



FINANZIARIA 2025

DETRAZIONI LAVORI EDILIZI

- Riferimenti:*
- Art. 16 bis TUIR
 - Artt. 14, 16, 16 ter DL 63/2013
 - Artt. 119, 120, 121 DL 34/2020
 - DL 39/2024
 - Art. 1 commi 54,55,56 L. 207/2024

IN BREVE

Nell'ambito della Finanziaria 2025 sono state previste modifiche riguardanti le detrazioni per lavori edilizi e superbonus

Con l'approvazione definitiva della Legge n. 207/2024, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 43/L alla G.U. 31.12.2024, n. 305, il Legislatore ha apportato una serie di modifiche alle disposizioni relative alle detrazioni riconosciute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio / riqualificazione energetica / riduzione del rischio sismico, sia nella misura "ordinaria" che con "Superbonus", in parte già previste nel disegno di legge ed in parte introdotte durante l'iter di approvazione della stessa.

RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO e RIDUZIONE RISCHIO SISMICO

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, TUIR e all'art. 16, DL n. 63/2013, e per gli interventi di riduzione del rischio sismico, di cui all'art. 16 DL 63/2013 e all'art. 1 comma 37 L. 234/2001, è confermato che, la detrazione, da ripartire in **10 quote annuali** determinata considerando il **limite massimo di spesa agevolabile di € 96.000, nel 2025** è riconosciuta nella misura del:

- 50% per le sole spese sostenute dal **proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
- 36% negli altri casi.

Nel **2026 e 2027** sarà riconosciuta al **36%** per le sole spese sostenute dal proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull'**abitazione principale** e al **30%** negli altri casi.

Dalla nuova formulazione della norma risulta che **non possono fruire della (maggior) percentuale di detrazione prevista per l'abitazione principale i detentori della stessa e i familiari conviventi**, che rientrano, pertanto, negli "altri casi".

È stata introdotta l'ESCLUSIONE dalle spese agevolate gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Per gli interventi di risparmio / riqualificazione energetica, ora, con l'art. 1, commi 54 e 55 è confermato che, per tutte le tipologie di interventi agevolati, la detrazione in esame **nel 2025** è riconosciuta nella misura del:

- 50% per le sole spese sostenute dal **proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
- 36% negli altri casi;

Nel **2026 e 2027** sarà riconosciuta al **36%** per le sole spese sostenute dal proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull'**abitazione principale** e al **30%** negli altri casi.

Dalla nuova formulazione della norma risulta che **non possono fruire della (maggior) percentuale di detrazione prevista per l'abitazione principale i detentori della stessa e i familiari conviventi**, che rientrano, pertanto, negli "altri casi".

Come per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, è stata introdotta l'**ESCLUSIONE** dalle spese agevolate gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con **caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**.

BONUS ARREDO

Con riferimento al c.d. **“bonus arredo”** di cui all'art. 16, DL n. 63/2013, spettante per **l'acquisto di mobili e/o grandi elettrodomestici** destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio, è stato confermato il riconoscimento della detrazione anche per le **spese sostenute nel 2025** nella misura del **50%** e nel limite massimo di spesa di **€ 5.000**.

Rimane l'obbligo di aver eseguito **interventi di recupero edilizio (iniziatati dall'1.1.2024)**, per i quali si fruisce della relativa detrazione.

SUPERBONUS

Per gli interventi di efficienza / riqualificazione energetica / miglioramento del rischio sismico per i quali spetta il **“Superbonus” di cui all'art. 119**, DL n. 34/2020, **escludendo i casi per i quali trovano applicazione le specifiche deroghe** in base alla data di inizio lavori / presentazione delle abilitazioni amministrative (CILA) / approvazione dei lavori condominiali / ecc., la percentuale di detrazione spettante **per le spese 2025** può essere così schematizzata.

