

GUIDA PRATICA IN TEMA DI AGEVOLAZIONI FISCALI SULLA CASA

1. PREMESSE GENERALI PER TUTTE LE AGEVOLAZIONI FISCALI - 2025

Anche per l'anno 2025 i contribuenti (residenti e non residenti) possono usufruire di tante agevolazioni fiscali sugli interventi edilizi della casa. Infatti la legge di Bilancio n. 207 del 30.12.2024 ha previsto le seguenti agevolazioni fiscali:

1. la detrazione fiscale del 36% o 50% dei costi su ristrutturazioni, con il limite di euro 96.000 per unità immobiliare (fino al 31.12.2025);
2. la detrazione fiscale del 50% (es. finestre) dei costi per interventi di risparmio energetico (fino al 31.12.2025);
3. un bonus fiscale del 50% per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici destinati all'alloggio ristrutturato fino al valore massimo di 5.000 euro per unità immobiliare (fino al 31.12.2025);
4. Bonus 75% per eliminazione di barriere architettoniche e necessità contestuale di sostituzione dell'ascensore fino al 31.12.2025.
5. la detrazione fiscale del 65% dei costi per interventi di risparmio energetico per condomini (Superbonus) fino al 31.12.2025

Se gli interventi edilizi di cui sopra consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili, bisogna tener conto anche di quelle sostenute nei medesimi anni.

La detrazione fiscale è ammessa solo per interventi edilizi su fabbricati esistenti, cioè iscritti al catasto (o con la richiesta di accatastamento in corso) prima dell'inizio dei lavori agevolati. Inoltre dev'essere fornita la prova dell'avvenuta regolarità ai fini dei pagamenti dell'ICI/IMI.

Premessa indispensabile è che il contribuente (residente in Italia o all'estero) disponga di reddito tassato e quindi di debito di imposta IRPEF, dal quale potrà annualmente detrarre le quote relative alle agevolazioni fiscali su interventi edilizi. In caso di insufficiente imposta lorda a debito, la differenza della quota annua non detratta per incapienza non potrà essere né riportata ad anni successivi né chiesta a rimborso e quindi andrà persa. A tal fine i pagamenti devono essere effettuati entro il termine di validità della detrazione.

Dal 2025 le persone con un reddito complessivo superiore a 75.000 euro avranno meno detrazioni fiscali. L'entità della riduzione delle detrazioni dipenderà dal reddito e dal numero di figli presenti nel nucleo familiare.

Attenzione: Inoltre per i contribuenti che hanno optato come tassazione il regime forfettario su una parte o su tutto il loro reddito imponibile non possono utilizzare questa imposta forfettaria (aliquota agevolata 15% oppure 5% per start-up) in compensazione con crediti d'imposta.

1.1 Ripartizione della detrazione fiscale e conservazione documenti

Tutte le detrazioni qui sotto elencate sono da ripartire in 10 rate annuali di pari importo, ad eccezione del bonus ascensore e barriere architettoniche (75%) che prevede 5 rate annuali di pari importo.

Per questo motivo, l'intera documentazione relativa agli interventi edilizi fiscalmente agevolati dev'essere conservata per tutta la durata della vigenza dei termini di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate.

1.2 Chi può fruire della detrazione?

Tutti i contribuenti che hanno sostenuto i costi relativi all'intervento, a nome dei quali è stata emessa la fattura e precisamente:

1. proprietari o nudi proprietari;
2. titolari di un diritto reale di godimento (per es. a seguito di una separazione o divorzio);
3. usufruttuari;
4. locatari (necessita il consenso scritto del proprietario);
5. comodatari (con relativo contratto di comodato registrato prima dell'inizio dei lavori e previo consenso scritto del proprietario);
6. familiari conviventi risultante dall'estratto familiare (coniuge, parenti fino al 3° grado ed affini fino al 2° grado e la convivenza deve sussistere prima dell'inizio dell'intervento edilizio); inoltre è previsto il bonus fiscale per le coppie di fatto con il vincolo della residenza nello stesso immobile prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione (L. n. 76/2016);
7. condomini, per gli interventi edilizi sulle parti comuni condominiali.

Attenzione: in caso di interventi su parti comuni del condominio il pagamento al condominio deve essere effettuato entro il termine della scadenza annuale dell'agevolazione da parte di tutti i condomini, secondo le tabelle millesimali, a pena di decadenza del beneficio fiscale .

