

Recupero edilizio e bonus mobili: le novità della Finanziaria 2025

(Art.1, commi 54 e 55, legge n. 207 del 30.12.2024)

Con legge n. 207 del 30.12.2024 (c.d."Finanziaria2025"), il legislatore ha introdotto nel nostro ordinamento numerose **novità in materia di bonus edilizi, anticipando la riduzione dei benefici già prevista da interventi antecedenti**. In materia di recupero del patrimonio edilizio, viene prevista la possibilità di **fruire dell'agevolazione fiscale con aliquota del 36%, con un massimale agevolabile di 48.000 euro ed una ripartizione in 10 quote annuali**. Viene prevista, però un'importante **deroga per gli anni 2025, 2026, 2027**:

- Per l'anno **2025**, il beneficio è riconosciuto nella misura del **50% per le sole spese sostenute dal proprietario o titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale e nella misura del 36% in tutti gli altri casi** (tutte le ipotesi descritte hanno un massimale di 96.000 euro);
- Per gli anni **2026 e 2027** il beneficio è riconosciuto nella misura **del 36% per le sole spese sostenute dal proprietario o titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale e nella misura del 30% in tutti gli altri casi** (tutte le ipotesi descritte hanno un massimale di spesa di 96.00 euro).

Si segnala, inoltre, **l'esclusione tra gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**. Si segnala, altresì, la **conferma del bonus spettante sull'acquisto di arredi e grandi elettrodomestici destinati ad immobili oggetto di interventi di recupero edilizio**. Il beneficio è pari al **50% della spesa**, con un **massimale di 5.000 euro per le spese sostenute nel 2025** (gli interventi di recupero edilizio per i quali si fruisce della detrazione devono essere iniziati dal 01.01.2024). Si segnala che i requisiti, le modalità di fruizione ed altri aspetti non differiscono – ad eccezione di quanto sopra – rispetto a quanto stabilito per i precedenti anni.

Premessa

Con l'articolo 1, commi 54 e 55 della legge n. 207 del 30.12.2024 il legislatore ha **approvato alcune modifiche alle disposizioni in materia di bonus edili, prevedendo il superamento delle deroghe proposte di anno in anno a favore della stabilizzazione del beneficio previsto dal TUIR.**

Osserva

Si devono segnalare, in ogni caso, alcune **importanti eccezioni a quanto sopra: per i lavori di recupero edilizio svolti sulle abitazioni principali di cui il contribuente è proprietario o titolare di diritto reale, il beneficio viene maggiorato per gli anni 2025, 2026 e 2027.** Allo stesso modo, durante tale triennio, sarà possibile applicare il tetto di spesa di 96.000 euro.

Al di fuori delle ipotesi di deroga, il beneficio troverà applicazione con aliquota del 36% per il solo anno 2025, mentre per gli anni 2026 e 2027 troverà applicazione nella misura del 30%. A decorrere dell'anno successivo, il beneficio spetterà stabilmente nella misura del 30% con un massimo di spesa del 48.000 euro.

Bonus recupero edilizio			
	Anno 2025	Anno 2026-2027	Dal 2028
Massimale	96.000 euro	96.000 euro	48.000 euro
Aliquota	50% interventi su abitazione principale	36% interventi su abitazione principale	30%
Rate	36% altri casi	30% altri casi	10 annuali
Bonus mobili 2025			
Massimale	5.000 euro		
Aliquota	50%		

Interventi di recupero

Con riferimento agli interventi di recupero edilizio, i contribuenti hanno diritto ad una **detrazione del 30%** (salvo le deroghe che verranno dettagliate) delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze.

Come anticipato, la legge n. 207/2024 ha previsto l'introduzione di alcune deroghe all'aliquota applicabile prevista per il 2025 che consentono di fruire dell'agevolazione nelle seguenti misure:

- Per l'anno 2025, **50%** per gli interventi effettuati dal proprietario o dal titolare del diritto reale sull'abitazione principale;
- Per l'anno 2025, **36%** in tutti gli altri casi;
- Per l'anno 2026-2027, **36%** per gli interventi effettuati dal proprietario o dal titolare del diritto reale sull'abitazione principale;
- Per l'anno 2026-2027, **30%** in tutti gli altri casi nell'anno 2025.

