

**Circolare n. 2 del 8 gennaio 2025**

## **DETRAZIONI PER LAVORI EDILIZI E NOVITÀ FINANZIARIA 2025**

Riferimenti:

- **Art. 16-bis, TUIR**
- **Artt. 14, 16 e 16-ter, DL n. 63/2013**
- **Artt. da 119 a 121, DL n. 34/2020**
- **DL n. 39/2024**
- **Art. 1, commi da 54 a 56, Legge n. 207/2024**

*Nell'ambito della Finanziaria 2025 sono previste una serie di modifiche riguardanti sia le detrazioni "ordinarie" che il "Superbonus", in parte già presenti nel testo del disegno di legge ed in parte introdotte in sede di approvazione definitiva.*

*In particolare si evidenzia che per le spese 2025:*

- *la detrazione "ordinaria" spettante per gli interventi di recupero edilizio / riqualificazione energetica / riduzione del rischio sismico è ridotta al 50% se i lavori sono eseguiti sull'abitazione principale dal proprietario / titolare di un diritto reale di godimento. Negli altri casi la detrazione è ridotta al 36%;*
- *il "Superbonus" del 65% (per condomini ed edifici con più unità immobiliari) riguarda esclusivamente gli interventi per i quali, alla data del 15.10.2024, risulta presentata la CILA / richiesta del titolo abilitativo per la demolizione e ricostruzione;*
- *non rientrano più tra le spese agevolabili quelle relative alla sostituzione dell'impianto esistente con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.*



consulenza tributaria  
e aziendale

Via I. Alpi 4 – 46100 Mantova      Via Beltrame 22 – 37067 Valeggio Sul Mincio (VR)  
T +39 0376 323177   F +39 0376 323179   [info@saconsultingsrl.it](mailto:info@saconsultingsrl.it)   [www.saconsultingsrl.it](http://www.saconsultingsrl.it)

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 DEL PATRIMONIO EDILIZIO - Art. 1, commi 54 e 55

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, TUIR e all'art. 16, DL n. 63/2013, la detrazione, da ripartire in **10 quote** annuali:

- originariamente era pari al **36%**, su una spesa massima agevolabile di **€ 48.000**;
- a decorrere dal 26.6.2012 e **fino al 31.12.2024** è stata innalzata al **50%**, su una spesa massima agevolabile di **€ 96.000**.

Ora, con l'art. 1, commi 54 e 55 è confermato che, la detrazione, 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** è riconosciuta nelle seguenti misure:
  - **36%** per le sole spese sostenute dal **proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
  - **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".



In sede di approvazione è stata introdotta l'**esclusione** dalle spese agevolate degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale **con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**.

### RISPARMIO / RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA - Art. 1, commi 54 e 55

Per gli interventi di risparmio / riqualificazione energetica, per i quali è possibile fruire delle detrazioni "ordinarie" (diverse dal Superbonus) va fatto riferimento principalmente alla Legge n. 296/2006 (commi da 344 a 347) e al DL n. 63/2013, oggetto di ripetute modifiche / integrazioni.

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** è riconosciuta nelle seguenti misure:
  - **36%** per le sole spese sostenute dal **proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;



– 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”.

**NB** In sede di approvazione è stata introdotta l'**esclusione** dalle spese agevolate degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale **con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**.

#### RIDUZIONE RISCHIO SISMICO - Art. 1, commi 54 e 55

Per gli interventi di riduzione del rischio sismico / adozione di misure antisismiche (“diverse” dal Superbonus) di cui all’art. 16, DL n. 63/2013 e all’art. 1, comma 37, lett. b), Legge n. 234/2021 (Finanziaria 2022), nonchè per il c.d. “Sisma bonus acquisti” di cui al comma 1-septies del citato art. 16, è confermato che, **per tutte le tipologie** di interventi agevolati, la detrazione spettante, determinata considerando la **spesa massima 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** è riconosciuta nelle seguenti misure:
  - 36% per le sole spese sostenute dal **titolare del diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull’abitazione principale**;
  - 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”.

In merito si rammenta inoltre che l’art. 4-bis, comma 4, DL n. 39/2024 dispone che, **per le spese sostenute dal 2024** per interventi con “Sismabonus”, la detrazione va ripartita in **10 quote annuali** (anziché 5).

#### “BONUS ARREDO” - Art. 1, comma 55

Con riferimento al c.d. “bonus arredo” di cui all’art. 16, DL n. 63/2013, spettante per l’acquisto di mobili / grandi elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio, è confermato il riconoscimento della detrazione **anche per le spese sostenute nel 2025**:

- nella misura del **50%**;
- nel limite massimo di spesa di **€ 5.000**;

ferma restando la necessità che siano stati eseguiti **interventi di recupero edilizio**, per i quali si fruisce della relativa detrazione, **iniziatati dall’1.1.2024**.