Quindi è necessario che:

1. tutte le fatture riferite all'esecuzione dei lavori sulle parti comuni del condominio siano intestate al condominio;
2. l'amministratore condominiale abbia eseguito i pagamenti nella forma prevista e entro i termini di validità dell'agevolazione;
3. ogni condomino abbia versato al condominio la sua parte di spesa entro i termini di legge (come previsto dalla legge di riforma del condominio n. 220 del 11/12/2012 entrata in vigore il 18.06.2013);
4. ogni condomino abbia inserito nella propria dichiarazione dei redditi la sua parte di spesa in base alla tabella millesimali.

Le agevolazioni si riferiscono ad ogni singola unità immobiliare. Se gli interventi di ristrutturazione sono effettuati su un'abitazione principale la detrazione fiscale per il proprietario o per il titolare di diritti reali (diritto di abitazione ,usufrutto, ecc.) è del 50%. In tutti gli altri casi 36%. Nel caso di interventi effettuati dallo stesso soggetto su più unità, i bonus fiscali sono fruibili più volte.

Se l'abitazione è cointestata e le spese vengono sostenute da tutti i cointestatari, il limite di spesa ammessa (attualmente 96.000 euro per ristrutturazioni) va suddiviso in base a chi paga i relativi costi.

Per lavori di manutenzione su parti condominiali, la spesa massima per ogni unità residenziale è di €. 96.000.

In caso di interventi di ristrutturazione su alloggi ad uso promiscuo (p. es. alloggio/ufficio) la detrazione è ammessa solo per il 50% delle spese sostenute.

In caso di opere di recupero edilizio su immobile sotto tutela (edificio storico), questa agevolazione fiscale è cumulabile con altre agevolazioni previste per questo tipo di case, però ridotta alla metà (vedi Circolare N. 3/E del 2 marzo 2016 Agenzia delle Entrate).

Inoltre si fa presente che è consentito il cumulo delle detrazioni per lo stesso immobile purché si tratti di interventi e fatture differenti.

Dal 01/01/2009 non è più consentito il cumulo di agevolazioni fiscali con contributi pubblici quando trattasi di migliorie per **risparmio energetico**. Quindi bisogna valutare se conviene optare per i sostegni pubblici o per la detrazione fiscale su spese sostenute per riqualificazione energetica.

Invece, per le ristrutturazioni in base all'art. 16 bis DPR 917/1986 è possibile usufruire sia del contributo pubblico sia della detrazione fiscale per la parte dei costi rimasti effettivamente a carico.

1.3 Regole per “mini-condomini”

Trattasi di condomini per i quali non esiste l'obbligo di legge a nominare un amministratore (meno di 9 condomini), con la Circolare N. 11/E del 21 maggio 2014 e con Circolare N. 3/E del 2 marzo 2016 e con Decreto 74/E/2015 l'Agenzia delle Entrate ha stabilito che, prima di iniziare i lavori edili, è sufficiente che uno dei condomini, allo scopo delegato, esegua tutti gli adempimenti e i bonifici delle relative fatture a lui intestate per detti interventi utilizzando il suo c/c e il suo codice fiscale con obbligo di rivalsa. Gli altri comproprietari dovranno accollarsi la loro spesa in proporzione ai millesimi di competenza (tabella dei millesimi oppure degli altri criteri ai sensi dell' Art.1123 c.c. e successivi), per beneficiare della detrazione per gli interventi di ristrutturazione e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni del "condominio minimo", possono inserire nei modelli di dichiarazione redditi le spese sostenute - per la quota di spettanza - utilizzando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il relativo bonifico.

Resta l'obbligo del contribuente se si avvale dell'assistenza fiscale, di esibire ai CAF, oltre naturalmente alla documentazione base (che comprova il diritto alle agevolazioni), un'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

1.4 Che cosa succede in caso di trasferimento dell'immobile: vendita, donazione o eredità ?

In caso di atti tra vivi, ovvero in caso di vendita, donazione l'agevolazione fiscale passa al nuovo proprietario per le quote di detrazione non ancora utilizzate, salvo diverso accordo scritto nel relativo contratto. In caso di contratto di locazione o di comodato, le detrazioni non ancora usufruite continuano ad essere utilizzate dall'inquilino o comodatario, che ha sostenuto effettivamente i relativi costi. In caso di decesso del proprietario, la fruizione dell'agevolazione fiscale si trasmette esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile ed in caso di locazione o cessione a terzi, perde la parte di detrazione restante. Tutto questo non vale per il “Bonus Mobili” che cessa in caso di morte.

