unità immobiliare deve sussistere **al momento di inizio dei lavori o di sostenimento della spesa**, se antecedente a questi, **mentre** la **destinazione ad abitazione principale** può avvenire **anche** al **termine dei lavori**.

La **maggiorazione** spetta, altresì, nel caso in cui gli **interventi** siano realizzati su **pertinenze o su aree pertinenziali**, già dotate del vincolo di pertinenzialità **con l'abitazione principale**, anche se realizzati soltanto sulle pertinenze in questione

Diversamente, il **familiare convivente nonché il detentore dell'immobile**, che **non** siano **proprietari/titolari di un diritto reale** sull'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario) possono applicare, nel rispetto di ogni altra condizione, le detrazioni nella **misura del 36% delle spese sostenute nel 2025** e del **30% delle spese sostenute nel 2026-2027**.

Sismabonus acquisti – Acquisto di abitazioni ristrutturate o di box pertinenziali

L'**Agenzia delle Entrate scioglie il dubbio** relativo all'**applicabilità** dell'**aliquota più elevata** (50% per il 2025 o 36% per il 2026-2027) nell'ipotesi di accesso al ***Sismabonus acquisti*** ed al **Bonus per l'acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati** (rispettivamente, art.16, co.1-*septies*, D.L. 63/2013, conv. legge 90/2013 e art.16, co.3, del TUIR-DPR 917/1986).

Per queste fattispecie, infatti, il riferimento normativo agli "*interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale*", che giustifica la spettanza dell'aliquota più elevata, non tiene conto della circostanza che la destinazione ad abitazione principale dell'unità acquistata avviene solo dopo il rogito.

Sul punto, la **C.M. 8/E/2025 chiarisce**, **accogliendo in pieno la linea interpretativa avanzata dall'ANCE**, che la **maggiorazione** viene **riconosciuta** se **l'unità acquistata viene destinata ad abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del primo anno di fruizione del beneficio fiscale**.

Il rispetto del medesimo termine vale anche in caso di **acquisto/costruzione di box pertinenziali**, agevolato con il Bonus edilizia (art.16-bis, co.1, lett.d, TUIR), per i quali l'aliquota più alta del 50%-36% è collegata con la destinazione ad abitazione principale dell'immobile di cui il box è pertinenza.

Interventi agevolati su parti comuni condominiali

La **C.M. 8/E/2025 conferma la tesi dell'ANCE** anche in relazione alle **regole applicative** della **maggiorazione** dell'aliquota nel caso di **interventi** eseguiti sulle **parti comuni degli edifici**, compresi i condomini minimi e gli interi edifici con un unico proprietario.

Al riguardo, viene chiarito che la percentuale più elevata **deve essere applicata alla quota di spese imputata al singolo condòmino**, **titolare** del diritto di **proprietà** o di **altro diritto reale sull'unità destinata ad abitazione principale**, fermo restando il rispetto degli altri requisiti previsti dalla disciplina relativa ai singoli bonus edilizi.

Tali circostanze, prosegue l'Agenzia delle Entrate, devono essere verificate, per le singole unità immobiliari, all'**inizio dei lavori** in relazione al requisito della **titolarità dell'immobile**, e al **termine dei lavori** per la destinazione dell'immobile ad **abitazione principale**.

La C.M.8/E/2025 precisa, altresì, che il contribuente può continuare a beneficiare dell'**aliquota maggiorata anche se nei successivi periodi d'imposta** di fruizione della detrazione l'immobile posseduto **non è più destinato ad abitazione principale**.

Invece, per le **spese riferibili pro-quota agli altri condòmini**, **non proprietari**/titolari di diritti reali di godimento, **oppure proprietari** o aventi altri diritti reali sulle cd. "**seconde case**", le **detrazioni spettano** con le **nuove aliquote ridotte** (36% per il 2025 e 30% per il 2026-2027) stabilite dalla legge di Bilancio 2025 per le unità immobiliari diverse dall'abitazione principale.

Caldaie a combustibili fossili – Esclusione dal *Bonus ristrutturazioni* e dall'*Ecobonus*

L'Agenzia delle Entrate, nella C.M. 8/E/2025, conferma l'esclusione dal *Bonus ristrutturazioni* e dall'E*cobonus* delle spese sostenute nel triennio 2025-2027 e relative agli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, come previsto dalla Legge di Bilancio (art.1, co.55, lett. *a* e *b*, legge 207/2024) ed in attuazione di specifici obblighi "green" UE (Direttiva 2024/1275).

In particolare, sentito anche il parere dell'ENEA e del MASE, l'Agenzia delle Entrate precisa che gli **interventi di sostituzione** degli impianti di climatizzazione invernale con **caldaie** uniche **alimentate a combustibili fossili esclusi** dagli incentivi fiscali **riguardano** le **caldaie a condensazione e i generatori d'aria calda a condensazione**,

alimentati a combustibili fossili.

Inoltre, viene precisato che è esclusa dal *Bonus ristrutturazioni*, anche la sola "installazione" delle caldaie a combustibili fossili.

Diversamente, le agevolazioni continuano ad operare per le spese relative a tali impianti sostenute fino al 31 dicembre 2024, e qualora gli interventi siano completati dal 1° gennaio 2025.

Viene, altresì, precisato che tale tipologia di interventi è esclusa anche dal *Super Ecobonus*, con la precisazione, tuttavia, che gli stessi rilevano comunque ai fini del miglioramento di almeno 2 classi energetiche dell'edificio, come richiesto ai fini del beneficio fiscale.

Continuano, invece, ad essere agevolate, sia ai fini del *Bonus ristrutturazioni* che dell'*Ecobonus*, le spese relative a:

- – microcogeneratori, quand'anche siano alimentati da combustibili fossili, e ai generatori a biomassa;
- – pompa di calore ad assorbimento a gas;
- – sistemi ibridi costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro.

Novità in tema di *Superbonus*

L'Agenzia delle Entrate illustra e conferma le nuove disposizioni introdotte dalla legge di Bilancio in tema di *Superbonus* (*cfr*. il nuovo art.119, co.8-*bis.2* del D.L. 34/2020, conv. legge 77/2020).

In particolare, per il 2025 e per i condomini, compresi gli edifici composti da 2 a 4 unità, anche se posseduti da un unico proprietario, le Onlus, gli OdV e le Aps il beneficio fiscale spetta con l'aliquota del 65% a condizione che alla data del 15 ottobre 2024 sia stata presentata:

- – la CILAS e, in caso di lavori condominiali, adottata anche la delibera di approvazione dei lavori agevolati,
- – l'istanza del titolo abilitativo, in caso di demolizione e ricostruzione.

L'Agenzia delle Entrate ricorda, inoltre, che viene prevista la possibilità di optare per la ripartizione della detrazione in 10 anni (anziché in 4) per le spese sostenute nel 2023 (con le aliquote del 110%-90%), presentando una dichiarazione dei redditi integrativa entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa al 2024 (ossia entro il 31 ottobre 2025).

In merito, la C.M. 8/E/2025 specifica che, se dalla dichiarazione integrativa emerge un maggior debito d'imposta, l'ulteriore imposta deve essere versata (senza sanzioni ed interessi), entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta 2024.

Per quel che riguarda, invece, le spese sostenute a decorrere dal 2024, la C.M. conferma che il *Superbonus* va ripartito in via obbligatoria in 10 quote di pari importo (*cfr*. art.4-*bis*, co.4, del D.L. 39/2024, conv. legge 67/2024).

Allegati

Circolare_n_8-E_del_19_giugno_2025
Apri