ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Bonus edilizi 2025/2027: novità e conferme

A cura della Direzione Politiche Fiscali ANCE

Marco Zandonà,

Chiara Di Marcelli, Rossella Messina, Chiara Mezzetti, Diana Morella

Si ringrazia la Direzione Comunicazione, Eventi e Marketing associativo e, in particolare, Giorgia Cortese, per il supporto grafico

INTRODUZIONE

Con la legge 207/2024 (Bilancio 2025) la disciplina dei bonus fiscali in edilizia ha subito delle modifiche significative, che ne hanno ridisegnato alcuni tratti essenziali. Infatti, se da un lato tutti gli incentivi — dal Bonus Ristrutturazioni, incluso quello per l'acquisto di case ristrutturate e di box pertinenziali, all'Ecobonus e al Sismabonus, compreso il Sismabonus Acquisti — sono stati prorogati sino al 2027, dall'altro sono stati rimodulati "al ribasso" nelle percentuali di detrazione fruibili.

Fino al 31 dicembre 2024, i bonus edilizi per la casa prevedevano aliquote comprese tra il 50% e l'85%, differenziate in base alla tipologia di intervento e alla natura dell'immobile agevolato. A partire dal 2025, invece, il sistema viene ricondotto a due sole aliquote (50%-36% nel 2025 o 36%-30% nel 2026-2027), non più commisurate all'intervento, ma attribuite in base alla posizione soggettiva del contribuente. In particolare, l'aliquota più favorevole (50% nel 2025 o 36% nel 2026-2027) è riservata a coloro che risultano titolari di un diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile adibito ad abitazione principale, mentre in tutti gli altri casi si applica la percentuale inferiore.

In questo modo la legge di Bilancio 2025 ha fatto un primo passo verso la tax expenditures annunciata dalla legge delega di riforma fiscale, che viene realizzata, in parte, con il taglio delle aliquote di detrazione dei vari bonus edilizi e, in parte, con l'introduzione di un nuovo taglio agli oneri detraibili che si applica ai contribuenti con reddito maggiore di 75.000 euro e in funzione del numero dei figli.

Queste novità hanno determinato un impatto importante sulla disciplina degli incentivi, che richiede un coordinamento con la previgente normativa e con l'ampia prassi amministrativa formatasi nel tempo, in particolare, con riferimento ai numerosi profili applicativi dei diversi bonus.

Da qui l'iniziativa di predisporre una guida che offra un quadro generale, e allo stesso tempo di facile consultazione, dell'attuale disciplina degli incentivi fiscali in edilizia, tenendo anche conto dei recenti chiarimenti forniti dalla Circolare n. 8/E del 2025.

La guida è suddivisa in due parti: la prima dedicata ai bonus edilizi per i lavori di ristrutturazione, riqualificazione energetica e di messa in sicurezza sismica, e la seconda ai bonus fruibili per l'acquisto di case ristrutturate o di posti auto pertinenziali di nuova costruzione o, ancora, di immobili demoliti e ricostruiti in chiave antisismica. In particolare, rispetto a questi ultimi viene fatto anche un riepilogo dei principali chiarimenti di prassi. La guida si completa, infine, di quattro focus tematici, dedicati ad argomenti specifici che, nel tempo, hanno suscitato l'interesse da parte del territorio e la necessità di fornire chiarimenti puntuali.

Il taglio infografico della guida è pensato per offrire uno strumento operativo immediato, che consenta di orientarsi con efficacia nella complessa normativa di riferimento.

Al tempo stesso, la struttura del documento permette alle Associazioni Territoriali di integrarlo con dati e informazioni specifiche relative alla realtà locale, trasformandolo in un vademecum personalizzato, capace di riflettere concretamente le esigenze e le peculiarità del territorio.

INDICE

I BONUS EDILIZI PER I LAVORI: Nuove aliquote e condizioni d'accesso

- Bonus Ristrutturazioni
- Ecobonus
- Ecobonus+Sismabonus combinati
- Sismabonus
- Bonus barriere architettoniche

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO: Nuove aliquote e condizioni d'accesso

- Bonus acquisto abitazioni in fabbricati ristrutturati
- Bonus acquisto box pertinenziale
- Sismabonus acquisti

FOCUS 1 - I BONUS PER LE IMPRESE: PRINCIPI COMUNI

FOCUS 2 – DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE E AMPLIAMNETO: MODALITA' OPERATIVE

FOCUS 3 - LE RITENUTE SUI BONIFICI

FOCUS 4 -IL NUOVO TETTO ALLE SPESE DETRAIBILI

I BONUS EDILIZI PER I LAVORI:
Nuove aliquote e condizioni d'accesso

La legge 207/2024 cd. legge di Bilancio 2025 ha rimodulato le aliquote dei bonus fiscali in edilizia - Ecobonus, Sismabonus, e Bonus per le ristrutturazioni- livellandoli su due ordini di aliquote (50%-36% o 36%-30%), fruibili a seconda dell'anno di sostenimento delle spese e della posizione soggettiva del contribuente

Tabella di sintesi

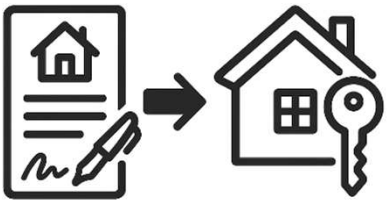
	ANNO	ALIQUOTA		LIMITE AGEVOLAZIONI
BONUS RISTRUTTURAZIONI	2025	50% abitazione principale	36% altre abitazioni	96.000 euro per u.i e relative pertinenze *(tetto max di spese)*
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altre abitazioni	
ECOBONUS	2025	50% abitazione principale	36% altri immobili	100.000 euro 60.000 euro 30.000 euro *(tetto max di detrazione)*
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	
Eco+Sisma	2025	50% abitazione principale	36% altri immobili	136.000 euro per il n. di unità dell'edificio *(tetto max di spese)*
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	
SISMABONUS	2025	50% abitazione principale	36% altri immobili	96.000 euro per il n.di unità dell'edificio *(tetto max di spese)*
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	
BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE	2025	75% tutti gli immobili		50.000 euro (unifamiliari) 40.000 euro (edifici sino a 8 u.i.) 30.000 euro (edifici oltre 8 u.i.) per il n. di unità dell'edificio *(tetto max di spese)*

I BONUS EDILI PER I LAVORI:
Nuove aliquote e condizioni d'accesso

A partire dal 1° gennaio 2025 la percentuale più alta di detrazione (50% nel 2025 e 36% negli anni 2026-2027) spetta esclusivamente ai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Restano invariati i limiti di spesa/detrazione. Primi chiarimenti sono arrivati con la ***Circolare 8/E/2025***

"Abitazione principale" è l'unità «*nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente*»

LA **TITOLARITÀ** DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ O ALTRO DIRITTO REALE DEVE ESISTERE **ALL'INIZIO DEI LAVORI**



LA **DESTINAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE** PUÒ AVVENIRE ANCHE **AL TERMINE DEI LAVORI**

«le aliquote maggiorate» si applicano anche:

- ai lavori effettuati esclusivamente sulle pertinenze all'abitazione principale
- se l'unità di proprietà del beneficiario è adibita a dimora abituale del familiare. In caso vi sia la titolarità di due immobili, uno adibito ad abitazione principale propria, l'altro ad abitazione del familiare occorre fare una scelta
- ai lavori condominiali se il beneficiario è titolare (all'avvio dei lavori) dell'unità adibita ad abitazione «principale» (entro il termine dei lavori).

«le aliquote maggiorate» NON si applicano:

- ai familiari detentori dell'immobile adibito ad abitazione principale che non sono titolari di diritto di proprietà o altro diritto reale
- alle imprese per cui non vale il criterio dell'abitazione principale

BONUS RISTRUTTURAZIONI

LA NORMA

AGEVOLAZIONE

INTERVENTI AGEVOLATI

SOGGETTI BENEFICIARI

CONDIZIONI E SPESE DETRAIBILI

BONUS RISTRUTTURAZIONI

LA NORMA

Articolo.16-bis, D.P.R. 917/1986 (TUIR)

Riferimento normativo a regime → **Art.16-*bis*, D.P.R. 917/1986 (TUIR)**

Riferimento normativo temporaneo → **Art.16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013**

Dal 1° gennaio 2025: Modificata la disciplina temporanea
(art. 1, comma 55, lett. b), n. 1), L. 207/2024)

«Nuovo» Art.16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013:

1. *Ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per le spese documentate relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 16-bis sostenute negli anni **2025, 2026 e 2027**, ad esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al **36 per cento** delle spese sostenute nell'anno **2025** e al **30 per cento** delle spese sostenute negli anni **2026** e **2027**, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a **96.000 euro per unità immobiliare**. Fermo restando il predetto limite, la detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni **2025, 2026 e 2027** è elevata al **50 per cento** delle spese sostenute nell'anno **2025** e al **36 per cento** delle spese sostenute negli anni **2026 e 2027** nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai **titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.***

BONUS RISTRUTTURAZIONI

AGEVOLAZIONE

Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013
Articolo.16-bis, D.P.R. 917/1986 (TUIR)

Detrazione IRPEF per le 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, fino ad un ammontare massimo di 96.000 euro (48.000 euro dal 2028)
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 dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile *(cd Bonus acquisti)*

MISURA DELLA DETRAZIONE	**2025**	**50%** **abitazione principale**	**36%** **altri immobili**	**96.000 euro** *(tetto max di spese)*
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	
	2028-2033	30% - tutte le abitazioni		48.000 euro *(tetto max di spese)*
	dal 2034	36% - tutte le abitazioni		

Sino al 31 dicembre 2024

La detrazione delle spese sostenute per l'acquisto o la realizzazione gli interventi di recupero su singole unità o condomini veniva riconosciuta nella percentuale del 50% tout court

Dal 1° gennaio 2025

La detrazione spetta nella misura del **50% nel 2025** e del **36%** nel **2026/2027** solo per i titolari di diritto di proprietà o altri diritti reali con riferimento all'abitazione principale, e nella misura del **36%** nel **2025** e del **30%** nel **2026/2027** negli altri casi

Resta al 50% per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione (CM 8/E/2025)

BONUS RISTRUTTURAZIONI

SOGGETTI BENEFICIARI

Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013
Articolo.16-bis, D.P.R. 917/1986 (TUIR)

Soggetti IRPEF che sostengono effettivamente le spese per l'intervento di recupero (comprovate dai bonifici e dalle fatture a questi intestati) e che posseggono o detengono l'abitazione sulla base di un titolo idoneo (proprietà, altri diritti reali, contratto di locazione o comodato)

- proprietario o nudo proprietario;
- titolare di un diritto reale di godimento;
- comodatario;
- locatario;
- soci di cooperativa;
- imprenditori individuali per beni diversi da quelli strumentali e merce;
- soci di società semplice, o in nome collettivo, o in accomandita semplice;
- familiare convivente con il proprietario o detentore;
- promissario acquirente;
- chi esegue i lavori in economia limitatamente alle spese per i materiali

FABBRICATI AGEVOLATI

- abitazioni di qualsiasi categoria catastale, anche rurali;
- parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- pertinenze (garage, cantina, soffitta ecc.)

FABBRICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA:

Se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza comprese nell'edificio è > 50% della superficie totale

BONUS RISTRUTTURAZIONI

INTERVENTI AGEVOLATI

Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013
Articolo.16-bis, D.P.R. 917/1986 (TUIR)

- interventi di recupero art.3, D.P.R. 380/2001:
  - manutenzione ordinaria, solo su parti comuni condominiali,
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro e risanamento conservativo,
  - ristrutturazione edilizia
- eliminazione barriere architettoniche
- opere finalizzate ad impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi
- opere finalizzate alla cablatura degli edifici
- opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico
- opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica (realizzate sulle parti strutturali dell'edificio)
- interventi di bonifica dell'amianto
- opere finalizzate ad evitare infortuni domestici
- interventi di messa a norma degli edifici
- opere finalizzate al risparmio energetico, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (anche in assenza di opere edilizie)

Interventi di <u>demolizione e ricostruzione</u>

<u>CONDIZIONI</u>

Intervento qualificato come **ristrutturazione edilizia** (art.3, co.1, lett.d, DPR 380/2001) e non come nuova costruzione

in caso di **demolizione e ricostruzione** con **aumento di volumetria**, ammesso solo **se** l'intervento si qualifica come **ristrutturazione edilizia** (ipotesi possibile dal 17 luglio 2020)

BONUS RISTRUTTURAZIONI

CODIZIONI E SPESE DETRAIBILI

Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013
Articolo.16-bis, D.P.R. 917/1986 (TUIR)

SPESE DETRAIBILI

- progettazione
- acquisto di materiali
- esecuzione dei lavori
- altre prestazioni professionali
- relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- perizie e sopralluoghi
- IVA, imposta di bollo e diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori
- oneri di urbanizzazione

LIMITE DI SPESA

Le spese sostenute possono essere assunte al massimo in misura pari a € 96.000 per unità immobiliare. Nell'ipotesi di lavori eseguiti contemporaneamente su:

- **abitazione e pertinenze**: opera un unico limite di spesa (€ 96.000 totale)
- **parti comuni condominiali**: opera il limite dei €96.000 per ciascun condòmino, in base alla ripartizione in quote millesimali
- **abitazione e parti comuni condominiali**: opera autonomamente il limite di €96.000 (€ 96.000 per l'abitazione e € 96.000 per le parti comuni)

Nel caso in cui si proseguano interventi iniziati in anni precedenti, il limite dei €96.000 va calcolato tenendo conto anche delle spese sostenute nei precedenti periodi d'imposta

BONUS RISTRUTTURAZIONI

ADEMPIMENTI

Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013
Articolo.16-bis, D.P.R. 917/1986 (TUIR)

Notifica preliminare alla ASL sul rispetto delle regole di sicurezza e contribuzione (solo quando è obbligatoria ai sensi dell'art.99 del D.Lgs. 81/2008 - Testo Unico sulla sicurezza)

Pagamento delle spese con bonifico bancario o postale «parlante», da cui risulti:

- causale del versamento;
- C.F. del beneficiario della detrazione (e di tutti gli altri aventi diritto alla detrazione);
- partita IVA o C.F. dell'impresa beneficiaria del bonifico;
- C.F. del condominio e dell'amministratore o del condomino che provvede al pagamento

NB: In caso di bonifico «*incompleto*» (SENZA riferimento normativo, CF ordinante e PI del beneficiario) si decade dall'agevolazione, salva la possibilità per il contribuente di ripetere il pagamento dei lavori, tramite un nuovo bonifico contenete tutte le informazioni richieste dalla norma (*R.M. 55/E/2012*). Se però non è possibile ripetere il bonifico, il contribuente non decade se è in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa con la quale questa attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati contabilizzati nella determinazione del reddito d'impresa. Tale documentazione dovrà essere conservata ed esibita dal contribuente al CAF o al professionista o, su richiesta, agli uffici dell'amministrazione finanziaria (*CM 43/E/2016*)

Indicazione in dichiarazione dei redditi dei dati catastali dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo

BONUS RISTRUTTURAZIONI

ADEMPIMENTI

Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013
Articolo.16-bis, D.P.R. 917/1986 (TUIR)

Conservazione ed eventuale esibizione agli uffici dei documenti:

- titolo urbanistico abilitativo
- domanda accatastamento, per gli immobili non censiti
- ricevute ICI/IMU se dovuta
- delibera assembleare di approvazione dei lavori e tabella millesimale per lavori condominiali
- dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori, se realizzati dal detentore
- notifica preliminare alla ASL, qualora obbligatoria
- fatture, o ricevute fiscali, comprovanti le spese e ricevute dei bonifici

Per lavori avviati dal 28.05.2022 > €70.000: Indicazione nel contratto e in fattura dell'applicazione dei CCNL edili (art.1, co.43-bis, L 234/2021)

Per lavori di importo > € 516.000, dal 1.01.2023: Attestazione SOA dell'impresa esecutrice (art.10-bis DL 21/2022 – L 51/2022)

ECOBONUS

LA NORMA

AGEVOLAZIONE

INTERVENTI AGEVOLATI E LIMITI DI DETRAZIONE

SOGGETTI BENEFICIARI

EDIFICI AGEVOLATI

ADEMPIMENTI

ECOBONUS

LA NORMA

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

1. *Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, e successive modificazioni, si applicano, nella misura del* ***65 per cento****, anche alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al* ***31 dicembre 2024****.*

2. *La detrazione di cui al comma 1 si applica, nella misura del* ***65 per cento****, anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente:*

a) per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, sostenute dal 6 giugno 2013 al ***31 dicembre 2024****;*

b) per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, sostenute dal 1º gennaio 2015 al ***31 dicembre 2024****, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro.*

b-bis) per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, sostenute dal 1° gennaio 2020 al ***31 dicembre 2024****, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro. Per poter beneficiare della suddetta detrazione gli interventi in oggetto devono condurre a un risparmio di energia primaria (PES), come definito all'allegato III del decreto del Ministro dello sviluppo economico 4 agosto 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 19 settembre 2011, pari almeno al 20 per cento.*

2.1. *La detrazione di cui ai commi 1 e 2 è ridotta al* ***50 per cento*** *per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento delegato (UE) n. 811/2013 della Commissione, del 18 febbraio 2013. Sono esclusi dalla detrazione di cui al presente articolo gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe di cui al periodo precedente. La detrazione si applica nella misura del* ***65 per cento*** *per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione, di efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal citato regolamento delegato (UE) n. 811/2013, e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione 2014/C 207/02 della Commissione, o 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, o per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.*

ECOBONUS

LA NORMA

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

***2-bis**. La detrazione nella misura del **50 per cento** si applica altresì alle spese sostenute dal 1° gennaio 2021 al **31 dicembre 2024** per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro.*

***2-quater.** Per le spese sostenute dal 1º gennaio 2017 al **31 dicembre 2024** per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo, la detrazione di cui al comma 1 spetta nella misura del **70 per cento**. La medesima detrazione spetta, nella misura del **75 per cento**, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015. Le detrazioni di cui al presente comma sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.*

***2-quater.1.** Per le spese relative agli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica spetta, in alternativa alle detrazioni previste rispettivamente dal comma 2-quater del presente articolo e dal comma 1-quinquies dell'articolo 16, una detrazione nella misura dell'**80 per cento**, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'**85 per cento** ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.*

Comma inserito dall'art. 1, comma 55, lett. a), L. 207/2024, a decorrere dal 1° gennaio 2025

3-quinquies.** La detrazione di cui al presente articolo spetta anche per le spese documentate sostenute negli **anni 2025, 2026 e 2027**, ad esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, nella misura fissa, per tutte le tipologie di interventi agevolati, pari al **36 per cento** delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30 per cento delle spese sostenute negli **anni 2026 e 2027**. La detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata al **50 per cento** delle spese, per l'**anno 2025**, e al **36 per cento** delle spese, per gli **anni 2026 e 2027**, nel caso in cui le medesime **spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale** di godimento per interventi sull'**unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

ECOBONUS

AGEVOLAZIONE

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

Detrazione dall'Imposta sul reddito (IRPEF/IRES) riconosciuta ai soggetti che effettuano interventi di riqualificazione energetica su immobili esistenti, detenuti in base ad un titolo idoneo, da ripartire in 10 quote annuali costanti, con ammontare massimo di detrazione fruibile variabile in funzione della tipologia dei lavori realizzati

La percentuale di agevolazione è fissa a prescindere dalla tipologia di intervento energetico realizzato che influisce, invece, sui limiti massimi di detrazione spettante

	ANNO	ALIQUOTA		LIMITE AGEVOLAZIONI
ECOBONUS	**2025**	50% abitazione principale	**36%** **altri immobili**	**100.000 euro** **60.000 euro** **30.000 euro** ***(tetto max di detrazione)***
	2026-2027	36% abitazione principale	**30%** **altri immobili**	

ECOBONUS

SOGGETTI BENEFICIARI

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

Soggetti IRPEF titolari, o meno, di reddito d'impresa e **soggetti IRES** che sostengono effettivamente le spese per l'intervento di riqualificazione energetica e che **posseggono o detengono l'immobile sulla base di un titolo idoneo**

- proprietario o nudo proprietario
- titolare di un diritto reale di godimento
- locatario o comodatario
- familiare convivente con il proprietario o detentore (solo per gli immobili a destinazione abitativa e per persone fisiche)
- utilizzatore in leasing

In caso di leasing la detrazione spetta all'utilizzatore ed è commisurata alle spese sostenute dal concedente, a prescindere dai canoni di leasing addebitati. Gli adempimenti devono essere assolti dall'utilizzatore e il concedente deve fornire la documentazione che attesti la fine dell'intervento e l'ammontare delle spese sostenute (non occorre pagare con bonifico «parlante»)

ECOBONUS

EDIFICI AGEVOLATI

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

Edifici esistenti (parti di edifici o unità immobiliari esistenti), di **qualsiasi categoria catastale** e a **qualsiasi destinazione d'uso**, compresi i fabbricati rurali

Per le imprese:

- Beni strumentali
- Beni merce (fabbricati destinati alla vendita)
- Beni iscritti a patrimonio (es. abitazioni locate)

Anche:

- F/2 – unità collabenti
- F/4 – unità in corso di definizione
- F/3 – unità in corso di costruzione (solo se derivanti da precedente accatastamento ad es in F/2)

REQUISITI SPECIFICI

- ✓ **preventiva esistenza di un impianto di riscaldamento**, per tutti gli interventi (ad eccezione dell'installazione di pannelli solari, generatori a biomassa e delle schermature solari),
- ✓ **realizzazione di un impianto termico centralizzato,** nel caso di frazionamento di un'unità immobiliare

NO PER LE NUOVE COSTRUZIONI

ECOBONUS

INTERVENTI AGEVOLATI E LIMITI DI DETRAZIONE

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

MISURA DELLE DETRAZIONE MASSIMA VARIABILE A SECONDA DEGLI INTERVENTI REALIZZATI:

riqualificazione energetica «globale»	**€100.000**
strutture opache orizzontali, verticali e finestre comprensive di infissi acquisto e la posa in opera delle schermature solari (di cui all'All.M, D.Lgs. 311/2006) installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	**€60.000**
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale 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 (dal 2018) ▪ generatori d'aria calda a condensazione (dal 2018) ▪ pompe di calore ad alta efficienza ▪ impianti geotermici a bassa entalpia	**€30.000**
▪ micro-cogeneratori, fino ad una detrazione massima di 100.000 euro, qualora si ottenga un risparmio di energia primaria (PES-All. III del decreto MISE 4.08.11) pari almeno al 20% (dal 2018)	**€100.000**
sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore	**€30.000**
acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	
acquisto, installazione e messa in opera dispositivi multimediali per controllo da remoto impianti di riscaldamento, acqua calda e climatizzazione abitazioni	**€15.000** ***(DM 6 agosto 2020)***

Dal 2025 NO alla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili

(cfr. CM 8/E/2025 per la definizione degli impianti)

ECOBONUS

INTERVENTI AGEVOLATI E LIMITI DI DETRAZIONE

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

INTERVENTI SU PARTI COMUNI CON DETERMINATI REQUISITI

50%-36% NEL 2025
36%-30% NEL 2026-2027

anche per interventi

- **su involucro con incidenza > 25% della sup. disperdente lorda** (detrazione pari al 70% sino al 31.12.2024)

oppure

- **diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015** (detrazione pari al 75% sino al 31.12.2024)

Resta fermo invece il calcolo della detrazione spettante che va determinata tenuto conto di un limite massimo di spese agevolate

Limite spese agevolate = €40.000 per singola unità dell'edificio

Es. 5 abitazioni e 3 pertinenze con autonomo accatastamento = 8 unità totali.
Limite massimo di spese per intervento su condominio = € 320.000 (€ 40.000 x 8)
da ripartire tra i condomini sulla base della Tabella millesimale (CM 7/E/2018)

ECOBONUS

INTERVENTI AGEVOLATI E LIMITI DI DETRAZIONE

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

50%-36% NEL 2025
36%-30% NEL 2026-2027

anche per

Interventi di demolizione e ricostruzione qualificati come ristrutturazione edilizia (art.3, co.1, lett.d, DPR 380/2001)

CONDIZIONI

Intervento qualificato come **ristrutturazione edilizia** (art.3, co.1, lett.d, DPR 380/2001) e non come nuova costruzione

in caso di **demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria**, **l'Ecobonus non si applica** comunque **sulla parte eccedente** il **volume ante operam** anche se l'intervento si qualifica come ristrutturazione edilizia (ipotesi possibile dal 17 luglio 2020). Occorre quindi tenere separate le spese riferibili alla parte preesistente rispetto a quella ampliata, oppure richiedere una dichiarazione all'impresa esecutrice o al direttore dei lavori che indichi separatamente gli importi calcolati con criteri oggettivi

ECOBONUS

INTERVENTI AGEVOLATI E LIMITI DI DETRAZIONE

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

SPESE DETRAIBILI

- spese **connesse direttamente all'intervento** energetico agevolato
- spese sostenute per le **opere edilizie**, **funzionali alla realizzazione dell'intervento** di risparmio energetico (il tecnico può attestare le spese che s'intendono necessarie all'esecuzione dei lavori agevolati)
- spese relative alle **prestazioni professionali**, comprese quelle necessarie alla realizzazione degli interventi e quelle per **acquisire la certificazione energetica**

