



**Riorganizzazione delle agevolazioni fiscali 2025:
novità sui limiti di spesa detraibile e nuove
aliquote per i bonus edilizi, guida aggiornata per
prima e seconda casa.**

Tecnici&Professione

ASSOCIAZIONE NAZIONALE "DONNE GEOMETRA"

Riorganizzazione delle agevolazioni fiscali 2025: novità sui limiti di spesa detraibile e nuove aliquote per i bonus edilizi, guida aggiornata per prima e seconda casa.

La Legge di Bilancio 2025 introduce un importante cambiamento nel panorama delle detrazioni fiscali legate agli interventi di **ristrutturazione edilizia**, **efficienza energetica** e **sicurezza sismica**. I bonus per gli interventi sulla casa sono stati ridefiniti sia in base alla tipologia di intervento che al profilo del contribuente che effettua i lavori.

*La revisione dei bonus edilizi si inserisce nell'ambito di una riforma più ampia delle detrazioni fiscali, incentrata su criteri di reddito e quoziente familiare. Inoltre, questa riforma determina una chiara distinzione tra **agevolazioni destinate** alla **prima casa** e alla **seconda casa**.*

Sono stati eliminati alcuni bonus esistenti, con l'introduzione di divieti specifici per alcuni interventi, come nel caso del Bonus Caldaie.

Con l'obiettivo di favorire interventi sulla prima casa e promuovere pratiche sostenibili, le nuove disposizioni hanno modificato aliquote, tetti di spesa e criteri di accesso, segnando un passo avanti verso una gestione più mirata e responsabile delle risorse pubbliche.



Bonus ristrutturazione 2025: nuove aliquote e regole

Il **Bonus Ristrutturazione 2025** prevede una detrazione fiscale sulle spese sostenute per interventi di recupero edilizio, con un limite massimo di 96.000 euro. Per le abitazioni principali, l'aliquota detraibile rimane al 50%, mentre per altri tipi di immobili è fissata al 36%, mantenendo in entrambi i casi il medesimo tetto di spesa di 96.000 euro.

Gli interventi ammessi includono:

Trasmissibile via mail o nell'area riservata del sito ai soli iscritti al Collegio. Vietata la divulgazione a terzi pubblicamente, sui social o in altre forme non autorizzate. Vietata anche la riproduzione parziale.

La violazione comporta la violazione del copyright.

Tutti i diritti riservati (All rights reserved) ©

- **la manutenzione straordinaria,**
- **il restauro,**
- **il risanamento conservativo**
- **la ristrutturazione edilizia.**

L'importo detraibile è suddiviso in **10 rate annuali** di pari valore ed è soggetto a requisiti specifici, che variano in base alla tipologia dell'immobile e alla natura degli interventi effettuati, con aliquote differenziate.

Prima casa

- Aliquota del **50%** per tutto il 2025.
- Tetto massimo di spesa di **96.000 euro**.
- Aliquota ridotta al **36%** nel biennio 2026-2027.

Abitazioni non principali

- Aliquota del **36%** nel 2025.
- Riduzione al **30%** nel biennio 2026-2027.
- Tetto massimo di spesa di **96.000 euro** fino al 2027.

Dal 2028 al 2033

- Detrazione unica al **30%** per tutte le tipologie di abitazioni.
- Tetto di spesa ridotto a **48.000 euro**.

Ecobonus 2025: incentivi per l'efficientamento energetico

Dal 1° gennaio 2025, l'**Ecobonus** viene significativamente riformato seguendo le disposizioni della Legge di Bilancio 2025. Per gli interventi di riqualificazione energetica sulla prima casa, la detrazione fiscale prevista sarà pari al 50% per il 2025, riducendosi al 36% per gli anni 2026 e 2027. Per quanto riguarda le seconde case, l'aliquota applicabile sarà del 36% nel 2025 e scenderà al 30% nei successivi anni.

