🏠 CIRCOLARE STUDIO NONELLI

BONUS EDILIZI 2025: DETRAZIONI MAGGIORATE E NUOVE OPPORTUNITÀ

Tutte le novità della Legge di Bilancio 2025 e i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

---

📅 **Data:** Luglio 2025
📋 **Circolare n.** 15/2025
👨‍💼 **A cura di:** Studio Nonelli

💼 Gentili Clienti,

Con la presente circolare, lo **Studio Nonelli** intende fornirvi un quadro completo e aggiornato delle **importanti novità** introdotte dalla **Legge di Bilancio 2025** in materia di **bonus edilizi**, alla luce dei chiarimenti forniti dall'**Agenzia delle Entrate** con la **Circolare n. 8/E del 19 giugno 2025**.

Le modifiche normative rappresentano un'**opportunità significativa** per tutti i proprietari di immobili, con particolare attenzione a coloro che intendono effettuare interventi sulla **prima casa**, per i quali sono previste **detrazioni maggiorate** che possono arrivare fino al **50%** delle spese sostenute.

🎯 LE NOVITÀ IN SINTESI

La **Legge di Bilancio 2025** ha introdotto modifiche sostanziali al sistema delle detrazioni fiscali per gli interventi edilizi, con l'obiettivo di **incentivare la riqualificazione del patrimonio immobiliare** e promuovere la **sostenibilità ambientale**.

Le principali novità riguardano:

✅ **Detrazioni maggiorate** per interventi sulla prima casa
✅ **Proroga triennale** dei bonus edilizi (2025-2027)
✅ **Nuovi criteri** per gli incentivi green

✅ **Superbonus al 65%** per specifiche categorie
✅ **Ripartizione decennale** delle detrazioni 2023

📊 DETRAZIONI MAGGIORATE PER LA PRIMA CASA

Le Nuove Aliquote

La **principale novità** della riforma riguarda l'introduzione di **aliquote di detrazione maggiorate** per i proprietari che effettuano interventi sull'**abitazione principale**.

Periodo	Prima Casa	Altre Abitazioni
2025	**50%**	36%
2026	**36%**	30%
2027	**36%**	30%

Spesa massima agevolabile: €96.000 per tutti i casi

Tipologie di Interventi Agevolati

Le detrazioni maggiorate si applicano a:

🔧 **Bonus Ristrutturazioni** (art. 16-bis TUIR)
🌱 **Ecobonus** (art. 14 D.L. 63/2013)
🏗️ **Sismabonus** (art. 16 D.L. 63/2013)

Requisiti Fondamentali

Per beneficiare delle **aliquote maggiorate**, è necessario che:

1. **Il contribuente sia titolare** di diritto di proprietà o diritto reale di godimento
2. **L'immobile sia adibito** ad abitazione principale al termine dei lavori
3. **La titolarità sussista** al momento di inizio lavori o sostenimento spesa

---

🏡 DEFINIZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

Criteri di Identificazione

Secondo l'**art. 10, comma 3-bis del TUIR**, per **abitazione principale** si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari **dimorano abitualmente**.

Estensione ai Familiari

La detrazione maggiorata spetta anche quando l'immobile è adibito a **dimora abituale di un familiare** del contribuente:

👨‍👩‍👧 **Coniuge**
👨‍👩‍👧 **Parenti entro il terzo grado**
👨‍👩‍👧 **Affini entro il secondo grado**

Pertinenze Incluse

La detrazione maggiorata si estende anche agli interventi realizzati su:

🚗 **Garage e box auto**
🏠 **Cantine e soffitte**
🌳 **Aree pertinenziali**

🌿 INCENTIVI GREEN: COSA CAMBIA NEL 2025

Interventi Ancora Incentivati

Il **2025** conferma gli incentivi per le soluzioni di riscaldamento **eco-friendly**:

✅ **Microcogeneratori** (anche se alimentati da combustibili fossili)
✅ **Generatori a biomassa**
✅ **Pompe di calore ad assorbimento a gas**
✅ **Sistemi ibridi** (pompa di calore + caldaia a condensazione)

Esclusioni dal 2025

In linea con la **Direttiva UE n. 2024/1275**, dal **1° gennaio 2025** sono **esclusi** dagli incentivi:

❌ **Caldaie a condensazione** alimentate a combustibili fossili
❌ **Generatori di aria calda a condensazione** alimentati a combustibili fossili

Regime Transitorio

Per gli interventi **avviati prima del 2025**, restano detraibili le spese sostenute **entro il 31 dicembre 2024**, anche se i lavori saranno completati dopo il **1° gennaio 2025**.

