

NEWS 12/2025: Bonus edilizi – Rimodulazione e proroga – Legge di Bilancio 2025

10 Gennaio 2025

Con la legge di Bilancio 2025 i bonus in edilizia vengono prorogati sino al 2027, ma, al tempo stesso, vengono rimodulati “al ribasso” rispetto alle attuali percentuali di detrazione spettante.

Inoltre, sia per l’Ecobonus che per il Bonus ristrutturazioni, vengono esclusi dalle detrazioni gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

Con effetto dalle spese sostenute dal 2025, i bonus spetteranno nella seguente misura:

Bonus ristrutturazioni

Il bonus spetterà:

- - **nel 2025 al 50%** per l’abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 36% per le altre abitazioni e al, 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);

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;

Superbonus La misura del **65%** prevista per il 2025 viene riservata solo a coloro che, alla data del 15 ottobre 2024, abbiano:

► presentato la CILAS e, in caso di lavori condominiali, adottato anche la delibera di approvazione dei

lavori agevolati,

► presentata istanza del titolo abilitativo, in caso di demolizione e ricostruzione.

In più, sempre per il Superbonus, viene prevista la possibilità di optare per la ripartizione in 10 anni (anziché in 5) della detrazione spettante relativamente alle spese sostenute nel 2023 (quindi, con aliquota previgente del 110% o del 90%), presentando un'istanza irrevocabile entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2024 (da presentare nel 2025).

Nulla cambia, invece, per il bonus barriere architettoniche che, in base all'art.119-ter del DL 34/2020 - legge 77/2020 spetta nella misura del 75% per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2025.

A scopo di sintesi, si fornisce il seguente prospetto riepilogativo di scadenze e misure dei vari bonus in edilizia, come rimodulati dalla legge di Bilancio 2025.

Proroga e rimodulazione dei bonus in edilizia

BONUS	ANNO	ALIQUOTA	LIMITE AGEVOLAZIONI
Bonus Ristrutturazioni	2025	50% abitazione principale 36% seconde case	96.000 euro (tetto max di spese)
Bonus Ristrutturazioni	2026-2027	36% abitazione principale 30% seconde case	96.000 euro (tetto max di spese)
Bonus Ristrutturazioni	2028-2033	30% tutte le abitazioni	48.000 euro (tetto max di spese)
Bonus Ristrutturazioni	dal 2034	36% tutte le abitazioni	48.000 euro (tetto max di spese)
Bonus Mobili	2025	50% abitazione agevolata con il bonus ristrutturazioni	5.000 euro (tetto max di spese)
Ecobonus	2025	50% abitazione principale 36% altri immobili	100.000 euro 60.000 euro 30.000 euro (tetto max di spese)

Ecobonus	2026-2027	36% abitazione principale 30% altri immobili	100.000 euro 60.000 euro 30.000 euro (tetto max di spese)
Sismabonus/Sismabonus acquisti	2025	50% abitazione principale 36% altri immobili	96.000 euro (tetto max di spese)
Sismabonus/Sismabonus acquisti	2026-2027	36% abitazione principale 30% altri immobili	96.000 euro (tetto max di spese)

Per completezza, si riepilogano, di seguito, le fattispecie per le quali sarà ancora possibile accedere alle opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura relativamente alle spese sostenute nel 2025.

Cessione del credito e sconto in fattura

Solo chi accede al Superbonus a determinate condizioni:

- ▶ 65% Condomini, mini condomini: delibera dei lavori e CILAS entro il 17.02.2023 e sostenimento di parte delle spese comprovate da fatture per lavori già realizzati, entro il 30.03.2024;
- ▶ 65% Onlus «non sanitarie», APS, ODV: costituzione dell'ente entro il 17.02.2023, e CILAS, o istanza per il titolo in caso di demolizione e ricostruzione, e delibera condominiale in caso di interventi condominiali, entro il 30.03.2024;
- ▶ 110% Onlus «sanitarie»: costituzione dell'ente entro il 17.02.2023, e CILAS, o istanza per il titolo in caso di demolizione e ricostruzione, e delibera condominiale in caso di interventi condominiali, entro il 30.03.2024;
- ▶ 110% Zone terremotate (entro e fuori cratere): CILAS, o istanza per il titolo in caso di demolizione e ricostruzione, delibera condominiale in caso di interventi condominiali, o istanza per concessione contributi presentate entro il 30.03.2024;
- ▶ Per le Zone del cratere: istanze presentate dal 30.03.2024 se verrà rifinanziato il fondo di 400 milioni di euro stanziato per il 2024.