Un importante cambiamento introdotto riguarda gli interventi che prevedono la sostituzione di impianti di riscaldamento alimentati da combustibili fossili: tali interventi non potranno più beneficiare del Bonus Ristrutturazioni. Questa misura si allinea alle direttive europee sulle "Case Green" e mira a incentivare l'utilizzo di sistemi più sostenibili ed ecologici.

L'**Ecobonus** prevede dunque detrazioni uniformi per tutti gli interventi di **riqualificazione energetica**, differenziate in base alla tipologia di immobile:

Prima casa

- Aliquota del **50%** nel 2025.
- Riduzione al **36%** nel biennio 2026-2027.
- Tetto massimo di spesa di **96.000 euro**.

Abitazioni non principali

- Aliquota del **36%** nel 2025.
- Riduzione al **30%** nel biennio 2026-2027.
- Tetto massimo di spesa di **48.000 euro**.

Sismabonus e Sismabonus acquisti 2025

La detrazione per interventi antisismici è stata prorogata fino al 2027 e si applica a immobili situati in zone a rischio sismico 1, 2 e 3. Prevede una detrazione fiscale del 36% per interventi di miglioramento o adeguamento sismico sugli edifici, con un limite massimo di spesa di 48.000 euro per unità immobiliare. L'agevolazione è rivolta sia alle prime case sia alle seconde abitazioni, senza distinzione.

A partire dal 2025, non è più possibile beneficiare di aliquote maggiorate per interventi combinati di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico sulle parti comuni degli edifici.

Per il 2025

- **50%** per l'acquisto della prima casa.
- **36%** per immobili non principali.

Nel biennio 2026-2027

- **36%** per la prima casa.
- **30%** per seconde case o altri immobili.

Questi incentivi si applicano agli interventi di **demolizione e ricostruzione** antisismica con vendita delle unità immobiliari entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori.

Superbonus 2025: nuove regole e beneficiari

Dal **1° gennaio 2025**, il **Superbonus** è confermato al **65%**, esclusivamente per i condomini. Per beneficiare dell'agevolazione, entro il **15 ottobre 2024**, devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:

- Presentazione della **CILA** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata).
- Delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori nei condomini.
- Istanza per il titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione.

Il **Superbonus rafforzato al 110%** resta in vigore nelle zone terremotate per:

- Condomini;
- Persone fisiche con edifici fino a 4 unità;
- ONLUS, APS e ADV.

Interventi trainanti

- Isolamento termico;
- Sostituzione di impianti di climatizzazione;
- Interventi antisismici.

Trasmissibile via mail o nell'area riservata del sito ai soli iscritti al Collegio. Vietata la divulgazione a terzi pubblicamente, sui social o in altre forme non autorizzate. Vietata anche la riproduzione parziale.

La violazione comporta la violazione del copyright.

Tutti i diritti riservati (All rights reserved) ©

Interventi trainati

- Efficientamento energetico;
- Eliminazione delle barriere architettoniche;
- Installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo;
- Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

La detrazione può essere ripartita in **10 rate annuali**.

Bonus barriere architettoniche 2025

La misura è destinata a proprietari o detentori di immobili che sostengono spese per interventi finalizzati alla rimozione delle barriere architettoniche. Possono accedere al bonus anche condomini e inquilini, previa autorizzazione del proprietario. L'agevolazione è confermata con le seguenti regole:

- **detrazione al 75%** per interventi di miglioramento della mobilità in edifici residenziali,
- tetti di spesa in base alla tipologia di immobile,
- ripartizione in **5 rate annuali**.

Interventi ammessi

- **Installazione di ascensori e montacarichi** che facilitano l'accesso ai piani superiori per le persone con disabilità motorie.
- **Realizzazione di rampe di accesso** con sostituzione di gradini o ostacoli con strutture inclinate.
- **Adeguamento di bagni e infissi** con la modifica di sanitari, porte e finestre per garantire la fruibilità degli spazi.
- **Tecnologie avanzate** con installazione di sistemi domotici per agevolare persone con disabilità motorie o sensoriali.