MISURA DELLE DETRAZIONE

- Il **limite massimo** della detrazione (100.000, 60.000, 30.000 euro) riconosciuta per gli interventi agevolabili rappresenta l'**ammontare massimo di risparmio d'imposta ottenibile** (e non di spese agevolabili, a differenza degli altri bonus, tipo il *Sismabonus*). L'unica eccezione è l'Ecobonus per lavori condominiali per il quale il limite di 40.000 euro si riferisce all'ammontare massimo di spesa ammesso
- Il **limite massimo della detrazione** si riferisce, per ogni singolo intervento, **a ciascuna unità immobiliare**
- In caso di **lavori condominiali**, il **limite massimo di detrazione** si riferisce a **ciascuna unità immobiliare**, ad eccezione degli interventi di "riqualificazione energetica globale"
- L'agevolazione deve essere **suddivisa tra i soggetti possessori/detentori dell'immobile**, in proporzione alle spese da ciascuno effettuate

ECOBONUS

ADEMPIMENTI

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

DOCUMENTI DA ACQUISIRE

A. Asseverazione tecnico abilitato: rispondenza ai requisiti tecnici richiesti e congruità dei costi (art.8 DM 6 agosto 2020)

N.B. L'Asseverazione può essere sostituita dalla certificazione del produttore o del fornitore per: dispositivi multimediali, sostituzione degli impianti con caldaie, o generatori d'aria, a condensazione di potenza<100 kw o con pompe di calore ad alta efficienza, o con impianti geotermici a bassa entalpia di potenza<100 kw o con impianti dotati di apparecchi ibridi di potenza<100 kw; sostituzione di scaldacqua tradizionali con pompa di calore per l'acqua calda di potenza<100 kw; schermature solari; sostituzione di finestre e infissi in singole unità)

B. Attestato di prestazione energetica: dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio (art.7 DM 6 agosto 2020)

N.B. NO attestato di prestazione energetica per: sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari, installazione di pannelli solari, sostituzione di impianti di riscaldamento con impianti dotati di caldaia, o di generatori d'aria, a condensazione o con pompe di calore ad alta efficienza, o con impianti geotermici a bassa entalpia o con caldaie a biomassa, o con microcogeneratori, o con sistemi ibridi, sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a poma di calore, schermature solari, dispositivi multimediali

C. Scheda informativa relativa agli interventi: dati del beneficiario, intervento, importo utilizzato per il bonus

DOCUMENTI DA INVIARE (in via telematica tramite portale ENEA)

- **Scheda informativa** degli interventi realizzati, entro **90 giorni dalla fine lavori** (data del "collaudo")

REMISSIONE IN BONIS IN CASO DI MANCATO INVIO

- **invio entro la prima scadenza del termine di presentazione della dichiarazione dei redditi**
- **pagamento della sanzione di 250 con F24 (non compensabile)**

ECOBONUS

ADEMPIMENTI

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

MODALITA' DI PAGAMENTO DELLE SPESE

- Soggetti non titolari di reddito d'impresa: **bonifico bancario o postale «parlante»,** da cui risulti: causale del versamento; C.F. del beneficiario della detrazione (e di tutti gli altri aventi diritto alla detrazione); partita IVA dell'impresa beneficiaria del bonifico; C.F. del condominio e dell'amministratore o del condomino che provvede al pagamento

  NB: In caso di bonifico «*incompleto*» (SENZA riferimento normativo, CF ordinante e PI del beneficiario) si decade dall'agevolazione, salva la possibilità per il contribuente di ripetere il pagamento dei lavori, tramite un nuovo bonifico contenete tutte le informazioni richieste dalla norma (*R.M. 55/E/2012*). Se però non è possibile ripetere il bonifico, il contribuente non decade se è in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa con la quale questa attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati nella determinazione del reddito d'impresa. Tale documentazione dovrà essere conservata ed esibita dal contribuente al CAF o al professionista o, su richiesta, agli uffici dell'amministrazione finanziaria (*CM 17/E/2023*)
- Soggetti titolari di reddito d'impresa: **nessuna specifica modalità di pagamento obbligatoria**

DOCUMENTI DA CONSERVARE

- Documento di asseverazione fornito dal tecnico abilitato
- Attestato di prestazione energetica (quando richiesto)
- Ricevuta di invio tramite internet della documentazione tecnica trasmessa all'ENEA
- Fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese e ricevute dei bonifici di pagamento (quando obbligatori)

- **Per lavori avviati dal 28.05.2022 > €70.000: Indicazione nel contratto e in fattura dell'applicazione dei CCNL edili**

  (art.1, co.43-bis, L 234/2021)
- **Per lavori di importo > € 516.000, dal 1.01.2023: Attestazione SOA dell'impresa esecutrice**

  (art.10-bis DL 21/2022 – L 51/2022)

ECOBONUS+SISMABONUS COMBINATI

LA NORMA

AGEVOLAZIONE

INTERVENTI

EDIFICI AGEVOLATI

ADEMPIMENTI

ECOBONUS+SISMABONUS COMBINATI

LA NORMA

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

2-quater.1. *Per le spese relative agli* ***interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica*** *spetta, in alternativa alle detrazioni previste rispettivamente dal comma 2-quater del presente articolo e dal comma 1-quinquies dell'articolo 16, una detrazione nella misura dell'****80 per cento****, ove gli interventi determinino il passaggio ad una classe di rischio inferiore, o nella misura dell'****85 per cento*** *ove gli interventi determinino il passaggio a due classi di rischio inferiori. La predetta detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare* ***delle spese non superiore a euro 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio****.*

Comma inserito dall'art. 1, comma 55, lett. a), L. 207/2024, a decorrere dal 1° gennaio 2025

3-quinquies. *La detrazione di cui al presente articolo spetta anche per le spese documentate sostenute negli* ***anni 2025, 2026 e 2027****, ad esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, nella misura fissa, per tutte le tipologie di interventi agevolati, pari al* ***36 per cento*** *delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30 per cento delle spese sostenute negli* ***anni 2026 e 2027****. La detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata al* ***50 per cento*** *delle spese, per l'****anno 2025****, e al* ***36 per cento*** *delle spese, per gli* ***anni 2026 e 2027****, nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai* ***titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale*** *di godimento per interventi sull'****unità immobiliare adibita ad abitazione principale.***

ECOBONUS+SISMABONUS COMBINATI

LA NORMA

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

Eco+Sisma → Prorogato sino al 2027, con le nuove percentuali anche il *Bonus combinato Eco+Sisma*, per interventi su parti comuni di edifici condominiali di immobili collocati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 con fruizione in 10 anni

Beneficiari → Soggetti IRPEF titolari, o meno, di reddito d'impresa e soggetti IRES che sostengono le spese e possiedono o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo

Aliquote → **50%-36% NEL 2025**
36%-30% NEL 2026-2027

Resta fermo il calcolo della detrazione spettante che va determinata tenuto conto di un limite massimo di spese agevolate pari a 136.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio (le pertinenze rilevano autonomamente)

ECOBONUS+SISMABONUS COMBINATI

INTERVENTI-EDIFICI-ADEMPIMENTI

Articolo 14, DL 63/2013 - L 90/2013

INTERVENTI COMBINATI DI:

- **Ecobonus:** interventi su involucro con incidenza > 25% della sup. disperdente lorda OPPURE diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al DM 26 giugno 2015
- **Sismabonus**: interventi con miglioramento di 1 o 2 classi di rischio sismico

ADEMPIMENTI

Tutti gli adempimenti per l'Ecobonus + tutti quelli previsti per il Sismabonus

EDIFICI AGEVOLATI

Parti comuni di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso con caratteristiche richieste per Ecobonus e per Sismabonus

Preventiva esistenza di un impianto di riscaldamento

Ubicazione nei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 o 3

SISMABONUS

LA NORMA

AGEVOLAZIONE

SOGGETTI BENEFICIARI

EDIFICI AGEVOLATI

INTERVENTI AMMESSI

LIMITI MASSIMI DI SPESA

SISMABONUS ACQUISTI PER LE IMPRESE

ADEMPIMENTI

SISMABONUS

LA NORMA

Articolo 16, co.1bis-1septies.1, DL 63/2013 - L 90/2013

1-bis. *Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al* ***31 dicembre 2024*** *per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del* ***50 per cento****, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a* ***96.000 euro per unità immobiliare*** *per ciascun anno. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi . Nel caso in cui gli interventi di cui al presente comma realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione.*

1-ter. *A decorrere dal 1° gennaio 2017 e fino al 31 dicembre 2024, le disposizioni del comma 1-bis si applicano anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.*

1-quater. *Qualora dalla realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-bis e 1-ter derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione dall'imposta spetta nella misura del* ***70 per cento*** *della spesa sostenuta. Ove dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'****80 per cento****. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro il 28 febbraio 2017, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono stabilite le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.*

1-quinquies*. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati sulle* ***parti comuni di edifici condominiali****, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano, rispettivamente, nella misura del* ***75 per cento*** *e dell'****85 per cento****. Le predette detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a euro* ***96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.***

SISMABONUS

LA NORMA

Articolo 16, co.1bis-1septies.1, DL 63/2013 - L 90/2013

***1-sexies**. A decorrere dal 1° gennaio 2017, tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies rientrano anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.*

***1-sexies1.** Le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-sexies sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà, ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.*

***1-septies.** Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.*

Comma inserito dall'art. 1, comma 55, lett. b), n.2, L. 207/2024, a decorrere dal 1° gennaio 2025

1-septies.1.** Le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-septies spettano anche per le spese, documentate sostenute negli anni **2025, 2026 e 2027**, nella misura fissa, per tutte le tipologie di interventi agevolati, pari al **36 per cento** delle spese sostenute nell'**anno 2025** e al **30 per cento** delle spese sostenute negli **anni 2026 e 2027**. La detrazione di cui al primo periodo spettante per gli **anni 2025, 2026 e 2027** è elevata al **50 per cento** delle spese sostenute per l'**anno 2025** e al **36 per cento** delle spese sostenute per gli anni 2026 e 2027 nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai **titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale** di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale.

Classificazione rischio sismico

Decreto MIT 28 febbraio 2017, n.58 e smi definisce le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi realizzati

SISMABONUS

AGEVOLAZIONE

Articolo 16, co.1bis-1septies.1, DL 63/2013 - L 90/2013

Detrazione dall'Imposta sul reddito (IRPEF/IRES) riconosciuta ai soggetti che sostengono spese per interventi per l'adozione di misure antisismiche (di cui all'art.16-bis, co.1, lett.i, DPR 917/1986) su fabbricati ubicate nelle zone sismiche 1, 2 e 3, detenuti in base ad un titolo idoneo, con ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare, da ripartire in:

- 5 quote annuali costanti per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023
- 10 quote annuali costanti per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 *(art.4-bis, co.4-5, DL 39/2024 – legge 67/2024)*

Percentuale di agevolazione fissa a prescindere dal miglioramento di classe di rischio sismico

	ANNO	ALIQUOTA		LIMITE SPESA AGEVOLABILE
SISMABONUS	2025	50% abitazione principale	36% altri immobili	96.000 euro
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	

Il criterio dell'abitazione principale non si applica alle imprese

SISMABONUS

SOGGETTI BENEFICIARI

Articolo 16, co.1bis-1septies.1, DL 63/2013 - L 90/2013

Soggetti IRPEF titolari, o meno, di reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone) e **soggetti IRES** (Enti e società di capitali) che sostengono effettivamente le spese per l'intervento antisismico e che **posseggono o detengono l'immobile sulla base di un titolo idoneo**

- proprietario o nudo proprietario
- titolare di un diritto reale di godimento
- locatario o comodatario
- familiare convivente con il proprietario o detentore (solo per gli immobili a destinazione abitativa e per persone fisiche)
- utilizzatore in leasing

In caso di leasing la detrazione spetta all'utilizzatore ed è commisurata alle spese sostenute dal concedente, a prescindere dai canoni di leasing addebitati. Gli adempimenti devono essere assolti dall'utilizzatore e il concedente deve fornire la documentazione che attesti la fine dell'intervento e l'ammontare delle spese sostenute (non occorre pagare con bonifico «parlante»)

SISMABONUS

EDIFICI AGEVOLATI

Articolo 16, co.1bis-1septies.1, DL 63/2013 - L 90/2013

Edifici esistenti (parti comuni di edifici o unità immobiliari esistenti), **costruzioni adibite ad abitazione** (anche non principale) o **ad attività produttive** a **qualsiasi destinazione d'uso**, ubicate nelle **zone sismiche 1, 2 e 3** in base all'Ordinanza del Presidente del consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274

Costruzioni adibite ad attività produttive

Unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e Servizi, commerciali e non commerciali

Per le imprese:

- Beni strumentali
- Beni merce *(fabbricati destinati alla vendita)*
- Beni iscritti a patrimonio *(es. abitazioni locate)*

Anche:

F/2 – unità collabenti

F/4 – unità in corso di definizione

F/3 – unità in corso di costruzione (solo se derivanti da precedente accatastamento ad es in F/2)

NO PER LE NUOVE COSTRUZIONI

SISMABONUS

INTERVENTI AMMESSI

Articolo 16, co.1bis-1septies.1, DL 63/2013 - L 90/2013

Interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, **in particolare sulle parti strutturali**, le cui **procedure autorizzatorie** siano **iniziate dopo il 1° gennaio 2017**