1.5 Pagamenti (bonifico "Parlante")

Le relative fatture devono essere intestate alla persona che sostiene i costi, la quale usufruisce della detrazione fiscale. Il pagamento deve essere effettuato tramite bonifico bancario o bonifico postale, e contenere i seguenti dati:

1. **causale di pagamento (tipo di intervento, riferimento legge, nonché numero e data fattura);**
2. **il codice fiscale del beneficiario della detrazione che effettua il bonifico;**
3. **il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.**

Attenzione: nel caso in cui le spese per interventi di recupero edilizio siano state sostenute da più soggetti (ad. es. comproprietari dell'immobile), la fattura potrà essere intestata ad uno solo dei soggetti paganti, ma dovrà anche indicare la quota di sostenimento delle spese degli altri soggetti.

1.6 Notifica preliminare di cantiere – trasmissione telematica

Qualora il Testo Unico sulla sicurezza del lavoro (art. 99, comma 1, decreto legislativo 81/2008) lo prevede, il committente dell'intervento edilizio deve fare, prima dell'inizio dei lavori, una comunicazione con trasmissione telematica via internet (www.notificapreliminarebz.it) all'ASL. In Provincia di Bolzano l'ufficio competente è l'Ispettorato del Lavoro (via K. Michael Gamper 1, Tel. 0471/418540). Inoltre il committente dev'essere in regola con tutte le norme urbanistiche (dichiarazioni, concessioni edilizie ove necessario), nonché di sicurezza sul lavoro. E' consigliabile farsi rilasciare dalle singole ditte incaricate la DURC (dichiarazione unificata di regolarità contributiva).

La legge prevede che ogni qualvolta i lavori sono commissionati a più di un'impresa edile la “comunicazione” all'ASL è obbligatoria e necessaria. Inoltre se in corso d'opera si decidesse di commissionare lavori ad altre imprese/ditte, la “comunicazione” all'ASL deve essere integrata, altrimenti si decade dal beneficio della detrazione fiscale.

Nel caso in cui non fossero necessarie le pratiche al comune o la notifica preliminare di cantiere il committente si dovrà munire di un'autocertificazione.

1.7 Lavori per importo superiore a 70.000 euro

Dal marzo 2022, qualora l'importo totale dei lavori supera i 70.000 euro, le aziende devono dichiarare nel preventivo e nel contratto d'opera che i lavori verranno eseguiti da datori di lavoro che applicano il contratto collettivo per i lavoratori edili.

2. AGEVOLAZIONE FISCALE (36% o 50%) PER RISTRUTTURAZIONI, MANUTENZIONI, RIQUALIFICAZIONI E RECUPERI DI IMMOBILI (DPR 917/86, art. 16-bis e successive modifiche)

Il contribuente può fruire della detrazione fiscale nella misura del 36% o 50% dei costi sostenuti fino al 31 dicembre 2025 (attenzione, bisogna tener conto della data di pagamento e non conta la data del termine dei lavori né la data di collaudo).

Se gli interventi di ristrutturazione sono effettuati su un'abitazione principale la detrazione fiscale per il proprietario o per il titolare di diritti reali (diritto di abitazione, usufrutto, ecc.) è del 50%. In tutti gli altri casi è del 36%.

2.1 Tipo di interventi per i quali è possibile fruire della detrazione - alcuni esempi

Per i seguenti interventi edilizi effettuati su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurale e sulle loro pertinenze, è ammessa l'agevolazione fiscale fino al limite massimo di 96.000 euro per:

1. manutenzione straordinaria (p. es. rifacimento servizi igienico-sanitari e impianto elettrico e idraulico in conformità ai recenti requisiti di sicurezza);
2. opere di restauro e risanamento conservativo (modifica della suddivisione interna dell'immobile, installazione di un sistema di allarme per aumentare la sicurezza, sostituzione della porta d'entrata con una porta blindata, aggiunta di un ascensore e di scale antincendio ecc.);
3. lavori di ristrutturazione edilizia;
4. demolizione e fedele ricostruzione senza ampliamento;
5. la realizzazione di locali accessori come autorimesse o posti auto pertinenziali. Attenzione: per questi interventi non è ammesso il bonus mobili;
6. interventi per persone con disabilità;
7. lavori in economia. Acquisto del materiale da parte del committente con Iva al 22%;
8. sostituzione delle finestre che non rispettino i requisiti del Dm 11 marzo 2008, con comunicazione Enea;
9. Interventi di risparmio energetico che non raggiungono i valori minimi previsti per legge (es. isolamento di una sola parete) e realizzazione di impianto fotovoltaico con comunicazione Enea.

