



2025

# GUIDA COMPLETA AI BONUS EDILIZI 2025



**Tecnici&Professione**  
Associazione Nazionale  
"Donne Geometra"

## Guida completa ai bonus edilizi 2025: ristrutturazioni, ecobonus e mobili.

Nel 2025, i bonus edilizi continuano a rappresentare un importante incentivo per chi intende migliorare la propria abitazione, sia dal punto di vista estetico che energetico. Tra i principali strumenti messi a disposizione ci sono il **bonus ristrutturazioni**, destinato a chi esegue lavori di manutenzione e ammodernamento; l'**ecobonus**, pensato per promuovere interventi volti al risparmio energetico; e il **bonus mobili**, che agevola l'acquisto di arredi legati a ristrutturazioni in corso. Questi bonus non solo offrono un sostegno economico, ma favoriscono anche la sostenibilità e il rinnovamento del patrimonio edilizio. Conoscere le regole e i dettagli aggiornati è fondamentale per sfruttarli al meglio.

Ai sensi dell'art. 16-bis, comma 1 del D.P.R. 917/1986, sono agevolabili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria (solo su **parti comuni** di edifici **residenziali**),
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali (unica ipotesi di **nuova costruzione**),
- conseguimento di risparmio energetico (esclusivamente per i bisogni dell'abitazione),
- adozione di misure antisismiche

**Per tutti questi interventi è previsto, a regime, il riconoscimento di una detrazione dall'imposta lorda del 36%** fino ad un ammontare di spesa sostenuta non superiore a euro **48.000** per unità immobiliare.

Il nuovo comma 3-ter, del medesimo art. 16-bis, fissa una **riduzione dell'aliquota dal 36% al 30% per il periodo dal 01.01.2025 al 31.12.2033**.

Tuttavia, l'art. 1, comma 55 della **Legge di Bilancio 2025**, per gli interventi di riqualificazione energetica e per gli interventi di cui all'art. 16-bis del Tuir sopra richiamati, ad esclusione delle spese per interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, prevede:

- **per l'anno 2025** una detrazione pari al **36%**, elevata al **50%** per le spese sostenute dai titolari di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale;
- **per gli anni 2026 e 2027** una detrazione pari al **30%** elevata al **36%** per le spese sostenute dai titolari di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

A parità di aliquote riconosciute per le diverse tipologie di interventi, l'unica differenza è riscontrabile nei massimali previsti in relazione ai singoli interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013.

**Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, invece, il massimale di spesa riconosciuto per gli anni 2025-2027 è sempre pari ad euro 96.000 per unità immobiliare.**

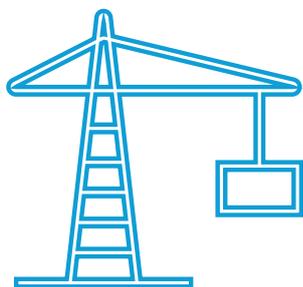
I bonus edilizi sono destinati principalmente agli interventi su edifici già esistenti, con l'obiettivo di favorire il recupero, la manutenzione e il miglioramento delle strutture già presenti nel patrimonio

edilizio. Tuttavia, vi sono eccezioni specifiche, come la possibilità di usufruire di agevolazioni per la realizzazione di nuove **autorimesse** o **posti auto pertinenziali**, purché siano legati all'immobile principale in modo funzionale e diretto.