Limiti di spesa

Il bonus prevede differenti tetti di spesa in base alla tipologia di edificio:

- **50.000 euro** per edifici unifamiliari o unità immobiliari indipendenti.
- **40.000 euro** per unità immobiliari in edifici da 2 a 8 unità.
- **30.000 euro** per unità immobiliari in edifici con più di 8 unità.

Documenti da conservare

Per ottenere il beneficio, è fondamentale conservare i seguenti documenti:

- Fatture dei lavori effettuati.
- Prove dei pagamenti effettuati con strumenti tracciabili (bonifico, carta di credito o debito).
- Eventuali permessi o certificazioni richieste dalle autorità locali.

Fine del Bonus Verde

Trasmissibile via mail o nell'area riservata del sito ai soli iscritti al Collegio. Vietata la divulgazione a terzi pubblicamente, sui social o in altre forme non autorizzate. Vietata anche la riproduzione parziale.

La violazione comporta la violazione del copyright.

Tutti i diritti riservati (All rights reserved) ©

La detrazione del **36%** per la sistemazione a verde degli spazi esterni è cessata il **31 dicembre 2024**. Non è stata prorogata per il 2025.

Stop al Bonus Caldaie

La Legge di Bilancio 2025 ha sancito il **divieto di agevolazioni per impianti alimentati a combustibili fossili**. Questa misura – che si applica sia alle nuove installazioni che alle sostituzioni – è stata inserita all'ultimo momento per essere in linea con gli obiettivi di decarbonizzazione europei e le specifiche direttive UE in materia.

Il divieto ha però effetti diretti sul **Bonus caldaie**, poiché non saranno più agevolate le spese per l'acquisto e l'installazione di caldaie alimentate a combustibili fossili come gasolio e gas metano.

Gli incentivi continueranno a essere disponibili solo per caldaie alimentate da **fonti rinnovabili**, come quelle a biomassa o pompe di calore elettriche ad alta efficienza, e per gli impianti ibridi (ma sono escluse le caldaie a idrogeno).

Tetto alle detrazioni: soglie di spesa detraibile per redditi oltre 75mila euro

La Manovra 2025 (**comma 10 della legge 207/2025**) ha introdotto specifiche **soglie per le spese detraibili** in dichiarazione, **in funzione del reddito del contribuente** e dei figli a carico presenti nel suo nucleo familiare.

Importo massimo di detraibilità

- **14.000 euro** per contribuenti con reddito complessivo superiore a **75.000 euro**.
- **8.000 euro** per contribuenti con reddito complessivo superiore a **100.000 euro**.

Coefficienti di calcolo in base al nucleo familiare

L'importo effettivo massimo detraibile è determinato applicando i seguenti coefficienti:

- **0,5**: nessun figlio fiscalmente a carico.
- **0,7**: un figlio fiscalmente a carico.
- **0,85**: due figli fiscalmente a carico.
- **1,0**: più di due figli fiscalmente a carico o almeno un figlio con disabilità fiscalmente accertata.

Al fine del calcolo, rileva il **numero di figli a carico presenti nel nucleo familiare del contribuente** (ai sensi dell'**articolo 12, comma 2 del TUIR**), *compresi i figli nati fuori del matrimonio riconosciuti e i figli adottivi, affiliati o affidati*.

Importi detraibili in base a reddito e figli

Reddito e composizione familiare	Importo massimo detraibile (euro)
Reddito > 75.000 euro, nessun figlio a carico	7.000
Reddito > 75.000 euro, 1 figlio a carico	9.800

Reddito > 75.000 euro, 2 figli a carico	11.900
Reddito > 75.000 euro, >2 figli o 1 figlio con disabilità	14.000
Reddito > 100.000 euro, nessun figlio a carico	4.000
Reddito > 100.000 euro, 1 figlio a carico	5.600
Reddito > 100.000 euro, 2 figli a carico	6.800
Reddito > 100.000 euro, >2 figli o 1 figlio con disabilità	8.000

Le nuove disposizioni si applicano unicamente ai contribuenti con redditi superiori a 75.000 euro, i quali sono soggetti a restrizioni determinate attraverso un calcolo progressivo che tiene conto del numero di membri del nucleo familiare.