La sostituzione o riparazione con innovazioni della caldaia, da intendersi, come previsto dalla circolare 3/E del 2 marzo 2016 dell'Agenzia delle Entrate, intervento di "manutenzione straordinaria". In questo caso è consentito l'accesso al bonus arredi, in presenza di risparmi energetici (con comunicazione Enea) conseguiti rispetto alla situazione preesistente.

2.2 Ulteriori informazioni

In caso di lavori in economia (cioè eseguiti in proprio), la detrazione spetta limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati (con IVA al 22%).

Sono ammesse anche le spese per oneri e diritti urbanistici (nel qual caso, la modalità di pagamento è libera), per progettazione e altre prestazioni professionali (es. architetti, geometri, ingegneri ecc).

Non è necessario che l'unità oggetto di intervento sia adibita ad abitazione principale o che vi si trasferisca in essa la propria residenza.

Per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici (per esempio condomini) sono ammessi anche i costi per la manutenzione ordinaria con una detrazione.

La detrazione fiscale si applica anche in caso di ristrutturazioni riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, a condizione che provvedano, entro 18 mesi, dalla data del termine dei lavori, alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile. L'importo massimo è pari al 25% del prezzo di vendita (comunque entro il limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare). Il termine ultimo è il 31.12.2025. E anche in questo caso è ammesso il Bonus Mobili.

La detrazione fiscale si applica solo nel caso in cui a seguito dei lavori non venga cambiata la superficie disponibile o la cubatura. Soltanto la sagoma può essere modificata, come previsto dalla legge n. 90/2013 sempre che non si tratti di immobili sotto la tutela delle belle arti.

Si può godere della detrazione fiscale anche in caso di variazione della destinazione d'uso, per esempio da ufficio ad abitazione. Ciò è possibile solo nel caso in cui il cambiamento risulti in maniera esplicita nella concessione edilizia.

In caso di demolizione parziale, ristrutturazione o ripristino di edifici, ai quali viene apportato un ampliamento, sarà possibile godere delle detrazioni fiscali solo per la parte preesistente.

In caso di demolizione con nuova ricostruzione che comporti anche aumento di cubatura non è possibile godere delle detrazioni fiscali in quanto l'immobile è considerato a tutti gli effetti nuova costruzione.

È possibile godere del beneficio fiscale previsto per il risparmio energetico solo se a seguito dei lavori si raggiungono determinati standard, previsti dalla normativa.

2.3 Dichiarazione Enea

La legge di Bilancio 2018 aveva previsto l'estensione dell'obbligo di comunicare telematicamente all'Enea i lavori di ristrutturazione edilizia e l'acquisto di elettrodomestici, che accedono alla detrazione del bonus casa e che comportano un effettivo risparmio energetico.

L'Enea ha predisposto anche una guida (guida rapida bonus casa) (<https://www.energiaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali.html>) con tutti i passi da seguire per un corretto invio della comunicazione, contenente anche l'elenco completo dei lavori di ristrutturazione per i quali è obbligatoria la trasmissione.

La comunicazione all'Enea deve essere fatta entro 90 giorni dal termine dei lavori.

Quindi l'invio della documentazione all'Enea inerente l'ambito dei lavori di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art. 16-bis DPR 917/86) e dell'acquisto di elettrodomestici (inerente al bonus Mobili), riguarda solo ed esclusivamente quegli interventi che comportano un effettivo risparmio energetico. Infine, per tutti gli altri casi il contribuente non deve effettuare alcuna comunicazione al fine di beneficiare della detrazione come prevista dal Bonus casa.

3. BONUS MOBILI 50%

L'articolo 16, comma 2, del DL 63/2013 prevede che ai contribuenti che fruiscono della detrazione del 50% per le ristrutturazioni delle abitazioni, è altresì riconosciuta per una sola volta una detrazione dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, nella misura del 50% delle ulteriori spese documentate, fino a un limite massimo di 5.000 euro, per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici con specifiche caratteristiche energetiche.

Non sono ammessi articoli usati. Nell'importo delle spese sostenute sono ammesse anche le spese di trasporto e di montaggio. La legge di bilancio 2024 ha prorogato il bonus mobili fino al 31.12.2025. L'agevolazione spetta in favore dei contribuenti persone fisiche che, dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2025 abbiano eseguito o abbiano in corso interventi di recupero edilizio su singole unità immobiliari residenziali, per i quali sia stata richiesta la detrazione del 50% (vedi Circolare n.29/E del 18 settembre 2013) e che dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2025 sostengano spese per l'acquisto di mobili destinati ad arredare l'appartamento oggetto dell'intervento di ristrutturazione (anche se destinati a stanze diverse da quelle oggetto di ristrutturazione).