<b>ALIQUOTE E MASSIMALI</b>			
<b>ANNO 2025</b>	<b>ANNI 2026-2027</b>	<b>ANNI 2028-2033</b>	<b>DAL 01.01.2034</b>
<p>Dal <b>01.01.2025</b> al <b>31.12.2025</b> la detrazione spetta nella misura del <b>36%</b>.</p> <p><b>Aliquota agevolata</b></p> <p>Dal <b>01.01.2025</b> al <b>31.12.2025</b>, per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, la detrazione spetta nella misura del <b>50%</b>.</p> <p><b>Modalità operativa</b></p> <p>La detrazione spetta fino ad un ammontare massimo di € <b>96.000,00</b> per ciascuna unità immobiliare e va ripartita in <b>10 rate</b> annuali di pari importo.</p> <p>Sono escluse le spese per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.</p> <p>(art. 1, comma 55, Legge 207/2024).</p>	<p>Dal <b>01.01.2026</b> al <b>31.12.2027</b> la detrazione spetterà nella misura del <b>30%</b>.</p> <p><b>Aliquota agevolata</b></p> <p>Dal <b>01.01.2026</b> al <b>31.12.2027</b>, per le spese documentate e sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad <b>abitazione principale</b>, la detrazione spetterà nella misura del <b>36%</b></p> <p><b>Modalità operativa</b></p> <p>La detrazione spetterà fino ad un ammontare massimo di € <b>96.000,00</b> per ciascuna unità immobiliare e andrà ripartita in <b>10 rate annuali</b> di pari importo.</p> <p>Sono <b>escluse le spese</b> per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.</p> <p>(art. 1, comma. 55, Legge 207/2024).</p>	<p>Dal <b>01.01.2028</b> al <b>31.12.2033</b>, la detrazione spetterà nella misura del <b>30%</b> sino ad un ammontare massimo di € <b>48.000,00</b>, sempre da ripartirsi in <b>10 rate</b> annuali.</p> <p>(art. 16-bis, comma 3-ter, Tuir).</p>	<p>Dal <b>01.01.2034</b> la detrazione spetterà nella misura del <b>36%</b> sino ad un ammontare massimo di € <b>48.000,00</b>, sempre da ripartirsi in <b>10 rate</b> annuali</p> <p>(disciplina "a regime" di cui all'art. 16-bis, comma 1, Tuir).</p>

Negli ultimi anni, gli interventi di **demolizione e ricostruzione** di edifici esistenti sono diventati sempre più frequenti, soprattutto per rispondere alle esigenze di adeguamento strutturale, miglioramento energetico o estetico degli immobili. Tuttavia, la possibilità di includere questi lavori tra quelli che beneficiano delle detrazioni edilizie non è automatica, ma dipende da precise condizioni normative. Per

ottenere il riconoscimento delle agevolazioni, gli interventi devono essere qualificabili come **ristrutturazione edilizia**, secondo la definizione riportata nell'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001. Questo aspetto è fondamentale per accedere ai bonus edilizi previsti.



In particolare, un intervento di **demolizione e ricostruzione** che non comporti un aumento di volumetria rispetto all'edificio preesistente rientra sempre nella categoria della ristrutturazione edilizia. Ciò significa che, rispettando il requisito della volumetria invariata, è possibile usufruire delle agevolazioni fiscali applicabili. Tale configurazione permette di rigenerare edifici vetusti o non più funzionali, mantenendo il loro ruolo nel contesto urbano senza stravolgerne le caratteristiche principali. È essenziale, in ogni caso, pianificare con

attenzione gli interventi e verificare il rispetto delle normative vigenti per evitare complicazioni burocratiche o problemi nell'accesso alle detrazioni.

Un intervento di demolizione e ricostruzione **con** aumento di volumetria può costituire un intervento di ristrutturazione edilizia oppure un intervento di nuova costruzione. La qualificazione edilizia degli interventi deve desumersi dal titolo abilitativo rilasciato dal Comune.

- Se la demolizione e ricostruzione con ampliamento è riconducibile alla ristrutturazione edilizia è possibile avvalersi della detrazione Irpef per interventi di recupero del patrimonio edilizio ex art. 16-bis del Tuir e del sismabonus anche per le spese relative all'incremento di volume, mentre l'ecobonus rimane applicabile solo sulla parte di spese riferibili alla volumetria preesistente e non all'ampliamento.
- Se l'intervento avviene senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo con riferimento alle spese riguardanti la parte esistente perché l'ampliamento configura una nuova costruzione.

## 1) Bonus acquisti edifici residenziali ristrutturati

È una detrazione a regime (per la quale, quindi, non sono previsti limiti temporali di scadenza) prevista dall'art. 16-bis, comma 3 del Tuir, che trova applicazione con le seguenti modalità:

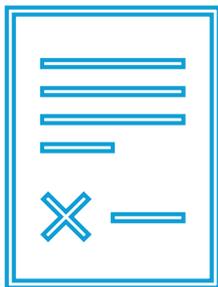
- l'acquisto delle unità immobiliari abitative deve avvenire **entro 18 mesi** dalla data di fine lavori;
- l'unità immobiliare acquistata deve far parte di un edificio totalmente interessato da interventi di restauro e risanamento conservativo ovvero di ristrutturazione edilizia eseguiti da un'impresa di costruzione o di ristrutturazione;
- i lavori devono riguardare l'intero fabbricato e non le singole unità cedute.