Procedure autorizzatorie: si fa riferimento alla **data di rilascio del titolo abilitativo** = agevolati anche gli interventi con titolo *post* 1° gennaio 2017, anche se la procedura di autorizzazione è iniziata prima di tale data

(modifica apportata dalla legge 178/2020, con effetto dalle spese sostenute dal 1° gennaio 2021 – CM 23/E/2022)

Interventi di demolizione e ricostruzione

CONDIZIONI

Intervento qualificato come **ristrutturazione edilizia** (art.3, co.1, lett.d, DPR 380/2001) e non come nuova costruzione

in caso di **demolizione e ricostruzione** con **aumento di volumetria**, ammesso solo **se** l'intervento si qualifica come **ristrutturazione edilizia** (ipotesi possibile dal 17 luglio 2020)

AGEVOLATO L'INTERVENTO COMPLESSIVO E NON SOLO QUELLO RELATIVO ALLE PARTI STRUTTURALI

Anche per gli interventi antisismici vale il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore. Quindi, il Sismabonus si applica, nel limite massimo di spesa di 96.000 euro, anche alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al completamento dell'intervento di demolizione e ricostruzione (Risp. 455/2020 e 224/2020)

SISMABONUS

LIMITI MASSIMI DI SPESA

Articolo 16, co.1bis-1septies.1, DL 63/2013 - L 90/2013

EDIFICI AD ACCATASTAMENTO UNICO

Sismabonus «singole unità»

(fabbricati ad accatastamento unico)

Sino al 31.12.2024:

50% = senza miglioramento di classe

70% = miglioramento 1 classe di rischio

80% = miglioramento 2 classi di rischio

Dal 1° gennaio 2025:

2025 = 50% (abitazione principale) o 36% (altri immobili)

2026-2027 = 36% (abitazione principale) o 30% (altri immobili)

A PRESCINDERE DAL PASSAGGIO DI CLASSE

Resta fermo il limite massimo di spesa agevolabile = 96.000 euro complessivi, <u>comprese</u> eventuali pertinenze anche se accatastate autonomamente

(es. alloggio del portiere in fabbricato industriale gruppo D)

SISMABONUS

LIMITI MASSIMI DI SPESA

Articolo 16, co.1bis-1septies.1, DL 63/2013 - L 90/2013

EDIFICI CONDOMINIALI

Sismabonus «condomini»

(fabbricati composti da più unità accatastate autonomamente)

Sino al 31.12.2024:

50% = senza miglioramento di classe

75% = miglioramento 1 classe di rischio

85% = miglioramento 2 classi di rischio

Dal 1° gennaio 2025:

2025 = 50% (abitazione principale) o 36% (altri immobili)

2026-2027 = 36% (abitazione principale) o 30% (altri immobili)

A PRESCINDERE DAL PASSAGGIO DI CLASSE

Resta fermo il limite massimo di spesa agevolabile = 96.000 euro moltiplicato per il n. di unità dell'edificio, tra le quali rilevano autonomamente anche le pertinenze se accatastate autonomamente

(es. 5 abitazioni e 3 pertinenze con autonomo accatastamento = 8 unità totali. Limite massimo di spese per intervento su fabbricato € 96.000 x 8 = € 768.000 da ripartire tra le singole unità sulla base millesimale)

SISMABONUS

ADEMPIMENTI

Articolo 16, co.1bis-1septies.1, DL 63/2013 - L 90/2013

DOCUMENTAZIONE RIGUARDANTE I LAVORI

- ***Ante lavori*: Il progettista dell'intervento strutturale assevera la classe di rischio dell'edificio precedente all'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dei lavori (cd Mod. B DM 58/2017)**

Il progetto degli interventi e l'asseverazione devono essere allegati alla SCIA o al permesso di costruire al momento della presentazione allo sportello unico **«tempestivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori»**

(Art.3, co.3, DM 58/2017, modificato dal DM 24/2020 con effetto per i titoli presentati o richiesti dal 16 gennaio 2020 – Risp. 127/2021)

L'asseverazione sulla riduzione del rischio sismico può essere presentata in ritardo (quindi oltre la data di avvio dei lavori), entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si fruisce della prima quota di detrazione, avvalendosi della **remissione in bonis**, pagando la sanzione di 250 euro

- ***Post lavori*: Il direttore dei lavori e il collaudatore statico (se nominato ex lege) attestano la conformità degli interventi eseguiti al progetto asseverato (rispettivamente, attraverso il cd. Allegato B1 o B2 al DM 58/2017)**

SISMABONUS

ADEMPIMENTI

Articolo 16, co.1bis-1septies.1, DL 63/2013 - L 90/2013

PAGAMENTO DELLE SPESE

- Soggetti non titolari di reddito d'impresa: **bonifico bancario o postale «parlante»,** da cui risulti: causale del versamento; C.F. del beneficiario della detrazione (e di tutti gli altri aventi diritto alla detrazione); partita IVA dell'impresa beneficiaria del bonifico; C.F. del condominio e dell'amministratore o del condomino che provvede al pagamento

  NB: In caso di bonifico «*incompleto*» (SENZA riferimento normativo, CF ordinante e PI del beneficiario) si decade dall'agevolazione, salva la possibilità per il contribuente di ripetere il pagamento dei lavori, tramite un nuovo bonifico contenete tutte le informazioni richieste dalla norma (*R.M. 55/E/2012*). Se però non è possibile ripetere il bonifico, il contribuente non decade se è in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa con la quale questa attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati nella determinazione del reddito d'impresa. Tale documentazione dovrà essere conservata ed esibita dal contribuente al CAF o al professionista o, su richiesta, agli uffici dell'amministrazione finanziaria (*CM 17/E/2023*)

- Soggetti titolari di reddito d'impresa: **nessuna specifica modalità di pagamento obbligatoria**

Per lavori avviati dal 28.05.2022 > €70.000: Indicazione nel contratto e in fattura dell'applicazione dei CCNL edili (art.1, co.43-bis, L 234/2021)

Per lavori di importo > € 516.000, dal 1.01.2023: Attestazione SOA dell'impresa esecutrice (art.10-bis DL 21/2022 – L 51/2022)

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

LA NORMA
AGEVOLAZIONE
SOGGETTI BENEFICIARI
IMMOBILI INTERESSATI
INTERVENTI AGEVOLATI E CALCOLO DELLA DETRAZIONE
ADEMPIMENTI
LA PRASSI

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

LA NORMA

Art. 119-ter DL 34/2020 – legge 77/2020

1. Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute fino al 31 dicembre 2025, con le modalità di pagamento previste per le spese di cui all'articolo 16-bis del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ***per la realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.***

2. La detrazione di cui al presente articolo, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

a) euro 50.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;

b) euro 40.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;

c) euro 30.000 moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari

3. ***ABROGATO***

4. Ai fini dell'accesso alla detrazione, gli interventi di cui al presente articolo rispettano i requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. ***Il rispetto dei requisiti di cui al primo periodo deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.***

4-bis. Per le deliberazioni in sede di assemblea condominiale relative ai lavori di cui al comma 1 è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

AGEVOLAZIONE, BENEFICIARI E IMMOBILI

Art. 119-ter DL 34/2020 – legge 77/2020

AGEVOLAZIONE

Il «Bonus Barriere» nasce con la legge di Bilancio 2022 (legge 234/2021) che aggiunge l'art. 119-ter al DL 34/2020 «decreto Rilancio» e consiste in una **detrazione d'imposta IRPEF/IRES del 75% delle spese** per interventi di rimozione delle barriere architettoniche in edifici esistenti sostenute **dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2025**

SOGGETTI BENEFICIARI

Il «Bonus Barriere» è riconosciuto alle **persone fisiche**, agli **esercenti arti e professioni**, agli **enti pubblici e privati che svolgono, o meno, attività commerciale**, alle **società semplici**, alle **associazioni** tra **professionisti** e ai **titolari di reddito d'impresa (imprenditori individuali o società)** che possiedono o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente il predetto avvio

FABBRICATI INTERESSATI

Parti comuni di edifici **e unità** immobiliari di **qualsiasi categoria catastale**, purché **esistenti** e **non** di **nuova costruzione, né derivanti da demolizione e ricostruzione** (anche se qualificata come «ristrutturazione edilizia»)

Non si trasferisce *mortis causa*, né in caso di vendita

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

INTERVENTI AGEVOLATI E CALCOLO DELLA DETRAZIONE

Art. 119-ter DL 34/2020 – legge 77/2020

Dal 30 dicembre 2023 la detrazione spetta solo per le spese relative a interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente **scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici** (non spetta più per infissi, sanitari etc.)

Devono essere rispettati i **requisiti** e le prescrizioni tecniche previsti dal regolamento **DM 236/1989**

NO interventi eseguiti nell'ambito d**i demolizione e ricostruzione, anche se rientrante nella categoria della ristrutturazione edilizia**

Sia su parti comuni che su singole unità

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a:

- **50.000 euro** per edifici **unifamiliari**, per **unità immobiliari** in edifici plurifamiliari **funzionalmente indipendenti** o per le **singole unità immobiliari in condominio anche se non indipendenti** (limite autonomo CM 17/E/23)
- **40.000 euro** x il numero delle unità immobiliari di un edificio composto da 2 a 8 unità
- **30.000 euro** x il numero delle unità immobiliari di un edificio composto da più di 8 unità
- Per gli interventi sulle parti comuni il limite di spesa è riferito all'intero edificio e va poi suddiviso tra le singole unità in base alle quote millesimali

  Es. Per un edificio di 15 unità il limite di spesa è 530.000 euro (40.000 euro x 8 =320.000 euro) + (30.000 euro x 7=210.000 euro)

A partire dalle spese sostenute dal 2024 è fruibile in 10 quote annuali e non più 5

Per le spese sostenute dal 2025 NO allo sconto in fattura e alla cessione del credito:

la detrazione è fruibile solo in dichiarazione dei redditi

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

ADEMPIMENTI

Art. 119-ter DL 34/2020 – legge 77/2020

MODALITA' DI PAGAMENTO DELLE SPESE

- Soggetti non titolari di reddito d'impresa: **bonifico bancario o postale «parlante»**, da cui risulti: causale del versamento; C.F. del beneficiario della detrazione (e di tutti gli altri aventi diritto alla detrazione); partita IVA dell'impresa beneficiaria del bonifico; C.F. del condominio e dell'amministratore o del condomino che provvede al pagamento

  NB: In caso di bonifico «*incompleto*» si decade dall'agevolazione, salva la possibilità per il contribuente di ripetere il pagamento con un nuovo bonifico contenete tutte le informazioni richieste dalla norma (*R.M. 55/E/2012*). Se però non è possibile ripetere il bonifico, il contribuente non decade se è in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa con la quale questa attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati nella determinazione del reddito d'impresa (*CM 17/E/2023*)

- Soggetti titolari di reddito d'impresa: **nessuna specifica modalità di pagamento obbligatoria**

DOCUMENTI DA CONTROLLARE E CONSERVARE

- ✓ Fatture o ricevute fiscali
- ✓ Bonifico bancario o postale «parlante» (quando obbligatorio)
- ✓ Autocertificazione dell'ammontare delle spese per il rispetto del limite massimo di detrazione ammissibile
- ✓ Dichiarazione dell'Amministratore condominiale sull'adempimento degli obblighi di legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione. In assenza di amministratore, documentazione sulla spesa sostenuta
- ✓ In mancanza del codice fiscale del condominio minimo autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio
- ✓ Documentazione attestante il rispetto dei requisiti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236
- ✓ Abilitazioni amministrative e comunicazione alla ASL, se obbligatoria

Per lavori avviati dal 28.05.2022 > €70.000: Indicazione nel contratto e in fattura dell'applicazione dei CCNL edili (art.1, co.43-bis, L 234/2021)

Per lavori di importo > € 516.000, dal 1.01.2023: Attestazione SOA dell'impresa esecutrice (art.10-bis DL 21/2022 – L 51/2022)

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO

Nuove aliquote e condizioni d'accesso

Bonus acquisto abitazioni in fabbricati ristrutturati

Bonus acquisto box pertinenziale

Sismabonus acquisti

I BONUS EDILIZI PER L'ACQUISTO

Nuove aliquote e condizioni d'accesso

I bonus edilizi per l'acquisto sono 3: Acquisto abitazioni in fabbricati ristrutturati / Acquisto box pertinenziali / Sismabonus acquisti

Soggetto cedente è sempre l'impresa di costruzioni e presupposto applicativo è l'effettuazione del rogito entro i termini di legge

Anche per questi incentivi, a partire dal 1° gennaio 2025 la percentuale più alta di detrazione (50% nel 2025 e 36% negli anni 2026-2027) spetta esclusivamente agli acquirenti del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale

Nelle altre ipotesi invece opera la percentuale base (36% nel 2025 e 30% nel 2026-2027)