Le fatture relative all'acquisto dei mobili devono essere successive all'inizio dei lavori di ristrutturazione. Sono ammessi anche mobili artigianali e l'aliquota IVA da applicare è comunque sempre quella ordinaria (attualmente 22%). La spesa massima consentita ammonta a 5.000 euro per il 2025 da ripartire in dieci quote annuali costanti. Il pagamento delle relative fatture può essere eseguito con bonifico bancario o postale. Per esigenze di semplificazione, legate alle tipologie di beni acquistabili, la circolare n.29/E/2013 ammette come forma di pagamento anche la carta di credito o debito (BANCOMAT). In questo caso la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta evidenziata nella ricevuta telematica. Non è consentito il pagamento con assegno bancario o contanti.

La detrazione fiscale per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici è prevista per i pagamenti effettuati entro il 31.12.2025

Anche per l'acquisto di elettrodomestici è previsto l'obbligo dell'invio telematico della comunicazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori di ristrutturazione /risanamento.

4. AGEVOLAZIONE FISCALE PER RISPARMIO ENERGETICO 50% o 36%

Se gli interventi di ristrutturazione sono effettuati su un'abitazione principale la detrazione fiscale per il proprietario o per il titolare di diritti reali (diritto di abitazione, usufrutto, ecc.) è del 50%. In tutti gli altri casi 36%.

Le agevolazioni per risparmio energetico sono studiate per conseguire un effettivo risparmio energetico ed è ovvio che **non possono essere incentivati i nuovi impianti**. Unica eccezione è la posa di pannelli solari, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali (domotica) per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione.

Tutte le detrazioni fiscali che si riferiscono sia ad edifici interi che a parte di edifici, cioè singole unità immobiliari e sono da ripartirsi in 10 rate annuali di pari importo

In caso di frazionamento di unità immobiliare, con aumento quindi del numero delle stesse, il beneficio è compatibile solo con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità.

Nel caso di ristrutturazione con demolizione totale e ricostruzione in genere si può accedere all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione.

Nel caso di interventi edilizi con demolizione parziale dell'esistente e con ampliamento, la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente.

4.1 Interventi energetici ammessi all'agevolazione (alcuni esempi):

1. interventi riguardanti l'involucro di edifici esistenti (isolamento termico);
2. Sostituzione di finestre e porte finestre;
3. installazione di schermature solari;
4. installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda;
5. Sostituzione del vecchio impianto di riscaldamento con un impianto geotermico, un impianto a biomassa (legno, cippato, pellet, mais) o una pompa di calore, comprese le necessarie misure di adattamento.
6. interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria;
7. interventi di riqualificazione energetica globale dell'intero edificio;
8. installazione e messa in opera di dispositivi multimediali (domotica) per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione;
9. acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti con un risparmio energetico primario pari al 20% (DM. 4 agosto 2011).

4.2 Adempimenti generali

Entro 90 giorni dalla fine lavori il contribuente che usufruisce del bonus fiscale per l'energia, deve effettuare l'invio telematico all'indirizzo www.acs.enea.it dei moduli scaricabili da Internet sul sito ENEA, debitamente compilati per il tramite di un tecnico abilitato.

Tutta la documentazione va conservata con cura, in modo da poterla presentare in caso di controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate (fatture, certificato energetico, bonifici, copie della comunicazione ENEA con conferma della trasmissione telematica, copia della relativa delibera della assemblea condominiale nonché tabella dei millesimi sulla ripartizione dei costi per i condomini, etc.).

5. BONUS ASCENSORI E BARRIERE ARCHITETTONICHE 75% fino al 31.12.2025

Gli interventi finanziabili a partire dal 2024 sono stati drasticamente ridotti rispetto al 2023 e ora sono ammessi solo gli interventi necessari quali le scale, servoscale, rampe, ascensori e piattaforme elevatrici (montacarichi). La detrazione prevista è pari al 75%, da ripartirsi in 5 anni.

Come condizione è richiesta una certificazione rilasciata da un tecnico abilitato che attesti la conformità a tutti i requisiti tecnici degli impianti.