Quando si eseguono interventi di **ristrutturazione con ampliamento**, è importante tenere presente che le agevolazioni fiscali previste per le detrazioni edilizie sono applicabili esclusivamente alle spese sostenute per la parte esistente dell'edificio. L'ampliamento, infatti, viene considerato come una **nuova costruzione** e, di conseguenza, non rientra nel perimetro delle detrazioni ammesse.

Le imprese di costruzione incaricate dei lavori sono obbligate a gestire con attenzione la distinzione tra le diverse tipologie di intervento. Ciò può essere fatto attraverso una chiara suddivisione in fattura delle spese riferite alla ristrutturazione della parte esistente e a quelle relative all'ampliamento. In alternativa, può essere predisposta un'apposita attestazione che specifichi in modo dettagliato gli importi associati

a ciascun tipo di intervento, assicurando così la corretta documentazione per l'accesso alle agevolazioni.

Un ulteriore aspetto rilevante riguarda la tempistica di riconoscimento della detrazione fiscale.



Nel caso in cui il rogito venga stipulato prima del completamento dei lavori che interessano l'intero fabbricato, è comunque possibile ottenere la detrazione, ma con una condizione: la fruizione del beneficio fiscale potrà avvenire solo a partire dall'anno d'imposta in cui i lavori saranno stati definitivamente ultimati.

Questo implica la necessità di pianificare adeguatamente non solo gli interventi, ma anche gli aspetti burocratici e fiscali legati agli stessi, per evitare errori o complicazioni nella richiesta delle agevolazioni.

La detrazione va calcolata su un ammontare forfettario del 25% del prezzo di vendita (comprensivo di Iva) dell'immobile così come risultante dall'atto di acquisto, fino ad un ammontare massimo di 96.000 euro per ogni unità immobiliare (pertinenze comprese).

Pertanto, in caso di acquisto di due unità immobiliari residenziali con medesimo atto, il limite di 96.000 euro va riferito ad ogni singolo immobile.

Il pagamento del prezzo non deve necessariamente essere eseguito mediante bonifico bancario c.d. "parlante" ma è necessario ricordare che, in caso di versamento di acconti, la detrazione Irpef è ammessa se alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare o il rogito in cui detti acconti sono stati menzionati.

La detrazione Irpef è riconosciuta anche nel caso in cui, sullo stesso immobile, l'impresa di ristrutturazione abbia beneficiato della detrazione Ires in materia di efficientamento energetico e di adozione di misure antisismiche.

L'acquirente riceve la disponibilità dell'unità immobiliare solo dopo l'acquisto, ed è solo da questo momento che la stessa può essere adibita ad abitazione principale.

È possibile l'applicazione dell'aliquota più favorevole prevista per i titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento?

Il riconoscimento dell'aliquota più favorevole all'acquirente è comunque possibile ma è necessario che:

- 1) nel rogito venga espressamente dichiarato che l'immobile verrà adibito ad abitazione principale;
- 2) tale destinazione venga effettivamente realizzata **entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui è stato stipulato l'atto di acquisto.**

## 2) Eco bonus 2025

Oltre alla detrazione prevista in via generale per gli interventi di risparmio energetico di cui all'art. 16-bis del Tuir, l'art. 14 del D.L. 63/2013 prevede, per gli anni **2025, 2026, e 2027** ulteriori incentivi per specifici interventi di efficientamento energetico, che possono beneficiare dell'applicazione delle stesse aliquote previste per i bonus edilizi generici ma con diversi massimali.

