

Circolare n. 01 - fiscale  
del 07.01.2025

## Sommario

### 1. La legge di bilancio 2025 - le misure per l'edilizia e la consistente riduzione dei bonus fiscali

- 1 -

#### Premessa

L'ok definitivo del senato, arrivato lo scorso 28 dicembre 2024, chiude il percorso parlamentare della legge di Bilancio 2025 n. 207 del 31.12.2024, finalmente definitiva ed entrata in vigore con effetto 1° gennaio 2025.

Si tratta di un provvedimento da € 30 miliardi destinati per oltre il 60% alla modifica strutturale degli aiuti ai redditi medio-bassi.

L'attuale taglio al cuneo fiscale scompare per lasciare spazio ad un meccanismo a tre fasce: resta invariato lo sgravio per i dipendenti fino a 35.000 euro e si estende, riducendosi progressivamente, ai lavoratori dipendenti con reddito fino a 40.000 euro.

Nel campo fiscale, spicca l'addio definitivo al superbonus, accompagnato dalla spalmatura (opzionale) in dieci anni anche delle spese 2023, che può aiutare i contribuenti con meno capienza.

Si introduce la nuova IRES premiale per le aziende che investono e non distribuiscono utili, ma anche un'agevolazione importante per chi incrementa il numero dei dipendenti.

Pilastro della nuova architettura dei conti sono i tagli di spesa chiesti in varia forma a tutti i livelli dello stato, ministeri, enti territoriali (regioni, province e comuni).

Per le piccole e medie imprese che decidono di diventare "grandi" arriva la proroga di tre anni del credito d'imposta per chi si quota in borsa.

Di seguito iniziamo ad occuparci dei provvedimenti che interessano le agevolazioni in edilizia.

#### Le agevolazioni per i lavori in edilizia

La legge di bilancio 2025 (n. 207/2024) si presenta all'avvio del nuovo anno come l'intervento di cambiamento più sostanziale nel settore degli sconti per le ristrutturazioni dopo la nascita del superbonus.

Se le riforme di metà 2020 avevano puntato ad allargare a dismisura le maglie degli investimenti pubblici sull'edilizia privata, quelle del 2025 vanno nella direzione esattamente opposta: invertono una tendenza, che secondo la lettura del Governo, era molto preoccupante.

Chi vuole ristrutturare una casa, da quest'anno avrà a disposizione risorse molto più limitate rispetto al passato.

Nella sostanza, siamo davanti a una sorta di bonus unico che, nelle sue varie versioni, avrà sempre la medesima declinazione secondo una doppia aliquota:

- a. il 50% per le prime case;
- b. il 36% per le seconde case.

### **Termina il Superbonus: nel 2025 resta solo per i lavori avviati al 15 ottobre 2024**

La scure della Legge di Bilancio 2025 si abbatte sul Superbonus, che sarà quasi eliminato nel 2025. Si stabilisce che la detrazione del 65 per cento per le spese sostenute nell'anno 2025 spetta esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del 15 ottobre 2024 risulti:

- presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
- adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), se gli interventi sono effettuati dai condomini;
- presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

### **Superbonus in 10 anni anche per le spese 2023**

La Legge di Bilancio 2025 prevede - anche per le spese effettuate nel 2023 - la possibilità di spalmare su dieci anni il recupero del Superbonus.

Ricapitolando, lo spalma-detrazioni è stata introdotta:

- per le spese 2022 dal D.L. 11/2023: per evitare l'effetto incapienza causato dall'alto importo delle singole rate di superbonus, la norma consente di spalmare su dieci anni, invece che in quattro, lo sconto fiscale per i contribuenti che hanno effettuato lavori con il 110% nel 2022 e non hanno optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura. La prima rata va inserita nella dichiarazione di quest'anno, visto che la norma è stata introdotto a stagione dichiarativa inoltrata, quando i modelli e i software erano stati già pubblicati.

- per le spese 2024 dal D.L. 39/2024: il provvedimento ha stabilito il blocco definitivo della cessione del credito e dello sconto in fattura e, contestualmente, messo a regime lo spalma-crediti in 10 anni per tutte le spese collocate nel periodo di imposta 2024.