Introduzione di un tetto massimo alle detrazioni fiscali

La legge di Bilancio 2025 introduce a regime, nel Testo Unico delle Imposte sul Reddito (TUIR - DPR 917/1986), l'art.16-ter che disciplina il "Riordino delle detrazioni" con effetto dalle spese sostenute dal 1° gennaio 2025.

In particolare, viene fissato un tetto massimo complessivo di oneri detraibili, compresi quelli agevolati

con i bonus in edilizia e gli interessi passivi relativi ai mutui contratti per l'acquisto, o costruzione, della prima casa, per i soggetti con reddito superiore a 75.000 euro (nel quale non va computata l'abitazione principale), variabile in funzione del numero dei figli a carico.

In particolare, l'ammontare annuale degli oneri detraibili viene calcolato moltiplicando un "importo base" pari a:

► 14.000 euro se il contribuente ha reddito complessivo > 75.000 euro

► 8.000 euro se il contribuente ha reddito complessivo > 100.000 euro

per un coefficiente pari a:

► 0,5 se nel nucleo familiare non sono presenti figli a carico,

► 0,7 se nel nucleo familiare è presente 1 figlio a carico,

► 0,85 se nel nucleo familiare sono presenti 2 figli a carico,

► 1 se nel nucleo familiare sono presenti più di 2 figlio a carico, o almeno 1 con disabilità.

Per le detrazioni che vengono ripartite in più anni, quali i bonus in edilizia, rilevano le rate di spesa riferite a ciascun anno di utilizzo (es. in caso di spese per ristrutturazione sostenute nel 2025 pari a 10.000 euro, la quota di spese che concorre alla determinazione del limite massimo di oneri detraibili nell'annualità 2025, è pari a 1.000 euro, in quanto il bonus ristrutturazioni è da ripartire in 10 anni).

Da tali limitazioni sono escluse:

- - le spese mediche (che continueranno, quindi, ad essere detratte nella misura del 19% per gli importi eccedenti i 129,11 euro, a prescindere dal reddito e dal numero dei figli a carico del contribuente);
- - le detrazioni per investimenti in Start up o PMI innovative (nella misura del 50%)¹.

Circa la decorrenza, viene specificato che le nuove disposizioni non interessano le rate delle spese detraibili con i bonus in edilizia (bonus ristrutturazioni, bonus mobili, Ecobonus, Sismabonus, Superbonus, Bonus barriere architettoniche) sostenute sino al 31 dicembre 2024, gli interessi passivi relativi a mutui per l'acquisto/costruzione della prima casa contratti fino al 31 dicembre 2024 nonché i premi di assicurazione sulla vita e sulla casa derivanti da contratti stipulati sempre entro il 31 dicembre 2024.

In merito, si evidenzia che, per i soggetti con reddito superiore a 120.000 euro, le descritte limitazioni alle spese detraibili, stabilite dalla legge di Bilancio, si aggiungono al tetto alla detrazione IRPEF del 19% operante sulle diverse categorie di spesa, stabilito dall'art.15, co.3-bis, del medesimo TUIR.

Si tratta, in questo secondo caso, di un limite all'importo della detrazione, ossia al risparmio d'imposta risultante dall'applicazione del 19% sulle spese detraibili, da calcolare con modalità specifiche (la detrazione viene riconosciuta per la parte corrispondente al rapporto tra l'importo di 240.000 euro, diminuito del reddito complessivo del contribuente, e 120.000 euro).

Pertanto, per coloro che dovessero rientrare in entrambe le tipologie di limitazioni (in quanto posseggono un reddito superiore a 120.000 euro), occorrerà effettuare tre passaggi:

1. stabilire la spesa massima detraibile al 19% (moltiplicando l'"importo base" di 8.000 euro per i

- coefficienti stabiliti a seconda della presenza o meno di figli a carico);
2. calcolare l'importo della detrazione al 19% sulle diverse tipologie di spese sostenute, nei limiti del tetto stabilito dalla legge 207/2024;
 3. applicare sull'ammontare della detrazione così calcolata la percentuale risultante dal calcolo di cui all'art.15, co.3-bis, del TUIR, per determinare l'importo effettivamente detraibile.

Allegati

NEWS_12_2025

[Apri](#)