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO AGEVOLATI	DETRAZIONE MASSIMA
Interventi di <b>riqualificazione energetica di edifici esistenti</b> volti a conseguire un risparmio del fabbisogno di energia primaria (sono <b>escluse le spese</b> per gli interventi di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili).	€ 100.000,00
Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti <b>strutture opache verticali, strutture opache orizzontali</b> (coperture e pavimenti); finestre comprensive di infissi.	€ 60.000,00
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali.	€ 60.000,00
Interventi di <b>sostituzione di impianti di climatizzazione invernale</b> con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A, accompagnati dalla contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti (appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02) ovvero con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro, ovvero le spese sostenute all'acquisto e posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione. Sono, in ogni caso, <b>escluse le spese</b> per gli interventi di climatizzazione invernale con <b>caldaie uniche alimentate a combustibili fossili</b> (ad esempio l'installazione di caldaie a gas metano).	€ 60.000,00
La sostituzione, integrale o parziale, di <b>scaldacqua tradizionali</b> con scaldacqua a pompa di calore.	€ 30.000,00
L'acquisto e la posa in opera di <b>micro-cogeneratori</b> in sostituzione di impianti esistenti.	€ 100.000,00
L'acquisto, l'installazione e la messa in opera di <b>dispositivi multimediali</b> per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti.	Non è previsto un limite massimo di detrazione per gli interventi iniziati prima del 6 ottobre 2020, data di entrata in vigore del decreto MISE 6 agosto 2020 che ha introdotto un limite massimo di detrazione di € 15.000,00.
L'acquisto e la posa in opera delle <b>schermature solari</b> di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.	€ 60.000,00
L'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.	€ 30.000,00

PERIODO SOSTENIMENTO SPESE	ALIQUOTA % DETRAZIONE
Dal 01.01.2025 al 31.12.2025	- 36% - 50% per abitazione principale
Dal 01.01.2026 al 31.12.2027	- 30% - 36% per abitazione principale

L'agevolazione è ammessa per gli interventi effettuati su edifici (o su parti di essi) **esistenti** e appartenenti a qualsiasi categoria catastale, censiti al Catasto o per i quali sia stato chiesto l'accatastamento.

**Sono esclusi gli interventi eseguiti in fase di costruzione dell'immobile perché la normativa comunitaria impone determinati requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici di nuova costruzione.**

I requisiti richiesti per fruire dell'ecobonus sono:

- esistenza dell'edificio;
- presenza di impianto di riscaldamento funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria (questo requisito non è richiesto per gli interventi di installazione dei pannelli solari, delle schermature solari, dei generatori alimentati a biomassa).

I soggetti interessati a beneficiare del diritto alla detrazione sono:

- il proprietario;
- il nudo proprietario;
- il promissario acquirente dell'immobile;
- l'inquilino, il comodatario;

- i soggetti conviventi con i possessori o detentori (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado, conviventi di fatto) che rispettino il requisito della convivenza con carattere di stabilità fin dalla data di inizio lavori, che abbiano sostenuto le spese e che siano intestatari delle fatture e dei bonifici eseguiti.

Con riferimento all'eco-bonus, l'art. 9 del D.M. 06/08/2020 ("Decreto Requisiti") stabilisce che, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare residenziale oggetto di intervento, le detrazioni non utilizzate **in tutto o in parte** dal cedente spettano, salvo diverso accordo tra le parti e per i rimanenti periodi di imposta, all'acquirente persona fisica.

In caso di:

- **1) ristrutturazione senza demolizione e con ampliamento:**
  - l'ecobonus è ammesso limitatamente alle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati sulla parte esistente (sia i costi per i lavori edili, sia i costi per prestazioni professionali);
  - non sono agevolabili gli interventi di riqualificazione globale dell'edificio perché, dovendo individuare il fabbisogno di energia primaria annua dell'intero edificio, questo risulterebbe comprensivo anche dell'ampliamento, che non è agevolabile. **Vanno mantenute distinte, in termini di fatturazione, le spese riferibili agli interventi sulla parte esistente dell'edificio da quelle riferibili agli interventi relativi all'ampliamento. In alternativa, l'impresa di costruzione o ristrutturazione può rilasciare un'attestazione circa gli importi riferibili a ciascun intervento.**
- **2) ristrutturazione con demolizione e con ampliamento:**
  - l'ecobonus è ammesso solo sulla parte preesistente;
  - la detrazione non si applica alla parte eccedente la volumetria esistente.
- **3) ristrutturazione con demolizione e senza ampliamento:**
  - l'ecobonus è interamente ammesso per gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione con una volumetria non superiore a quella preesistente

### 3) Sismabonus acquisti

Il sisma-bonus acquisti è una detrazione riconosciuta in capo a chi acquista unità immobiliari, comprese in edifici situati in zone a rischio sismico 1, 2 o 3, risultanti a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione da cui sia scaturita una riduzione del rischio sismico.

L'agevolazione è prevista fino alla fine del 2027.

Più in dettaglio, se gli interventi per la riduzione del rischio sismico sono effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici nei Comuni ricompresi in zone a "rischio sismico 1-2-3", l'acquirente di un'unità immobiliare presente all'interno dell'edificio ricostruito risulta beneficiario di una detrazione fiscale.