Tabella di sintesi

	Anno	Aliquota		Limite Agevolazioni
Acquisto abitazioni in fabbricati ristrutturati	2025	50% abitazione principale	36% altre abitazioni	25% del corrispettivo d'acquisto con limite max di 96.000 euro per u.i (comprese pertinenze) *(tetto max di spese)*
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altre abitazioni	
Acquisto box/posti auto di nuova costruzione	2025	50% pertinenza abitazione principale	36% pertinenza altre abitazioni	costi di costruzione attestati dall'impresa cedente con tetto max di 96.000 euro *(tetto max di spese)*
	2026-2027	36% pertinenza abitazione principale	30% pertinenza altre abitazioni	
Sismabonus acquisti	2025	50% abitazione principale	36% altri immobili	96.000 euro per u.i. *(tetto max di spese)*
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	

"ABITAZIONE PRINCIPALE" È L'UNITÀ *«NELLA QUALE LA PERSONA FISICA, CHE LA POSSIEDE A TITOLO DI PROPRIETÀ O ALTRO DIRITTO REALE, O I SUOI FAMILIARI DIMORANO ABITUALMENTE»* (CM 8/E/2025)

DESTINAZIONE AD ABITAZIONE PRINCIPALE DOPO IL ROGITO MA ENTRO IL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI DEL PRIMO ANNO DI FRUIZIONE DEL BENEFICIO

BONUS ACQUISTO ABITAZIONI IN FABBRICATI RISTRUTTURATI

LA NORMA
AGEVOLAZIONE
BENEFICIARIO, IMMOBILI E INTERVENTI
MODALITA' E ADEMPIMENTI
COME CALCOLARE LA DETRAZIONE
LA PRASSI
QUESTIONI PRATICHE

BONUS ACQUISTO ABITAZIONI IN FABBRICATI RISTRUTTURATI

LA NORMA A REGIME

Articolo 16-bis, co. 3, DPR 917/1986

*3. La detrazione di cui al comma 1 spetta anche nel caso di **interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia** di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, **riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile**. La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del **36 per cento** del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al **25 per cento** del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro.*

LA NORMA TEMPORANEA

Articolo 16 co. 1, D.L. 63/2013 - Legge 90/2013

comma così sostituito dall'art. 1, comma 55, lett. b), n. 1), L. 207/2024 dal 1° gennaio 2025

*1. Ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per le **spese** documentate relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo **16-bis** sostenute negli **anni 2025, 2026 e 2027**, ad esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al **36 per cento** delle spese sostenute nell'anno **2025** e al **30 per cento** delle spese sostenute negli anni **2026** e **2027**, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a **96.000 euro** per unità immobiliare. Fermo restando il predetto limite, la detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni **2025, 2026 e 2027** è elevata al **50 per cento** delle spese sostenute nell'anno **2025** e al **36 per cento** delle spese sostenute negli anni **2026** e **2027** nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del **diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.***

BONUS ACQUISTO ABITAZIONI IN FABBRICATI RISTRUTTURATI

AGEVOLAZIONE

Articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986
Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013

Detrazione IRPEF fiscale "a regime" destinata a chi acquista un'unità abitativa facente parte di un edificio oggetto di integrale ristrutturazione.
Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia devono essere eseguiti da imprese di costruzione, ristrutturazione o cooperative edilizie, che devono vendere o assegnare gli immobili entro 18 mesi dalla fine dei lavori. La detrazione va ripartita in 10 rate annuali di pari importo. La detrazione si applica su un importo pari al 25% del prezzo di vendita (IVA inclusa) o assegnazione dell'unità immobiliare, su un ammontare massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. L'importo massimo della detrazione per il 2025 è quindi di 48.000 euro, in caso di destinazione ad abitazione principale dell'unità acquistata

MISURA DETRAZIONE	**2025**	**50% abitazione principale**	**36% altre abitazioni**	**96.000 euro** *(tetto max di spese)*
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altre abitazioni	
	2028-2033	30% - tutte le abitazioni		48.000 euro *(tetto max di spese)*
	dal 2034	36% - tutte le abitazioni		

Sino al 31 dicembre 2024

La detrazione veniva riconosciuta nella percentuale del 50% del valore degli interventi che si assume pari al 25% del prezzo d'acquisto, a tutti i soggetti beneficiari a prescindere dalla situazione soggettiva del beneficiario: essere o meno titolare di un diritto di proprietà o diritto reale di godimento su un immobile adibito ad abitazione principale

Dal 1° gennaio 2025

2025 – DETRAZIONE IRPEF 50% per l'acquisto di unità da destinare ad abitazione principale e al 36% per tutte le altre abitazioni, da applicare sul 25% del corrispettivo sino ad un massimo di 96.000 euro (fruizione in 10 anni)

2026-2027- DETRAZIONE IRPEF 36% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e al 30% per tutte le altre abitazioni, da applicare sul 25% del corrispettivo sino ad un massimo di 96.000 euro (fruizione in 10 anni)

BONUS ACQUISTO ABITAZIONI IN FABBRICATI RISTRUTTURATI

BENEFICIARIO, IMMOBILI E INTERVENTI

Articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986
Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013

A CHI SPETTA	**Acquirente del diritto di proprietà, nuda proprietà e di altri diritti reali sulle abitazioni (uso, usufrutto, abitazione)**
PER QUALI IMMOBILI	**Abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dalle imprese di costruzioni che le cedono entro 18 mesi dalla fine lavori**

IMPRESA DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE:

- *impresa che svolge attività di costruzione o ristrutturazione e che esegue direttamente i lavori,*
- *impresa immobiliare che affida i lavori in appalto, purché nell'oggetto sociale abbia anche l'attività di costruzione e ristrutturazione di immobili*

NO Fondi immobiliari *perché, per legge, non possono avere come* oggetto *dell'attività la costruzione (o ristrutturazione) degli immobili (Risp. 890/2021 su Sismabonus acquisti)*

PER QUALI INTERVENTI	**Intervento eseguito sull'intero fabbricato consistente in restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (art.3, c.1, lett. c-d, D.P.R. 380/2001)**

BONUS ACQUISTO ABITAZIONI IN FABBRICATI RISTRUTTURATI

COME CALCOLARE LA DETRAZIONE

Articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986
Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013

Indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, l'acquirente o l'assegnatario dell'immobile deve comunque calcolare la detrazione su un importo forfettario: 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Il prezzo comprende anche l'Iva addebitata all'acquirente. Se il 25% del prezzo supera il limite massimo di detrazione l'aliquota di detrazione sarà calcolata su 96.000 che rappresenta il limite di spesa massimo

ESEMPIO 1 ALIQUOTA 50%

ESEMPI DI CALCOLO aliquota 50%

prezzo dell'unità immobiliare = € 200.000

Importo ammesso in detrazione

25% x € 200.000 = € 50.000

Importo detraibile — **50% x € 50.000 = € 25.000 importo complessivamente detraibile in 10 anni (2.500 anno)**

ESEMPI DI CALCOLO aliquota 50%:

prezzo dell'unità immobiliare = € 400.000

Importo ammesso in detrazione

25% x € 400.000 = € 100.000

Importo detraibile — **50% x € 96.000 = € 48.000 importo complessivamente detraibile in 10 anni (4.800 anno)**

ESEMPIO 2 ALIQUOTA 36%

ESEMPI DI CALCOLO aliquota 36%

prezzo dell'unità immobiliare = € 200.000

Importo ammesso in detrazione

25% x € 200.000 = € 50.000

Importo detraibile — **36% x € 50.000 = € 18.000 importo complessivamente detraibile in 10 anni (1.800 anno)**

ESEMPI DI CALCOLO aliquota 36%:

prezzo dell'unità immobiliare = € 400.000

Importo ammesso in detrazione

25% x € 400.000 = € 100.000

Importo detraibile — **36% x € 96.000 = € 34.560 importo complessivamente detraibile in 10 anni (3.456 anno)**

BONUS ACQUISTO ABITAZIONI IN FABBRICATI RISTRUTTURATI

MODALITA' E ADEMPIMENTI

Articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986
Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013

Modalità applicative

- **Acquisto di un'unità immobiliare non abitativa** (es. pertinenza): l'agevolazione non spetta
- **Acquisto contestuale abitazione e pertinenza**: il 25% può calcolarsi sul prezzo complessivo delle due unità, sempre entro il limite dei 96.000 euro da riferirsi complessivamente ad entrambe
- **Acquisto contestuale due abitazioni**: il limite di spesa di 96.000 euro è riferito a ciascuna unità residenziale
- **Acquisto in comproprietà di un'abitazione**: il limite di spese è riferito all'unità e non a ciascun comproprietario e la detrazione spettante deve essere ripartita in base alla % di proprietà (a prescindere dall'ammontare delle spese sostenute da ciascuno)

Adempimenti

Indicazione in dichiarazione dei redditi del codice fiscale dell'impresa esecutrice dei lavori

Pagamenti

- **Nessun pagamento con bonifico bancario**, a prescindere dall'accensione di un mutuo
- La **detrazione** è **ammessa** anche in relazione agli **acconti**, a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si fruisce della detrazione, sia registrato il preliminare

BONUS ACQUISTO ABITAZIONI IN FABBRICATI RISTRUTTURATI

LA PRASSI

Articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986
Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013

CM 95/E/2000
RM 457/E/2008

Il diritto a subentrare nel beneficio fiscale spetta anche nell'ipotesi in cui la detrazione non sia stata fruita dal precedente acquirente.
Il successivo acquirente, pertanto, può usufruire della detrazione in relazione alle rate maturate a partire dal periodo d'imposta in cui ha acquistato l'immobile

CM 15/E/2003
CM 7/E/2017

E' possibile fruire della detrazione se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. Dato però che deve realizzarsi il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui i lavori siano stati ultimati.
Nella dichiarazione relativa a tale anno il contribuente fruirà della detrazione a partire dalla prima rata indicando quale anno di sostenimento della spesa quello di fine lavori

RISPOSTA
437/2021

La detrazione spetta anche se sull'immobile la società cedente che ha ristrutturato l'edificio abbia beneficiato dell'Ecobonus o del Sismabonus. In tal caso sussistono i presupposti perché l'acquirente fruisca della detrazione per l'acquisto poiché a prescindere dal valore degli interventi eseguiti, l'incentivo è calcolato sul prezzo di vendita dell'immobile. La detrazione fruita dall'impresa è parametrata al costo sostenuto per gli interventi determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati

BONUS ACQUISTO ABITAZIONI IN FABBRICATI RISTRUTTURATI

LA PRASSI

Articolo 16-bis, co.3, DPR 917/1986
Articolo 16, co.1, DL 63/2013 – legge 90/2013

RISPOSTA 242/2025

In caso di vendita di un'abitazione unifamiliare, demolita e ricostruita con miglioramento sismico, sulla quale l'impresa cedente fruisce del *Sismabonus* per i lavori antisismici realizzati sulla stessa, l'acquirente può, contemporaneamente:

- subentrare nella detrazione da *Sismabonus* per le quote non fruite dall'impresa cedente,
- fruire della detrazione per l'acquisto di case in fabbricati interamente ristrutturati dall'impresa di costruzioni cedente (art.16-bis, co.3, TUIR)

RISPOSTA 437/2021

La detrazione spetta anche se sull'immobile la società cedente che ha ristrutturato l'edificio abbia beneficiato dell'Ecobonus o del Sismabonus. In tal caso sussistono i presupposti perché l'acquirente fruisca della detrazione per l'acquisto poiché a prescindere dal valore degli interventi eseguiti, l'incentivo è calcolato sul prezzo di vendita dell'immobile. La detrazione fruita dall'impresa è parametrata al costo sostenuto per gli interventi determinato analiticamente sulla base dei materiali e delle prestazioni di servizi utilizzati

CM 7/E/2017
CM 15/E/2003

E' possibile fruire della detrazione se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. Dato però che deve realizzarsi il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui i lavori siano stati ultimati.
Nella dichiarazione relativa a tale anno il contribuente fruirà della detrazione a partire dalla prima rata indicando quale anno di sostenimento della spesa quello di fine lavori

RM 457/E/2008
CM 95/E/2000

Il diritto a subentrare nel beneficio fiscale spetta anche nell'ipotesi in cui la detrazione non sia stata fruita dal precedente acquirente.
Il successivo acquirente, pertanto, può usufruire della detrazione in relazione alle rate maturate a partire dal periodo d'imposta in cui ha acquistato l'immobile

ACQUISTO BOX PERTINENZIALE

LA NORMA
AGEVOLAZIONE
OGGETTO
CONDIZIONI
DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE
LA PRASSI

ACQUISTO BOX PERTINENZIALE

LA NORMA A REGIME

Articolo 16-bis, co. 1, lett. d), DPR 917/1986

1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi:
(...)
d) ***relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;***

LA NORMA TEMPORANEA

Articolo 16, co. 1, D.L. 63/2013 - legge 90/2013

comma così sostituito dall'art. 1, comma 55, lett. b), n. 1), L. 207/2024 dal 1° gennaio 2025

1. Ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per ***le spese*** *documentate relative agli interventi indicati nel* ***comma 1 del citato articolo 16-bis*** *sostenute negli* ***anni 2025, 2026 e 2027****, ad esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al* ***36 per cento*** *delle spese sostenute nell'anno* ***2025*** *e al* ***30 per cento*** *delle spese sostenute negli anni* ***2026 e 2027****, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a* ***96.000 euro per unità immobiliare****. Fermo restando il predetto limite, la detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata al* ***50 per cento*** *delle spese sostenute nell'anno* ***2025*** *e al* ***36 per cento*** *delle spese sostenute negli anni* ***2026*** *e* ***2027*** *nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del* ***diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento*** *per interventi sull'unità immobiliare adibita ad* ***abitazione principale.***

ACQUISTO BOX PERTINENZIALE

AGEVOLAZIONE

Articolo 16-bis, co. 1, lett. d), DPR 917/1986
Articolo 16, co. 1, D.L. 63/2013 - legge 90/2013

La detrazione IRPEF per il recupero del patrimonio edilizio spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali. Per chi acquista un box pertinenziale ad un'abitazione principale la detrazione è pari al 50% nel 2025, l'aliquota è ridotta al 36% per i box pertinenziali ad abitazioni diverse dalla principale. Per il 2026 e 2027 l'aliquota scende, rispettivamente, al 36% e al 30%. La detrazione si applica sulle spese di costruzione del box/posto auto attestate dall'impresa cedente, e comunque su un ammontare massimo di 96.000 euro. L'importo massimo della detrazione per il 2025 è quindi di 48.000 euro. La detrazione deve essere sempre ripartita in 10 rate annuali di pari importo

MISURA DELLA DETRAZIONE	2025	50% pertinenza di abitazione principale	36% pertinenza altre abitazioni	**96.000 euro** *(tetto max di spese)*
	2026-2027	36% pertinenza di abitazione principale	30% pertinenza altre abitazioni	
	2028-2033	30% - pertinenza di tutte le abitazioni		48.000 euro *(tetto max di spese)*
	dal 2034	36% - pertinenza di tutte le abitazioni		

Sino al 31 dicembre 2024

La detrazione delle spese sostenute per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali veniva riconosciuta nella percentuale del 50% tout court

Dal 1° gennaio 2025

Per chi acquista un box pertinenziale ad un'abitazione principale la detrazione è pari al 50% nel 2025, nel limite massimo di €96.000, l'aliquota è ridotta al 36% per i box pertinenziali ad abitazioni diverse dalla principale. Per il 2026 e 2027 l'aliquota scende, rispettivamente, al 36% e al 30%. La detrazione si applica sulle spese di costruzione del box/posto auto attestate dall'impresa cedente, da assumere entro un massimo di 96.000 euro

ACQUISTO BOX PERTINENZIALE

OGGETTO

Articolo 16-bis, co. 1, lett. d), DPR 917/1986
Articolo 16, co. 1, D.L. 63/2013 - legge 90/2013

L'agevolazione è riconosciuta:

- per **l'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati** dall'impresa costruttrice: **solo** per le **spese di realizzazione** attestate dall'impresa costruttrice/cedente
- per interventi di **realizzazione di parcheggi** - autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune - purché vi sia un **vincolo di pertinenzialità** con una unità immobiliare abitativa (Realizzazione = nuova costruzione)

Spese di realizzazione = prezzo di acquisto al lordo dell'IVA, al netto di utile d'impresa, del valore dell'area e spese generali (non superiore a 96.000)

Le spese attestate dal costruttore

No alla detrazione se il box auto è venduto dall'impresa proprietaria di un edificio che ha effettuato **l'intervento di ristrutturazione** di un locale preesistente con cambio di destinazione d'uso (es. trasformazione di un locale seminterrato da autofficina ad autorimessa suddivisa in box), in quanto il box non è di nuova costruzione *(CM 17/E/2023)*

ACQUISTO BOX PERTINENZIALE

CONDIZIONI

Articolo 16-bis, co. 1, lett. d), DPR 917/1986
Articolo 16, co. 1, D.L. 63/2013 - legge 90/2013

- acquisto della **proprietà o** stipula di un **patto di vendita di cosa futura** del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione
- apposizione di un **vincolo pertinenziale** con una unità abitativa di proprietà. Se il parcheggio è in costruzione bisogna creare il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione. In caso di pagamenti effettuati prima dell'atto o del preliminare, il vincolo deve risultare nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi in cui il contribuente richiede la detrazione
- l'impresa **costruttrice deve documentare i costi imputabili alla sola realizzazione** dei parcheggi da tenere distinti dai costi accessori (non agevolabili)
- pagamento con **bonifico «parlante»**.

  NB: E' possibile fruire della detrazione anche se il pagamento è effettuato con mezzi diversi dal bonifico, e a condizione che il contribuente ottenga dal venditore, oltre alla apposita certificazione circa il costo di realizzo del *box*, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella determinazione del reddito

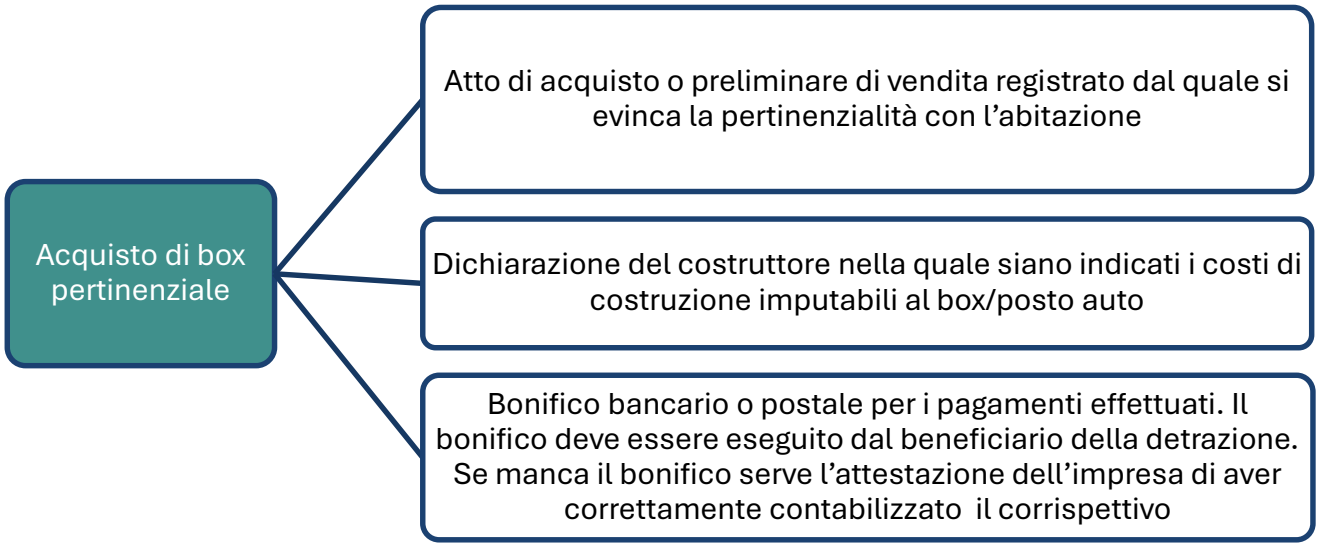
In caso di **acquisto contemporaneo** di casa e box con unico atto, la detrazione spetta solo per le spese di realizzazione del box pertinenziale: l'ammontare deve essere documentato dall'impresa costruttrice/cedente

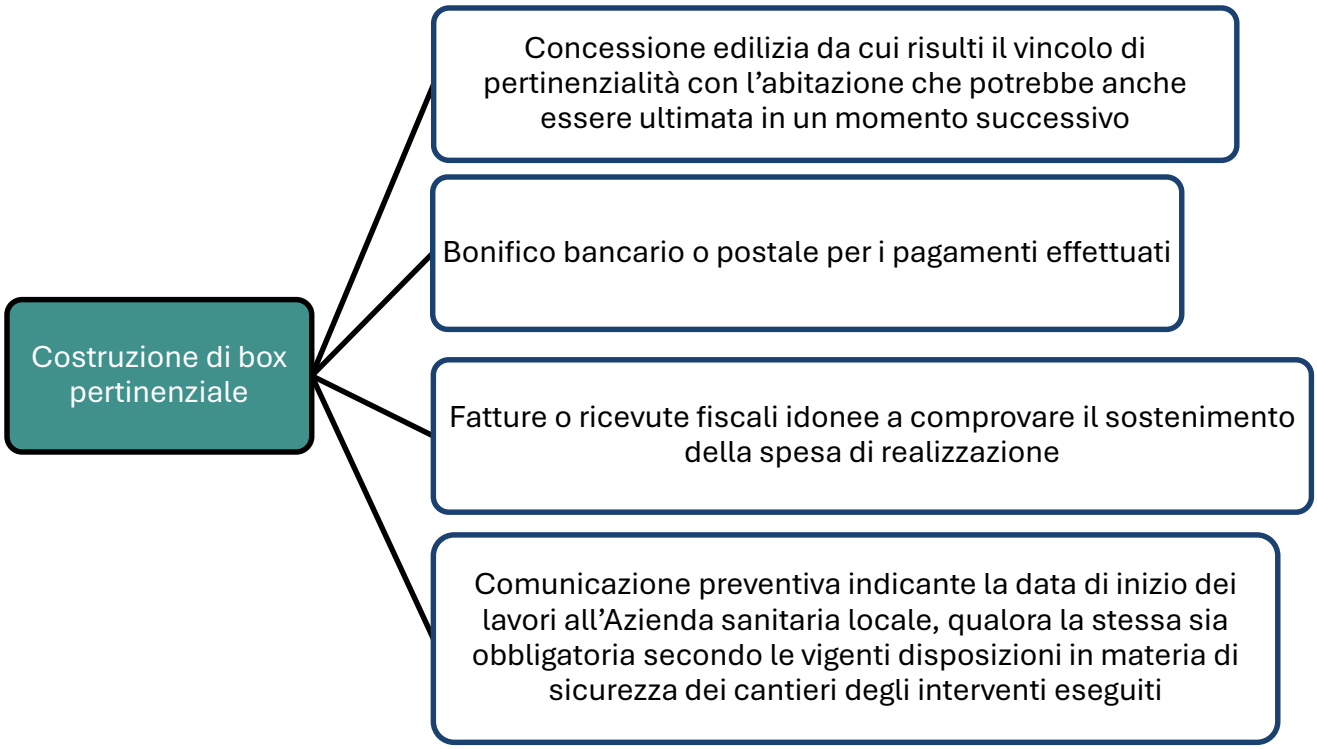
La **detrazione** spetta in relazione agli **acconti** pagati con bonifico, nel corso dell'anno e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa, a condizione che il **compromesso di vendita** venga **registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si intende far valere la detrazione e risulti il vincolo di pertinenzialità** con un'abitazione del contribuente

ACQUISTO BOX PERTINENZIALE

DOCUMENTAZIONE

Articolo 16-bis, co. 1, lett. d), DPR 917/1986
Articolo 16, co. 1, D.L. 63/2013 - legge 90/2013





ACQUISTO BOX PERTINENZIALE

LA PRASSI

Articolo 16-bis, co. 1, lett. d), DPR 917/1986
Articolo 16, co. 1, D.L. 63/2013 - legge 90/2013

CM 17/E/2023

In caso di vendita del *box* pertinenziale per il quale si è fruito della detrazione, il proprietario del bene principale (unità immobiliare a destinazione residenziale) può continuare a fruire della detrazione spettante per la costruzione/acquisto del *box* a condizione che lo indichi espressamente nell'atto di vendita. In assenza di tale indicazione nell'atto, l'acquirente del *box* può fruire delle quote residue della detrazione a condizione che nell'atto di acquisto sia indicato il vincolo pertinenziale del *box* ad un'altra unità immobiliare a destinazione residenziale

CM 43/E/2016

Nell'ipotesi di acquisto effettuato unitamente all'abitazione, la detrazione può essere riconosciuta anche per i pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile o in assenza di un preliminare d'acquisto registrato che indichino il vincolo pertinenziale, ma a condizione che tale vincolo risulti costituito e riportato nel contratto registrato prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente si avvale della detrazione

CM 11/E/2014
RISPOSTA 4.6

Fermo restando il vincolo pertinenziale che deve risultare dall'atto di acquisto, la detrazione spetta al familiare convivente che abbia effettivamente sostenuto la spesa, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta. Analogo criterio si applica anche al convivente di fatto

CM 55/E/2001
RISPOSTA 1.5.4

Per quanto concerne la sussistenza del vincolo pertinenziale, si prescinde dal fatto che gli immobili non siano ancora stati realizzati, purché la destinazione funzionale del box, al servizio dell'abitazione da realizzare, risulti dal contratto preliminare di assegnazione