#### “SUPERBONUS” - Art. 1, comma 56

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



consulenza tributaria  
e aziendale

Via I. Alpi 4 – 46100 Mantova  
T +39 037 5323177 F +39 0376 323179 info@saconsultingsrl.it www.saconsultingsrl.it

Via Beltrame 22 – 37067 Valeggio Sul Mincio (VR)

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); ○ edifici con più unità immobiliari (da 2 a 4) di un unico proprietario persona fisica / in comproprietà.	65%
Persone fisiche su singole unità immobiliari (diverse dai casi dei punti precedenti).	---
ONLUS / OdV, APS: ○ ex art. 119, comma 10-bis, DL n. 34/2020; ○ di cui all'art. 119, comma 9, lett. d-bis), diverse dalle precedenti.	110% 65%
IACP e Enti assimilati / coop edilizie a proprietà indivisa (non rientranti nei condomini / ONLUS di cui sopra).	---
Interventi in Comuni terremotati nel 2009 con dichiarazione stato di emergenza.	110%
Acquisto case antismistiche (c.d. "Supersismabonus acquisti").	---

Resta fermo che:

- gli interventi **trainanti di efficientamento energetico** (comma 1 dell'art. 119) possono **trainare**:
  - interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14, DL n. 63/2013;
  - installazione di infrastrutture ricarica veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter, DL n. 63/2013;
  - installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati;
  - eliminazione di barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR;
- gli interventi **trainanti di riduzione del rischio sismico** (comma 4 dell'art. 119) possono **trainare**:
  - installazione di impianti solari fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo integrati;
  - eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. e), TUIR;
  - realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antismistiche.



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** (utilizzata direttamente in dichiarazione dei redditi) **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**.

## DETRAZIONE DEL 65% PER IL 2025

L'art. 1, comma 56 in esame, confermando le modifiche previste nel disegno di legge, 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:

- **presentata la CILA**, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
- **adottata la delibera assembleare** che ha approvato l'esecuzione dei lavori **e presentata la CILA**, per gli interventi effettuati dai condomini;



consulenza tributaria  
e aziendale

Via I. Alpi 4 – 46100 Mantova  
T +39 037 5323177 F +39 0376 323179 info@saconsultingsrl.it www.saconsultingsrl.it

Via Beltrame 22 – 37067 Valeggio Sul Mincio (VR)

- **presentata la richiesta del titolo abilitativo**, per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

## DETRAZIONE SPESE 2023 IN 10 QUOTE ANNUALI

Il citato comma 56 dispone inoltre che 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;
- richiede la presentazione del **mod. REDDITI 2024 integrativo** entro il 31.10.2025 (termine di presentazione del mod. REDDITI 2025 relativo al 2024).

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 - 75%

L'art. 119-ter, DL n. 34/2020, prevede(va) la **detrazione del 75%** per le spese relative alla **generalità degli interventi** di 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;
  - acquisire l'**asseverazione** rilasciata da un tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti di cui al DM n. 236/89.

Gli interventi in esame possono rientrare negli interventi "trainati" da interventi per i quali spetta il Superbonus (che tuttavia nel 2025 risulta vantaggioso solo al ricorrere delle deroghe / specifici casi in cui è riconosciuto nella misura del 110%) ovvero in quelli con detrazione per recupero del patrimonio edilizio di cui al citato art. 16-bis (lett. e).

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

## "BONUS VERDE"

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, l'art. 1, commi da 12 a 15, Legge n. 205/2017 (Finanziaria 2018) ha introdotto la detrazione del **36%** nel limite massimo di spesa di **€ 5.000** per unità immobiliare ad uso abitativo. La Finanziaria 2022 ha prorogato tale detrazione alle **spese sostenute fino al 31.12.2024**.

Tale detrazione non risulta riproposta / prorogata e pertanto **dall'1.1.2025 non è più fruibile**.

## LIMITE MASSIMO SPESE DETRAIBILI DAL 2025

Si rammenta che in base al nuovo art. 16-ter, TUIR, introdotto ad opera dell'art. 1, comma 10, Legge



consulenza tributaria  
e aziendale

Via I. Alpi 4 – 46100 Mantova  
T +39 037 5323177

Via Beltrame 22 – 37067 Valeggio Sul Mincio (VR)  
F +39 0376 323179 info@saconsultingsrl.it www.saconsultingsrl.it

n. 207/2024 (Finanziaria 2025), per i contribuenti con **reddito superiore a € 75.000**, a decorrere dalle **spese sostenute 2025**, 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**.

*Lo studio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.*

*Distinti saluti.*

*Mantova, lì 8 gennaio 2025*

Studio di Consulenza Tributaria e Aziendale  
Cressoni - Ghizzi - Zeni  
(dott. Massimiliano Ghizzi)



consulenza tributaria  
e aziendale

Via I. Alpi 4 – 46100 Mantova      Via Beltrame 22 – 37067 Valeggio Sul Mincio (VR)  
T +39 0376 323177   F +39 0376 323179   info@saconsultingsrl.it   www.saconsultingsrl.it