Con la Legge di Bilancio 2025 si "salvano" anche le spese 2023 allo scopo di tutelare i contribuenti che avrebbero rischiato di perdere la quota di detrazioni non utilizzata nell'anno.

Poiché la prima quota è stata già portata in dichiarazione, sarà necessario riproporzionare il carico residuo sui nove anni che restano per evitare il rischio incapienza e consentire a chi non ha sufficienti imposte da pagare di utilizzare le detrazioni.

### **Bonus edilizi al 50% nel 2025 sulle prime case, 36% sulle altre**

La più rilevante delle novità della Legge di Bilancio è sicuramente la proroga dei bonus edilizi (Bonus ristrutturazione, Ecobonus, Sisma bonus e Sisma bonus acquisti) al 50% fino al 31 dicembre 2025, limitata alle prime case, con una ripartizione in 10 anni e un massimale di spesa fissato a 96.000 euro.

Le abitazioni diverse dalla prima casa potranno continuare ad usufruire del bonus casa nel 2025, ma con una riduzione di 14 punti percentuali, ovvero al 36% e con un limite massimo di spesa pari a 96.000 euro.

### **Nuove detrazioni per il 2026 e il 2027**

La situazione è destinata a peggiorare ulteriormente in futuro: le aliquote si abbassano ulteriormente nel biennio 2026/2027: 36% per gli interventi realizzati sulle prime case, 30% per gli interventi realizzati su abitazioni diverse dalla prima casa e altre tipologie di immobili.

Si potrà fare affidamento anche per il 2025 sul bonus mobili e il bonus barriere architettoniche (dentro le spese sostenute per ascensori e montacarichi, per elevatori esterni all'abitazione, per la sostituzione di gradini con rampe, fuori il rifacimento di bagni e infissi).

### **Caldie a metano senza più agevolazioni**

La cura dimagrante disposta dalla legge di bilancio riguarda, in primo luogo, tutti gli sconti fiscali per le caldaie a metano che non godranno più di alcun incentivo.

Le caldaie restano agevolabili se collocate all'interno di apparecchi ibridi, composti cioè da una pompa di calore e da una caldaia controllate da una centralina termica.

Questi prodotti rientrano nel nuovo ecobonus ridotto, che mette sullo stesso piano tutte le tipologie di lavoro: 50% per le abitazioni principali e 36% per le seconde case.

Così molti prodotti, che nel 2024 godevano del 65%, dal 2025 scendono al 50% o al 36%.

Succede per le pompe di calore e proprio per gli ibridi: un paradosso, visto che questi apparecchi dovrebbero essere particolarmente incentivati in base alla direttiva sull'efficienza energetica.

### **Cappotti termici, una sforbiciata pesante**

Un destino simile subiranno alcuni lavori più strutturali, realizzati spesso anche in ambito condominiale.

I cappotti termici sono stati una delle tecnologie più usate con il superbonus: in molte situazioni, proprio il cappotto è stato il lavoro trainante che ha consentito di accedere al superbonus.

Ora però, dovranno confrontarsi con la chiusura del maxi-sconto (che nel 2025 si limiterà alla chiusura dei cantieri già aperti al 15 ottobre) e, allo stesso tempo, con il taglio dell'ecobonus.

Questo sconto fiscale, infatti, consentiva nel 2024 di ottenere una detrazione fino al 75%.

Dal prossimo anno si scende al 50% o al 36%, a seconda che si intervenga su una prima o su una seconda casa.

Per i cappotti si profila una sforbiciata pesante.

### **Gli interventi più colpiti**

Lasceranno molti soldi per strada anche tutti lavori di messa in sicurezza antisismica.

Il sisma bonus passerà nel giro di pochi giorni dall'85% massimo al doppio sconto 50% e 36% (sempre per prime e seconde case), riservato a tutti i valori.

Viene meno l'aspetto premiale legato a questi interventi di messa in sicurezza, che non avranno più un trattamento di favore, ma saranno identici agli altri.

### **Interventi per la rimozione di bonus per la rimozione di barriere architettoniche**

Sopra la soglia del 50%, a conti fatti, resterà soltanto una strada percorribile: quella del bonus per la rimozione di barriere architettoniche, che resta ancora al 75%.