SISMABONUS ACQUISTI

LA NORMA
AGEVOLAZIONE
CONDIZIONI
BENEFICIARI e IMMOBILI
I DOCUMENTI NECESSARI
LA PROCEDURA
LA PRASSI
QUESTIONI PRATICHE

SISMABONUS ACQUISTI

LA NORMA

Articolo 16, co. 1-septies e 1-septies.1, D.L. 63/2013 L. 90/2013

1-septies. Qualora gli interventi di cui al comma 1-quater siano realizzati nei comuni ricadenti nelle ***zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3*** *ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante* ***demolizione e ricostruzione di interi edifici****, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con* ***variazione volumetrica*** *rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da* ***imprese di costruzione*** *o ristrutturazione immobiliare, che provvedano,* ***entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione*** *dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-quater spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del* ***75 per cento e dell'85 per cento*** *del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.*

1-septies.1. Le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-septies spettano anche per le spese, ***documentate sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027****, nella misura fissa, per tutte le tipologie di interventi agevolati, pari al* ***36 per cento*** *delle spese sostenute nell'anno* ***2025*** *e al* ***30 per cento*** *delle spese sostenute* ***negli anni 2026 e 2027****. La detrazione di cui al primo periodo spettante per gli anni* ***2025, 2026 e 2027*** *è elevata al* ***50*** *per cento delle spese sostenute per l'anno* ***2025*** *e al* ***36 per cento*** *delle spese sostenute per gli anni* ***2026*** *e* ***2027*** *nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.*

Comma inserito dall'art. 1, comma 55, lett. b), n. 2), L. 207/2024, a decorrere dal 1° gennaio 2025

SISMABONUS ACQUISTI

AGEVOLAZIONE

Articolo 16, co. 1-septies e 1-septies.1, D.L. 63/2013 L. 90/2013

Detrazione (IRPEF/IRES) dall'Imposta sul reddito riconosciuta all'acquirente di unità immobiliari in zona sismica 1, 2 e 3 facenti parte di interi edifici demoliti e ricostruiti, anche con variazione volumetrica, da imprese di costruzioni che le cedano entro 30 mesi dalla conclusione dei lavori, da ripartire in:

- 5 quote annuali costanti per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2023
- 10 quote annuali costanti per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024 *(art.4-bis, co.4-5, DL 39/2024 – legge 67/2024)*

MISURA DELLA DETRAZIONE	2017-2024	75% (+1 classe sismica) 85% (+2 classi sismiche)		**96.000 euro (tetto max di spese)**
	2025	50% abitazione principale	36% altri immobili	
	2026-2027	36% abitazione principale	30% altri immobili	

Sino al 31 dicembre 2024

DETRAZIONE IRPEF/IRES 75% fino ad un max di euro 96.000 di spesa, per l'acquisto di unità immobiliari realizzate a seguito di preventiva demolizione e con miglioramento di 1 classe sismica rispetto all'edificio preesistente dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024;

DETRAZIONE IRPEF/IRES 85% fino ad un max di euro 96.000 di spesa, per l'acquisto di unità immobiliari realizzate a seguito di preventiva demolizione e con miglioramento di 2 classi sismiche rispetto all'edificio preesistente dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024

Dal 1° gennaio 2025

2025 – DETRAZIONE IRPEF/IRES **50% per l'acquisto di unità da destinare ad abitazione principale** e al **36% per tutti gli altri immobili,** sino ad un massimo di spese pari a **96.000 euro per u.i.** *(fruizione in 10 anni)*

2026-2027- DETRAZIONE IRPEF/IRES **36% per l'acquisto di unità da destinare ad abitazione principale** al **30% per tutti gli altri immobili,** sino ad un massimo di spese pari a **96.000 euro per u.i.** *(fruizione in 10 anni)*

SISMABONUS ACQUISTI

CONDIZIONI

Articolo 16, co. 1-septies e 1-septies.1, D.L. 63/2013 L. 90/2013

- Le unità immobiliari oggetto di acquisto devono essere situate in uno dei **Comuni in zona a rischio sismico 1, 2 e 3**
- Il **provvedimento urbanistico** abilitativo dei lavori deve essere stato **rilasciato a partire dal 1° gennaio 2017**
- L'intervento deve consistere nella **demolizione e ricostruzione** dell'edificio, **anche con variazione volumetrica**, se consentita (può trattarsi di ristrutturazione edilizia o anche di demolizione e successiva nuova costruzione)
- L'intervento deve essere **eseguito dall'impresa di costruzione/ristrutturazione** che provvede alla **vendita entro 30 mesi** dalla data di **conclusione dei lavori**

IMPRESA DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE:

- *impresa che svolge attività di costruzione o ristrutturazione e che esegue direttamente i lavori,*
- *impresa immobiliare che affida i lavori in appalto, purché nell'oggetto sociale abbia anche l'attività di costruzione e ristrutturazione di immobili*

NO Fondi immobiliari *perché, per legge, non possono avere come* oggetto *dell'attività la costruzione (o ristrutturazione) degli immobili (Risp. 890/2021)*

- La **detrazione è correlata al prezzo dell'unità** risultante nell'atto pubblico di compravendita (sino ad un massimo di 96.000 euro) e non ai costi relativi agli interventi
- La detrazione di imposta può essere fruita **anche sugli importi versati a titolo di acconto**, purché siano ultimati i lavori sull'intero edificio, il preliminare di vendita sia registrato e sia stipulato il rogito entro la scadenza legale fissata per poter godere del bonus *(Risposta n.5/2020)*

SISMABONUS ACQUISTI

BENEFICIARIO E IMMOBILI

Articolo 16, co. 1-septies e 1-septies.1, D.L. 63/2013 L. 90/2013

A CHI SPETTA	L'agevolazione è fruita dall'acquirente (soggetto IRPEF o IRES) di ciascuna singola unità immobiliare derivante dall'intervento di demolizione e ricostruzione, anche con aumento volumetrico. La percentuale di detrazione si applica al prezzo di vendita della singola unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita, da assumere entro il tetto massimo di 96.000 euro. Le pertinenze non godono di un autonomo limite di spesa
PER QUALI IMMOBILI	La detrazione si applica agli acquisti di **abitazioni** e di **unità a destinazione produttiva**

No al Sismabonus acquisti per l'acquisto della sola autorimessa e/o del solo posto moto non pertinenziale perché tali unità non hanno nessuna delle due destinazioni d'uso «abitazione» e «attività produttiva»

(*Risposta ad interpello 56/2024*)

Sì al Sismabonus acquisti sull'acquisto di un immobile accatastato in F/3-Unità in corso di costruzione, o in una delle altre categorie catastali cd. "fittizie" (es. l'F/4 – Unità in corso di definizione), se alla data del rogito sono stati conclusi i lavori strutturali e siano state rilasciate le attestazioni comprovanti la riduzione di 1 o 2 classi di rischio sismico, anche se non siano state completate le finiture

(*Risoluzione 14/E/2024*)

Sì al Sismabonus acquisti in favore di «*soggetti titolari del reddito d'impresa in relazione ad immobili della società che siano oggetto dell'attività esercitata (i.e. beni merce)*»

(*Risposta 213/2020)*

SISMABONUS ACQUISTI

DOCUMENTI NECESSARI E PROCEDURA

Articolo 16, co. 1-septies e 1-septies.1, D.L. 63/2013 L. 90/2013

CM 17/E/2023

Per fruire della detrazione occorre:

- atto d'acquisto dell'immobile
- documentazione dalla quale si ricavi la tipologia di intervento effettuato
- la zona sismica nella quale è ubicato l'immobile
- la data di conclusione dei lavori e l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico

Servono 3 diverse asseverazioni

Asseverazione del Progettista – Allegato B al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, formulata all'atto del progetto o prima dell'inizio dei lavori

Asseverazione del Direttore Lavori Strutturale – Allegato B1 al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 attesta che i lavori eseguiti corrispondono al progetto definitivo

Asseverazione del Collaudatore Statico – Allegato B2 al D.M. 28 febbraio 2017, n. 58 che attesta che i lavori abbiano prodotto la riduzione di rischio prevista in progetto

Ammessa la presentazione «tardiva» (dopo l'inizio dei lavori) dell'allegato B tramite remissione in bonis, che deve essere fatta dall'impresa venditrice, con pagamento della sanzione di 250 euro ed invio dell'Allegato B entro il primo rogito di vendita. Va poi consegnata all'acquirente sia l'Allegato B che la copia della quietanza di pagamento della sanzione

(Art.2-ter, co.1, lett.c, DL 11/2023-L.38/2023 e Risp. 467/2023)

SISMABONUS ACQUISTI

LA PRASSI

Articolo 16, co. 1-septies e 1-septies.1, D.L. 63/2013 L. 90/2013

RISPOSTA 354/2019

Ammesso il *Sismabonus acquisti* anche se l'acquisizione dell'immobile demolito e ricostruito avviene tramite permuta del "vecchio" immobile

In questo caso, la percentuale del 75%-85% va applicata sul prezzo delle unità immobiliari ricostruite, risultante dal contratto di permuta

RISPOSTA 5/2020

Il *Sismabonus acquis*ti è riconosciuto anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio con aumento volumetrico, se le norme urbanistiche lo consentono. Non serve che il provvedimento abilitativo si riferisca ad interventi di "*ristrutturazione edilizia*", così come definiti dall'art.3, co.1, lett.d, del DPR 380/2001

RISPOSTA 97/2021

- il *Sismabonus acquisti* spetta, in presenza di demolizione e ricostruzione anche con aumento di volumetria, a prescindere dalla motivazione del titolo abilitativo ("ristrutturazione edilizia" o "trasformazione edilizia");
- in fase di ricostruzione, è irrilevante il fatto che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente

RISPOSTA 320/2021

Ammesso il *Sismabonus acquisti* anche nel caso in cui la demolizione e ricostruzione siano realizzate da due ditte diverse, purché entrambe le società coinvolte siano imprese di costruzione

SISMABONUS ACQUISTI

LA PRASSI

Articolo 16, co. 1-septies e 1-septies.1, D.L. 63/2013 L. 90/2013

RISPOSTA 556/2021

- La tipologia dell'unità immobiliare acquistata (residenziale o produttiva) è irrilevante per il Sismabonus acquisti «ordinario»
- L'Ecobonus in capo all'impresa è compatibile con il Sismabonus acquisti spettante agli acquirenti delle unità immobiliari

RISPOSTA 202/2022

Ammesso il Sismabonus acquisti anche nell'ipotesi di acquisto in leasing. Oltre al rogito, anche il contratto di leasing deve essere concluso entro 30 mesi dalla fine lavori ed entro i termini di vigenza del bonus.
Il beneficio viene riconosciuto alla società utilizzatrice dell'immobile commerciale (e non della società di leasing che ha concluso l'atto di acquisto dall'impresa di costruzioni) ma lo stesso deve calcolarsi sul corrispettivo d'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, assunto entro il limite massimo di 96.000 euro

RISPOSTA 398/2023

- Il *Sismabonus acquisti* spetta anche se i soci della società acquirente coincidono totalmente o parzialmente con quelli della società venditrice;
- non esistono limitazioni rispetto al numero degli immobili acquistabili da uno stesso soggetto;
- la tipologia dell'unità immobiliare acquistata è irrilevante (sia abitazioni che immobili produttivi), per cui sono agevolate anche le unità immobiliari destinate "ad uso turistico"

RISPOSTA 165/2025

Il *Sismabonus acquisti* non spetta se il pagamento del prezzo è sostenuto da soggetti terzi diversi dall'acquirente, visto che il presupposto dell'agevolazione è il sostenimento dell'onere da parte del soggetto acquirente dell'unità immobiliare.

La detrazione è quindi negata anche nel caso di pagamento del corrispettivo tramite fondi messi a disposizione dai genitori dell'acquirente, mediante una donazione indiretta

I FOCUS

FOCUS 1 — **I BONUS PER LE IMPRESE: PRINCIPI COMUNI**

FOCUS 2 — **DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO: MODALITA' OPERATIVE**

FOCUS 3 — **LE RITENUTE SUI BONIFICI**

FOCUS 4 — **IL NUOVO TETTO ALLE SPESE DETRAIBILI**

FOCUS 1

I BONUS PER LE IMPRESE: PRINCIPI COMUNI

Di seguito viene fatto il punto sui bonus edili applicabili alle imprese e sui principi comuni che li caratterizzano che riguardano gli immobili interessati, i criteri di imputazione dell'agevolazione e le modalità di pagamento delle spese e, dal triennio 2025-2027 anche la percentuale di detrazione spettante

QUALI BONUS EDILIZI PER I TITOLARI DI REDDITO D'IMPRESA?