Soggetto	% detrazione
Condomini (compresi gli interventi trainati nei singoli appartamenti);	65%
Edifici con più unità immobiliari (da 2 a 4) di un unico proprietario persona fisica / in comproprietà.	
Persone fisiche su singole unità immobiliari (diverse dai casi dei punti precedenti).	---

L'art. 1, comma 56 in esame, dispone ora che la **detrazione del 65% prevista per le spese 2025** spetta **esclusivamente** per gli interventi per i quali, **alla data del 15.10.2024** risulta:

- **adottata la delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori e **presentata la CILA**, per gli interventi effettuati dai condomini;
- **presentata la CILA**, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
- **presentata la richiesta del titolo abilitativo**, per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Per quanto riguarda l'utilizzo della detrazione spettante, si rammenta che l'art. 4-bis, comma 4, DL n. 39/2024, c.d. “Decreto Salva conti”, dispone che **per le spese sostenute dal 2024** per gli interventi di cui all'art. 119, DL n. 34/2020:

- la detrazione va ripartita in 10 quote annuali (anzichè 4);
- in caso di opzione per lo sconto in fattura / cessione del credito (nei casi residuali in cui ciò è ancora possibile), il credito derivante dall'opzione va utilizzato in 4 quote annuali.

Per le spese sostenute **dall'1.1 al 31.12.2023**, la detrazione del 110% può essere ripartita, su **opzione** del contribuente, in **10 quote annuali** di pari importo dal 2023. Tale opzione è irrevocabile e richiede la presentazione del mod. REDDITI 2024 integrativo entro il 31.10.2025. Se dalla predetta dichiarazione integrativa emerge una maggiore imposta dovuta, la stessa va versata senza sanzioni e interessi entro il termine di versamento del saldo 2024.

ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'art. 119-ter, DL n. 34/2020, prevede la **detrazione del 75%** per le spese relative al superamento ed eliminazione di barriere architettoniche, nonché per i connessi interventi di automazione degli impianti e per lo smaltimento e bonifica dei materiali, **fino al 31.12.2025**.

Per le **spese sostenute dal 30.12.2023**, l'art. 3, DL n. 212/2023 ha:

- **ridotto l'ambito oggettivo** di applicazione della detrazione, limitando il beneficio **soltanto** agli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto **scale / rampe / ascensori / servoscala / piattaforme elevatrici** (ferma restando la necessità di rispettare i requisiti richiesti dal DM n. 236/89);

- introdotto l'**obbligo** di pagamento con **bonifico “dedicato”**, come per le spese di recupero del patrimonio edilizio e l'**obbligo** di acquisire l'**asseverazione** rilasciata da un tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti di cui al DM n. 236/89.

La Finanziaria 2025 **non interviene** sulla normativa sopra riepilogata che quindi risulta **applicabile fino al 31.12.2025**.

BONUS VERDE

Dall'1.1.2025 non è più fruibile la detrazione per le spese relative agli interventi di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione, realizzazione di pozzi / coperture a verde / giardini pensili, di cui all'art. 1, commi da 12 a 15, Legge n. 205/2017 (Finanziaria 2018).

LIMITE MASSIMO SPESE DETRAIBILI

Si rammenta che in base al nuovo art. 16-ter, TUIR, introdotto ad opera dell'art. 1, comma 10, Legge n. 207/2024 (Finanziaria 2025), per i contribuenti con **reddito superiore a € 75.000** è applicabile un **nuovo ammontare massimo di spese detraibili, variabile** in base all'ammontare del reddito complessivo e alla composizione del nucleo familiare.

Si evidenzia che le rate relative alle spese in esame:

- sono **escluse** dal predetto nuovo limite **solo se** relative a **spese sostenute fino al 31.12.2024**;
- **concorrono** al raggiungimento del limite massimo di spese detraibili **se relative a spese sostenute dall'1.1.2025**.

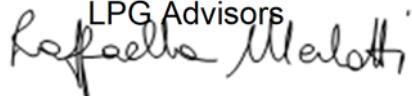
Reddito complessivo	Numero figli fiscalmente a carico	Importo massimo spesa / onere dutraibile	
Oltre € 75.000 fino a € 100.000	0	$14.000 \times 0,50$	€ 7.000
	1	$14.000 \times 0,70$	€ 9.800
	2	$14.000 \times 0,85$	€ 11.900
	3 o più / disabile	14.000×1	€ 14.000
Oltre € 100.000	0	$8.000 \times 0,50$	€ 4.000
	1	$8.000 \times 0,70$	€ 5.600
	2	$8.000 \times 0,85$	€ 6.800
	3 o più / disabile	8.000×1	€ 8.000

Lo Studio resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti.

Raffaella Merlotti

LPG Advisors



LPG Advisors Dottori Commercialisti Associati

📍 Viale Duca d'Aosta 19 - 21052 Busto Arsizio (VA)

Via Tiziano 5 - 20145 Milano

📞 0331 679192

🌐 www.lpgstudio.it

CF/P.IVA 02212340125