Considerando che tale agevolazione si applica sia nelle ipotesi rientranti nella ristrutturazione edilizia sia in quelle riconducibili alle nuove costruzioni, è possibile fruire del sisma bonus acquisti anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione con:

- **variazione volumetrica** rispetto all'edificio preesistente;

- **delocalizzazione su terreno situato nello stesso Comune** ad alcune centinaia di metri di distanza dall'edificio demolito.

Ogni beneficiario-acquirente della singola unità può beneficiare della detrazione in relazione al proprio atto di acquisto

Tipologia intervento	demolizione con ricostruzione di interi edifici
Soggetti esecutori	imprese di costruzione imprese di ristrutturazione immobiliare
Ubicazione dell'immobile	Comuni a rischio sismico 1-2-3
Beneficiario agevolazione	acquirente di unità immobiliare sita nell'edificio oggetto di intervento
Termine per la vendita unità immobiliare	entro 30 mesi dalla data di conclusione dei lavori

Tipologia unità immobiliare	% detrazione anno 2025	% detrazione anni 2026-2027	Spesa massima per unità immobiliare	numero quote annuali
Abitazione principale	50%	36%	€ 96.000	10
Altri immobili (seconde case e immobili diversi)	36%	30%	€ 96.000	10

Chi acquista un'unità immobiliare destinata a diventare abitazione principale in un momento successivo rispetto alla stipula del rogito notarile, ha comunque diritto a beneficiare della detrazione maggiorata al 50%. Per ottenere tale agevolazione, è necessario procedere con l'effettiva destinazione dell'immobile ad abitazione principale entro la data limite prevista per l'invio della dichiarazione dei redditi riferita all'anno in cui è avvenuta la stipula del rogito. Questo consente di rispettare i requisiti richiesti e di usufruire del beneficio fiscale connesso.

Si attende, tuttavia, una conferma ufficiale da parte dell'Agenzia delle Entrate.

La detrazione è riconosciuta a favore di chi acquista, **nei 30 mesi successivi alla data di fine lavori**, unità immobiliari facenti parte di edifici:

- siti in zone sismiche 1, 2 e 3;
- demoliti e ricostruiti (anche con variazione volumetrica e anche su diverso sedime) da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione;
- cui sia riconosciuta una riduzione **di almeno una classe** di rischio sismico;

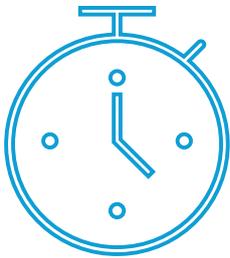
- la cui cessione avvenga entro 30 mesi dalla fine lavori.

**Attenzione:** in caso di acconti pagati dalle persone fisiche prima del 1° gennaio 2025 in presenza di preliminare registrato, è possibile beneficiare delle vecchie detrazioni al 75% (se la riduzione del rischio sismico è di una classe) ovvero all'85% (se la riduzione del rischio sismico è di almeno due classi) purché il rogito venga stipulato entro la data del 31 dicembre 2027.

L'effettiva riduzione del rischio sismico deve essere asseverata da professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, iscritti agli Ordini o Collegi professionali.

Il progetto è allegato alla SCIA o al permesso di costruire da presentare prima dell'inizio lavori.

All'atto di ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, l'asseverazione e le attestazioni della conformità degli interventi effettuati al progetto allegato alla SCIA sono depositate presso lo sportello unico e consegnate in copia al committente per l'ottenimento dei benefici fiscali.



**Un ritardo nella presentazione dell'asseverazione impedisce la fruizione delle detrazioni in capo agli acquirenti delle unità immobiliari.**

Prima del rogito devono essere ultimati, almeno, i lavori strutturali con il miglioramento sismico previsto dalla legge. È possibile, quindi, l'applicabilità del sisma bonus acquisti anche per i rogiti di immobili al grezzo.

**L'ecobonus eventualmente fruito dall'impresa di costruzione è compatibile con il sisma bonus acquisti riconosciuto all'acquirente dell'unità immobiliare che compone l'edificio demolito e ricostruito, a condizione che sia possibile identificare le spese riferibili ai diversi interventi.**

Non è possibile, invece, cumulare l'agevolazione del sisma bonus acquisti con la detrazione per l'acquisto della casa oggetto di ristrutturazione né con il bonus acquisti posti auto se l'intervento di demolizione e ricostruzione con riduzione del rischio sismico è riconducibile alla ristrutturazione edilizia, in quanto le detrazioni sono tra loro alternative.