La detrazione spetta anche nel caso di interventi di **restauro e risanamento conservativo** e di **ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati**, eseguiti da **imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedano entro diciotto mesi** (fino al 31 dicembre 2014 erano sei mesi) dal termine dei lavori **alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile**.

La detrazione è **ripartita in 10 rate annuali di pari importo**. In applicazione del **criterio di cassa**, la detrazione spetta nel periodo in cui le spese sono sostenute.

Il massimale di spesa, per gli anni da 2025 a 2027, è elevato a 96.000 euro, ma a decorrere dell'anno successivo troverà applicazione la misura di 48.000 euro prevista dal TUIR.

Ambito di applicazione

Possono fruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato. La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi, **a condizione che ne sostengano le relative spese**. Si segnala l'esclusione, dagli interventi agevolati, delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

AMBITO SOGGETTIVO	
I	Proprietari o nudi proprietari.
II	Titolari di un diritto reale di godimento quale usufrutto, suo, abitazione o superficie.
III	Soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa.
IV	Imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o beni merce.
V	Soggetti indicati nell'art. 5 del TUIR, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.
VI	Detentori (locatori, comodatori) dell'immobile.
VII	Familiari conviventi.

VIII	Coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge.
IX	Conviventi di fatto di cui all'art. 1, commi 36 e 37, della legge 20 maggio 2016, n. 76 (c.d. legge Cirinnà)
X	Futuro acquirente.

Osserva

L'agevolazione riguarda le spese sostenute nel corso dell'anno per interventi effettuati su singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. Sono esclusi gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale.

Per l'individuazione delle unità immobiliari residenziali ammesse all'agevolazione, **non deve essere utilizzato un principio di prevalenza delle unità immobiliari destinate ad abitazione rispetto a quelle destinate ad altri usi** ed è, quindi, **ammessa al beneficio fiscale l'abitazione, realmente utilizzata come tale, ancorché unica all'interno di un edificio**. Sono compresi nell'ambito applicativo della disposizione **tutti gli interventi, anche innovativi, realizzati su pertinenze o su aree pertinenziali** (senza alcun limite numerico) **già dotate del vincolo di pertinenza con l'unità immobiliare principale**.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni, **la detrazione spetta per le spese di:**

- ➔ Manutenzione ordinaria;
- ➔ Manutenzione straordinaria;
- ➔ Restauro e di risanamento conservativo;
- ➔ Ristrutturazione edilizia.

Bonus arredi

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, l'articolo 16 del DL n. 63/2013 riconosce una detrazione, pari **al 50 per cento delle spese sostenute**, per l'acquisto di **mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, e per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di recupero** (c.d. Bonus mobili). La detrazione, introdotta dall'art.16, comma 2, del decreto legge n. 63 del 2013 è stata, da ultimo, prorogata dalla Legge finanziaria 2025. Per le spese sostenute nell'anno 2025 per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, il beneficio spetta a condizione che il predetto acquisto sia stato effettuato in connessione con lavori di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 01.01.2024.

Si segnala la proroga del beneficio delle spese sostenute nel 2025 nella misura del 50% e con un massimale di spesa di 5.000 euro.

Condizioni

La detrazione è collegata agli interventi, anche realizzati in economia:

- Di manutenzione ordinaria, di cui alla lett. a) dell'art. 3 del TUE, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale;
- Di manutenzione straordinaria, di cui alle lett. b) dell'art. 3 del TUE, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- Di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lett. C) dell'art. 3 del TUE, effettuati sulle parti sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- Di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d) dell'art. 9 del TUE, effettuati sulle parti sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- Necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- Di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui alle lett. c) e d) dell'art. 3 del TUE, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedano entro diciotto mesi (fino al 31.12.2014 erano sei mesi) dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile (Circolare 18.09.2013 n. 29/E, paragrafo 3.2).

La detrazione spetta **nella misura del 50 per cento delle spese sostenute e per l'anno 2025 è calcolata su un importo massimo di euro 5.000, indipendentemente dell'ammontare delle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.**

Il predetto limite è **correlato ad ogni singola unità immobiliare oggetto di "ristrutturazione", comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune oggetto dell'intervento.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.