Ecobonus
Sismabonus + Sismabonus acquisti
Bonus barriere architettoniche

→ **Presupposti applicativi diversi ma principi comuni**

 # Immobili interessati
 # Imputazione dell'agevolazione
 # Modalità di pagamento delle spese

NOVITÀ

Nel triennio 2025-2027 anche % di detrazione spettante

FOCUS 1

I BONUS PER LE IMPRESE: PRINCIPI COMUNI

Immobili interessati

- Edifici esistenti
- Parti comuni di edifici esistenti (anche a proprietà unica)
- Singole unità immobiliari

- Qualsiasi categoria catastale
- Qualsiasi destinazione (strumentale, «bene merce», bene patrimonio)

CONDIZIONI

- ✓ Esistenza prima dell'inizio dei lavori: verificata con l'accatastamento (anche F/2 e F/4, mentre F/3 solo se derivante da modifica di precedente accatastamento) e dal pagamento dell'ICI/IMU
- ✓ Per ECOBONUS: preesistenza di impianto di riscaldamento funzionante o riattivabile
- ✓ Per SISMABONUS: ubicazione nelle zone sismiche 1, 2 e 3
- ✓ Per SISMABONUS ACQUISTI: ubicazione zone sismiche 1, 2 e 3 e immobile derivante da ricostruzione (anche con aumento di volumetria) di immobile integralmente demolito
- ✓ Per BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE: esclusione di immobili oggetto di demolizione e ricostruzione anche se rientrante nella ristrutturazione edilizia

FOCUS 1

I BONUS PER LE IMPRESE: PRINCIPI COMUNI

Imputazione dell'agevolazione

Per:

- **Imprenditori individuali,**
- **Società di persone(snc, sas),**
- **Società di capitali (srl, spa, sapa),**
- **Enti commerciali,**

la detrazione spetta in base al principio di competenza – art.109 TUIR

Le spese si considerano sostenute nel periodo di imposta di ultimazione dell'intervento agevolato, a prescindere dalla data di pagamento e dall'avvio dei lavori (per il *Sismabonus acquisti* vale la data del rogito d'acquisto)

Modalità di pagamento delle spese

Operando il principio di competenza, non rileva la modalità di pagamento delle spese e non è obbligatorio il bonifico «parlante»

% di detrazione spettante

Per le spese sostenute negli anni 2025, 2026, e 2027, le detrazioni spettano nella misura fissa per tutte le tipologie di interventi, pari al:

36% nel 2025,

30% nel 2026 e 2027

Per le imprese NO maggiorazione al 50% per il 2025 e al 36% per il 2026-2027 perché riservata alle «abitazioni principali» dei beneficiari

Solo per il Bonus barriere architettoniche vengono mantenute la scadenza al 31.12.2025 e la misura del 75%

FOCUS 1

I BONUS PER LE IMPRESE: PRINCIPI COMUNI

COMPATIBILITA' TRA BONUS PER ACQUISTI E BONUS PER LAVORI

Ecobonus + **Sismabonus acquisti**: l'impresa cedente in fase di ricostruzione del fabbricato può usufruire dell'Ecobonus sulle spese per l'efficientamento energetico e gli acquirenti delle unità ristrutturate possono beneficiare del Sismabonus acquisti **RM 70/E/2021**

Ecobonus + **Sismabonus** + **Bonus acquisto case ristrutturate**: l'impresa cedente può fruire dell'Ecobonus e del Sismabonus sui costi riferibili in via analitica ai lavori di risparmio energetico e su quelli riguardanti la messa in sicurezza antisismica dell'edificio e l'acquirente dell'abitazione posta all'interno dell'edificio ristrutturato può fruire della detrazione IRPEF per l'acquisto di case ristrutturate pari al 50% di un importo forfettario corrispondente al 25% del corrispettivo d'acquisto, da assumere entro un massimo di 96.000 euro **Risposta n.437 del 24 giugno 2021**

Ecobonus + **Bonus acquisto case ristrutturate**: l'impresa cedente può fruire dell'Ecobonus ordinario sui costi riferibili ai lavori di risparmio energetico e l'acquirente dell'abitazione posta all'interno dell'edificio ristrutturato può fruire della detrazione IRPEF per l'acquisto di case ristrutturate pari al 50% di un importo forfettario corrispondente al 25% del corrispettivo d'acquisto, da assumere entro un massimo di 96.000 euro **Risposta n. 769 del 10 novembre 2021**

Sismabonus + **Bonus acquisto case ristrutturate**: in caso di vendita di un'abitazione unifamiliare, demolita e ricostruita con miglioramento sismico, sulla quale l'impresa cedente fruisce del *Sismabonus* per i lavori antisismici realizzati sulla stessa, l'acquirente può, contemporaneamente, subentrare nella detrazione da Sismabonus per le quote non utilizzate dall'impresa cedente e fruire della detrazione per l'acquisto di case in fabbricati interamente ristrutturati dall'impresa di costruzioni cedente (art.16-bis, co.3, TUIR) **Risposta n. 242 del 15 settembre 2025**

FOCUS 2

DEMOLIZIONE– RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO: MODALITA' OPERATIVE

A partire dal 17 luglio 2020 nella nozione di «ristrutturazione edilizia» rientrano anche gli interventi di demolizione e ricostruzione e pertanto questa tipologia di lavori, ove categorizzati come «ristrutturazione edilizia» e non come «nuova costruzione» possono rientrare, a determinate condizioni, tra gli interventi agevolati con i bonus fiscali

Nel caso, invece, di ristrutturazione (senza demolizione) con ampliamento, non può ricorrere la categoria della «ristrutturazione edilizia», per cui i bonus spetteranno solo per gli interventi riferibili alla parte immobiliare già esistente e non anche a quelle derivante dall'ampliamento che costituisce «nuova costruzione»

FOCUS 2

DEMOLIZIONE– RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO: MODALITA' OPERATIVE

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SENZA AUMENTO VOLUMETRICO

RISTRUTTURZIONE EDILIZIA
(Art.3, co.1, lett.d, DPR 380/2001)

- OK BONUS RISTRUTTURAZIONI
- OK ECOBONUS
- OK SISMABONUS
- **NO** BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AUMENTO VOLUMETRICO

RISTRUTTURZIONE EDILIZIA
(Art.3, co.1, lett.d, DPR 380/2001)

- OK BONUS RISTRUTTURAZIONI
- OK ECOBONUS **MA SOLO PER VOLUME ANTE OPERAM**
- OK SISMABONUS
- **NO** BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

DEMOLIZIONE + NUOVA COSTRUZIONE
(Art.3, co.1, lett.e, DPR 380/2001)

- **NO** BONUS RISTRUTTURAZIONI
- **NO** ECOBONUS
- **NO** SISMABONUS
- **NO** BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

RISTRUTTURAZIONE (SENZA DEMOLIZIONE) E AUMENTO VOLUMETRICO

RISTRUTTURAZIONE + NUOVA COSTRUZIONE
(Art.3, co.1, lett.d-e, DPR 380/2001)

- BONUS RISTRUTTURAZIONI **SOLO PARTE GIA' ESISTENTE**
- ECOBONUS **SOLO PARTE GIA' ESISTENTE**
- SISMABONUS **SOLO PARTE GIA' ESISTENTE**
- BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE **SOLO PARTE GIA' ESISTENTE**

OCCORRE TENERE DISTINTE (FATTURE E BONIFICI) LE SPESE RIFERITE ALLA PARTE ESISTENTE RISPETTO A QUELLE RELATIVE ALLA PORZIONE DERIVANTE DALL'AMPLIAMENTO (NON AGEVOLATE)

FOCUS 3

LE RITENUTE SUI BONIFICI

A decorrere dal 1° luglio 2010 le banche e le Poste Italiane S.p.a. operano una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari, con obbligo di rivalsa, all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta

La disposizione inserita dall'art. 25 del DL 78/2010 (conv. con modifiche nella Legge 122/2010) ha subito diverse modifiche in merito alla misura della ritenuta che a partire dal 1° gennaio 2024 è salita all'11%
Dal 1° gennaio 2026 questa disposizione sarà contenuta nell'art. 41 del Dlgs 33/2025 (Nuovo TU Versamenti e Riscossione)

FOCUS 3

LE RITENUTE SUI BONIFICI

La ritenuta va operata sull'importo dei bonifici decurtato dell'IVA che, per semplicità e ai soli fini del calcolo della ritenuta, si presume applicata sempre ad aliquota ordinaria del 22%
(CM 40/E/2010)

Esempio di calcolo					
Importo lavori					**€ 10.000 + IVA (aliquota 10%)**
Importo complessivo bonifico					**€ 11.000**
Corrispettivo su cui calcolare la ritenuta	***Importo bonifico / 1,22***	**=**	***€ 11.000 / 1,22***	**=**	**€ 9.016**
Ritenuta operata dalla banca	***Corrispettivo su cui calcolare la ritenuta x 11%***	**=**	***€ 9.016 x 11%***	**=**	**€ 991,76**

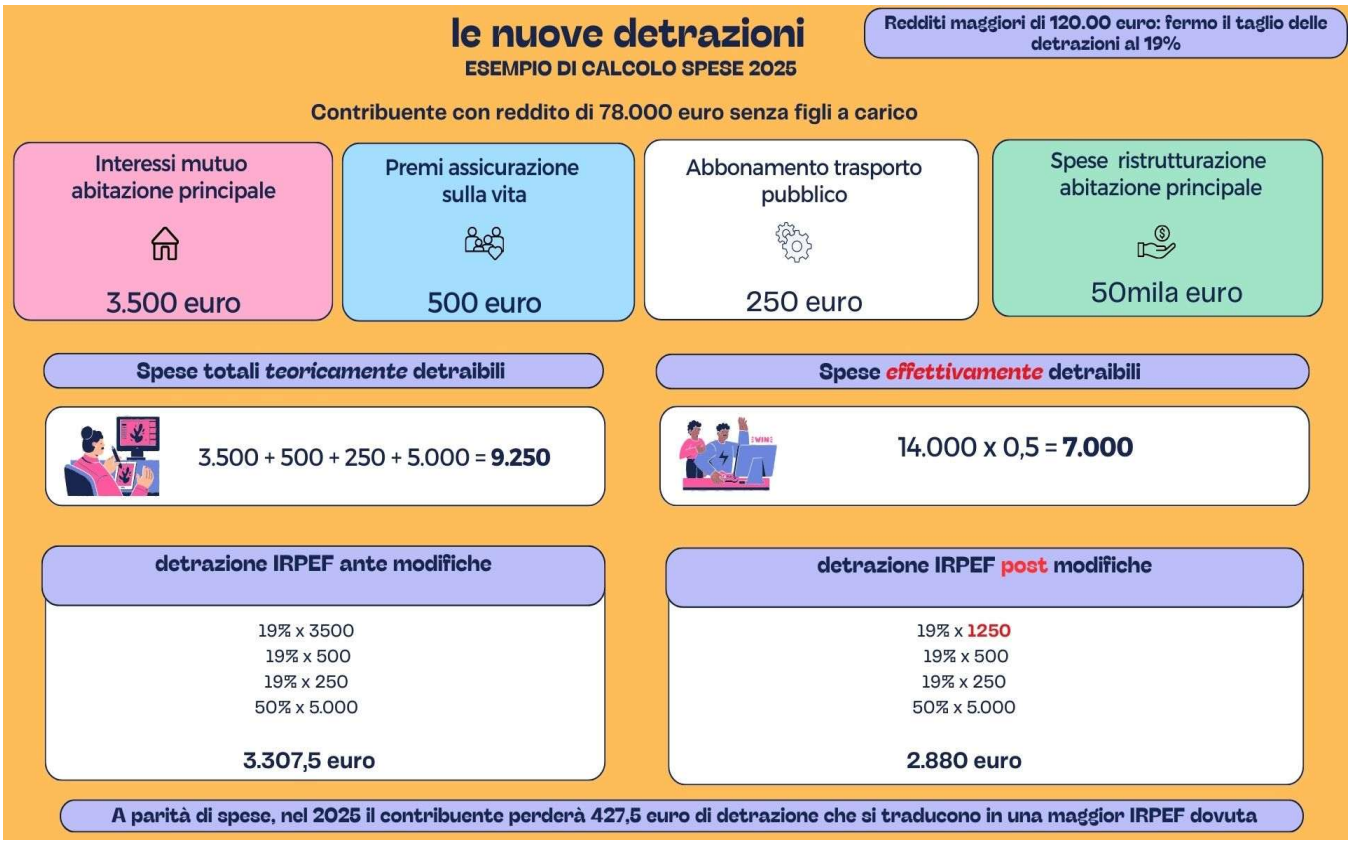
FOCUS 4

IL NUOVO TETTO ALLE SPESE DETRAIBILI

Legge 207/2024 (Bilancio 2025) ha introdotto un tetto massimo complessivo di oneri detraibili per i soggetti con reddito superiore a 75.000 euro e a 100.000 euro (senza contare l'abitazione principale), variabile in funzione del numero dei figli a carico. Questo tetto include anche le spese connesse ai bonus edili.

L'ammontare annuale degli oneri detraibili viene calcolato moltiplicando un "importo base" pari a:

- *14.000 euro se il contribuente ha reddito complessivo > 75.000 euro*
- *8.000 euro se il contribuente ha reddito complessivo > 100.000 euro*

per un coefficiente pari a:

- *0,5 se nel nucleo familiare non sono presenti figli a carico,*
- *0,7 se nel nucleo familiare è presente 1 figlio a carico,*
- *0,85 se nel nucleo familiare sono presenti 2 figli a carico,*
- *1 se nel nucleo familiare sono presenti più di 2 figlio a carico, o almeno 1 con disabilità*