La possibilità di godere dello sconto in fattura o della cessione del credito d'imposta è ulteriormente limitata, ovvero il proprietario deve utilizzare l'unità abitativa come abitazione principale e avere un reddito annuo di 15.000 euro, con l'eccezione che un membro della famiglia sia portatore di una disabilità, accertata in base alla legge 104.

È previsto un massimo di spesa pari a

50.000 euro (per abitazioni unifamiliari e unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti), 40.000 euro per abitazione nel MINI-condominio (da 2 a 8 alloggi),

30.000 euro per abitazioni nei condominio composto da più di 8 unità immobiliari.

La detrazione si ripartisce in 5 rate annuali di pari importo.

Nota bene: la Legge di bilancio 2023 richiede anche che l'assemblea condominiale voti a maggioranza dei presenti, che rappresentino un terzo dell'edificio per deliberare sull'"eliminazione delle barriere architettoniche".

6. DETRAZIONE FISCALE DEL 65% DEI COSTI PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO PER CONDOMINI (SUPERBONUS) FINO AL 31.12.2025

Nel 2025 potranno essere agevolati con il Superbonus (al 65%) soltanto gli interventi per i quali sia stato fatto il primo step entro il 15 ottobre 2024.

Nello specifico: se gli interventi sono effettuati dai condomini, entro il 15 ottobre 2024 deve essere stata adottata la delibera assembleare e presentata la CILAS; se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini (edifici fino a 4 unità immobiliari con unico proprietario, Onlus, strutture sociosanitarie e assistenziali, beneficiari localizzati nei crateri sismici), entro il 15 ottobre 2024 deve essere stata presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata Superbonus (CILAS); se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici, entro il 15 ottobre 2024 deve essere stato richiesto il titolo abilitativo.

La manovra 2025 dà la possibilità di ripartire in 10 rate annuali il superbonus maturato sulle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023.

7. ALIQUOTA IVA DA APPLICARE NELLA FATTURAZIONE

Per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria posti in essere con contratto d'appalto si applica l'IVA ridotta del 10%. In tal caso anche le cessioni di beni forniti dalla ditta esecutrice di lavori sono assoggettati a tale aliquota. Tuttavia, qualora l'appaltatore fornisca beni di valore significativo (vedi Decreto Ministero Finanze 29 dicembre 1999) l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino alla concorrenza del valore della prestazione al netto del valore dei beni stessi.

Beni acquistati direttamente dal committente sono soggetti all'aliquota ordinaria (22%).

Per l'acquisto di mobili nell'ambito del bonus mobili si applica l'aliquota ordinaria del 22%, altrettanto dicasi per tutte fatture emesse da liberi professionisti, nonché per le spese relative al bonus verde.

8. RIEPILOGO TABELLARE

Agevolazione fiscale	2025	2026-2027
tipologia intervento	Detrazione e spesa max. per unità immobiliare	Detrazione e spesa max. per unità immobiliare
recupero edilizio	50% abitazione principale 36% altre abitazioni € 96.000	36% abitazione principale 30% altre abitazioni € 96.000
risparmio energetico	50% abitazioni principali 36% altre abitazioni varia a seconda dell'intervento	36% abitazioni principali 30% altre abitazioni varia a seconda dell'intervento
Risparmio energetici per le parti comuni nei condomini	50% abitazioni principali 36% altre abitazioni varia a seconda dell'intervento	36% abitazioni principali 30% altre abitazioni varia a seconda dell'intervento
Bonus arredi	50% max. € 5.000	-----
Bonus barriere architettoniche	75% spesa da 30.000 a 50.000 a seconda dell'intervento	-----

Tipologia interventi	Detrazione max. 2025	Percentuale di detrazione
riqualificazione energetica intero edificio	€ 100.000	50% abitazione principale 36% altre abitazioni
involucro edificio esistente	€ 60.000	
installazione pannelli solari	€ 60.000	
Sostituzione impianti di climatizzazione invernale	€ 30.000	
Schermature solari	€. 60.000	
Sostituzione di impianti scaldacqua con pompe di calore	€. 30.000	
Micro-generatori	€. 100.000	
Finestre	€. 60.000	
Domotica	€. 15.000	

Queste informazioni possono servire da guida per tutti gli interessati senza alcuna garanzia.

Il Centro Tutela Consumatori Utenti è disponibile per maggiori informazioni in merito.

Per ulteriori consultazioni si rimanda al sito internet www.agenziaentrate.gov.it.

(febbraio 2025)

Centro Tutela Consumatori Utenti – via Dodiciville 2 – 39100 Bolzano – www.centroconsumatori.it