**Non è possibile fruire del sisma bonus acquisti per gli acquisti di box auto non pertinenziali.**

Se l'intervento viene qualificato dalle autorità comunali come ristrutturazione edilizia, l'acquirente potrà beneficiare anche del bonus mobili.

#### 4) Bonus mobili 2025



La Legge di Bilancio 2025 ha disposto la proroga fino al 31 dicembre 2025 della detrazione fiscale prevista per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici.

La detrazione spetta ai soli soggetti Irpef per gli acquisti di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di un intervento di recupero edilizio. I lavori di recupero del patrimonio edilizio devono essere iniziati dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto di mobili ed elettrodomestici.

**Le relative spese sono computate indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione.**

Per gli elettrodomestici la classe non deve essere inferiore:

- ad A per i forni;
- ad E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie;
- ad F per i frigoriferi e i congelatori.

La detrazione spetta nella misura del 50% delle spese sostenute su un ammontare non superiore a euro 5.000 e va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

L'agevolazione è riconosciuta sia ai contribuenti che fruiscono della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio ex art. 16-bis, comma 1 del Tuir, sia ai contribuenti che fruiscono della detrazione per interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che provvedono entro 18 mesi dalla fine lavori alla successiva alienazione dell'immobile (bonus acquisti case ristrutturate, art. 16-bis, comma 3 del Tuir).

## 5) Bonus edilizi e nuovi limiti alle detrazioni

L'art. 1, comma 10 della L. 207/2024 (Legge di Bilancio 2025) ha imposto importanti limitazioni alle detrazioni fruibili dai contribuenti con un reddito complessivo superiore a 75.000 euro.

Il tetto massimo alle spese detraibili va calcolato come prodotto tra l'importo base (determinabile in corrispondenza del reddito del contribuente) ed il coefficiente moltiplicativo di riferimento (determinato in funzione del numero di figli presenti nel nucleo familiare e fiscalmente a carico).

Sono esclusi dal computo dell'ammontare complessivo delle spese che costituiscono il tetto massimo di detrazione i seguenti oneri:

- spese sanitarie;
- somme investite in start-up innovative;
- somme investite in PMI innovative;
- **rate delle spese ammesse ai bonus edilizi sostenute fino al 31 dicembre 2024;**
- interessi passivi e relativi oneri pagati con riferimento a prestiti o mutui agrari contratti fino al 31.12.2024;
- interessi passivi e relativi oneri per mutui ipotecari contratti entro il 31.12.2024 per l'acquisto dell'abitazione principale;
- interessi passivi e relativi oneri per mutui ipotecari contratti entro il 31.12.2024 per la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale.

Importo base:

- 14.000 euro per redditi tra 75.000 e 100.000 euro;
- 8.000 euro per redditi superiori a 100.000 euro.

Coefficiente:

- 0,50 se non sono presenti figli a carico;
- 0,70 se è presente 1 figlio fiscalmente a carico;

- 0,85 se sono presenti 2 figli fiscalmente a carico;
- 1 se sono presenti 3 o più figli fiscalmente a carico o almeno 1 con disabilità accertata.

Limiti di spesa		
N. figli nucleo familiare	Reddito tra 75.000 e 100.000	Reddito superiore a 100.000
0 figli	14.000 x 0,50 = <b>7.000</b>	8.000 x 0,50 = <b>4.000</b>
1 figli	14.000 x 0,70 = <b>9.800</b>	8.000 x 0,70 = <b>5.600</b>
2 figli	14.000 x 0,85 = <b>11.900</b>	8.000 x 0,85 = <b>6.800</b>
> 2 figli o 1 disabile	14.000 x 1 = <b>14.000</b>	8.000 x 1 = <b>8.000</b>

L'importo considerato (e indicato in grassetto nelle colonne 2 e 3 della tabella sopra riportata) rappresenta l'ammontare di spesa che dà diritto alla detrazione e non la detrazione effettiva spettante.

Di conseguenza, in caso di molteplici spese che comportino il superamento del plafond, è importante valutare quale di queste portare effettivamente in detrazione in modo da privilegiare quelle con aliquota di detraibilità più alta.