🏢 SUPERBONUS 2025: DETRAZIONE AL 65%

Beneficiari

Il **Superbonus al 65%** per le spese sostenute nel **2025** è riservato a:

🏘️ **Condomìni**
🏠 **Persone fisiche** (edifici da 2 a 4 unità immobiliari)
🤝 **ONLUS** (Organizzazioni Non Lucrative di Utilità Sociale)
🙋‍♀️ **OdV** (Organizzazioni di Volontariato)
👥 **APS** (Associazioni di Promozione Sociale)

Requisiti Temporali

Per accedere al Superbonus 2025, è necessario che **entro il 15 ottobre 2024** risulti:

📋 **Presentata la CILA**
🗳️ **Adottata la delibera assembleare** (per condomìni)
📄 **Presentata l'istanza** per l'acquisizione del titolo abilitativo (demolizione/ricostruzione)

📈 RIPARTIZIONE DECENNALE DELLE DETRAZIONI

Nuova Opportunità per le Spese 2023

I contribuenti che hanno sostenuto spese nel **2023** per interventi agevolati possono scegliere di **ripartire la detrazione in 10 quote annuali** di pari importo, anziché nelle tradizionali 4 quote.

Modalità di Accesso

La scelta può essere effettuata presentando una **dichiarazione integrativa entro il 31 ottobre 2025**.

Vantaggi Fiscali

In caso di **maggiore debito d'imposta**, il versamento può essere effettuato **senza sanzioni né interessi**, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte relative al 2024.

🛋️ BONUS MOBILI 2025: CONFERMATO

Il **bonus mobili** è stato **confermato per il 2025** con un **limite di spesa di €5.000**.

Requisiti

Il bonus mobili spetta per l'acquisto di:

🛏️ **Mobili e grandi elettrodomestici**
📺 **Apparecchi di classe energetica elevata**
🏠 **Destinati ad arredare immobili oggetto di ristrutturazione**

👥 CHI PUÒ BENEFICIARE DELLE ALIQUOTE MAGGIORATE

Soggetti Beneficiari

Le **detrazioni maggiorate** spettano ai titolari di:

🏠 **Piena proprietà**
📜 **Nuda proprietà**
🔑 **Usufrutto**
🏡 **Diritto di uso**
🛏️ **Diritto di abitazione**
🏗️ **Diritto di superficie**

Soggetti con Aliquote Ordinarie

Le **aliquote ordinarie** si applicano a:

🏠 **Locatari**
🤝 **Comodatari**
👨‍👩‍👧‍👦 **Familiari conviventi**
📝 **Futuri acquirenti**
⚖️ **Coniugi assegnatari**

⚠️ ASPETTI PRATICI E RACCOMANDAZIONI

Tempistiche Cruciali

Per massimizzare i benefici fiscali, è fondamentale:

1. **Pianificare gli interventi** entro il 2025 per beneficiare dell'aliquota al 50%
2. **Verificare la titolarità** dell'immobile prima dell'inizio dei lavori
3. **Assicurarsi** che l'immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori

Documentazione Necessaria

È essenziale conservare:

📄 **Fatture e ricevute** di pagamento
🏗️ **Titoli abilitativi** (CILA, SCIA, permesso di costruire)
📋 **Certificazioni energetiche** (per ecobonus)
🏠 **Documentazione** relativa alla destinazione d'uso dell'immobile

Consulenza Specializzata

Data la **complessità normativa** e l'importanza degli aspetti fiscali, lo **Studio Nonelli** raccomanda di:

✅ **Consultare preventivamente** i nostri esperti
✅ **Pianificare accuratamente** gli interventi
✅ **Verificare la conformità** di tutti i requisiti
✅ **Monitorare** l'evoluzione normativa

📞 CONTATTI E ASSISTENZA

Per **consulenze personalizzate** e **assistenza specializzata** nella gestione dei bonus edilizi, il team dello **Studio Nonelli** è a vostra completa disposizione.

📧 **Email:** info@studiononelli.it
📞 **Telefono:** 030.3541707
🕒 **Orari:** Lunedì-Giovedì 9:00-12:00 / 15:00-17:00, Venerdì 9:00-12:00
📧 **PEC:** studiononelli@legalmail.it

🔍 CONCLUSIONI

Le **novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2025** rappresentano un'**opportunità significativa** per tutti i proprietari di immobili che intendono effettuare interventi di riqualificazione.

Le **detrazioni maggiorate per la prima casa** costituiscono un **incentivo concreto** per migliorare l'efficienza energetica e la sicurezza del patrimonio immobiliare, contribuendo al contempo agli obiettivi di **sostenibilità ambientale**.

Lo **Studio Nonelli** rimane al vostro fianco per **massimizzare i benefici fiscali** e garantire la **piena conformità normativa** di tutti gli interventi.

👥 Il Team di Studio Nonelli
Il consulente al fianco dell'imprenditore

📚 Riferimenti Normativi

- Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di Bilancio 2025)
- Circolare Agenzia delle Entrate 19 giugno 2025, n. 8/E
- D.L. 19 maggio 2020, n. 34, art. 119 (Superbonus)
- D.L. 4 giugno 2013, n. 63, artt. 14 e 16 (Ecobonus e Sismabonus)
- D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 16-bis (Bonus Ristrutturazioni)

Questa circolare ha finalità informative e non sostituisce la consulenza professionale personalizzata. Per approfondimenti specifici, si raccomanda di contattare direttamente lo Studio Nonelli.