Sarà, però, più difficile richiederlo rispetto al recente passato. Non potrà essere usato per rifare i bagni e cambiare gli infissi, ma solo per ascensori e montacarichi, elevatori esterni all'abitazione, sostituzione di gradini con rampe e realizzazioni di strumenti che "attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologico, favoriscono la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di disabilità grave".

### **I lavori condominiali tra prime case e seconde abitazioni**

La netta separazione degli sconti tra prime e seconde case renderà più difficile trovare un accordo in ambito condominiale, in caso di lavori di manutenzione.

Chi ha un'abitazione principale, infatti avrà le stesse agevolazioni dell'anno scorso.

Chi ha una seconda casa, invece scenderà al 36% e sarà meno invogliato a pagare i lavori. Con il paradosso che, spesso, si tratterà di immobili in affitto che, quindi, avranno meno interventi di manutenzione.

## **Scompare il bonus verde**

La legge di bilancio non conferma il Bonus verde.

## **Bonus mobili prorogato di un anno e nuovo buono fino a 100 euro sugli elettrodomestici**

Il Governo ha previsto la proroga per il 2025 della detrazione del 50% anche per l'acquisto di arredi e grandi elettrodomestici legati agli interventi di ristrutturazione edilizia.

La misura è lineare: questo significa che il bonus mobili si potrà applicare al 50% sia se si tratti di prima o di seconda casa.

Il limite di spesa resta fissato a 5.000 euro ripartiti in 10 quote annuali.

Diversa è la natura e la finalità del buono elettrodomestici.

La misura punta ad offrire un contributo economico per rottamare vecchi elettrodomestici da sostituire con l'acquisto di nuovi ad elevata efficienza energetica non inferiore alla nuova classe energetica B, prodotti nel territorio dell'Unione Europea, con contestuale smaltimento dell'elettrodomestico restituito.

Lo standard richiesto è generalmente di livello più alto rispetto a quello della detrazione del 50%, anche perché la misura ha come obiettivi dichiarati quelli di "favorire l'incremento dell'efficienza energetica nell'ambito domestico" e la "riduzione dei consumi".

Il contributo può essere concesso in misura non superiore al 30% del costo di acquisto e comunque per un importo non superiore a 100 euro per ciascun elettrodomestico, elevato a 200 euro se il nucleo familiare dell'acquirente ha un Isee inferiore a 25.000 euro annui.

Per capire come funzioneranno le richieste bisognerà comunque attendere il decreto del Ministero del made in Italy (Mimit) che, entro i primi 60 giorni del 2025, dovrà stabilire i criteri, le modalità e i termini per l'erogazione. Anche perché le risorse disponibili sono contingentate.

## **Bonus edilizi condizionati dai nuovi tetti alle detrazioni**

Le detrazioni fiscali previste dai bonus edilizi trovano un ulteriore limite nel nuovo plafond familiare per le spese detraibili.

Dal 2025 i contribuenti dovranno fare attenzione a non superare il tetto massimo previsto per le spese da portare in detrazione come spese per l'istruzione, ristrutturazioni edilizie e contributi previdenziali e assistenziali.

Sono previsti limiti alle detrazioni per chi ha un reddito oltre i 75mila euro:

- chi ha un reddito tra i 75mila e i 100mila euro può portare in detrazione fino a un massimo di 14mila euro;

- chi ha un reddito oltre i 100mila, può detrarre fino a 8mila.

La soglia di spesa sarà modulata in base a tre coefficienti: 0,50 se nel nucleo non ci sono figli a carico, 0,70 se c'è un figlio, 0,85 se ci sono due figli e 1 se i figli sono più di due o c'è almeno un figlio con grave disabilità accertata.

Sono escluse dal computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese: le spese sanitarie detraibili, gli oneri sostenuti in dipendenza di prestiti o mutui contratti fino al 31 dicembre 2024; il reddito complessivo è assunto al netto del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

I nuovi limiti non hanno effetto retroattivo e si applicano solo alle nuove spese, ossia a quelle effettuate a partire dal 2025.

In sostanza, c'è il rischio che non tutte le spese di ristrutturazione potranno essere portate in detrazione o che si dovranno selezionare quelle da portare in detrazione per massimizzare i benefici fiscali e ridurre al minimo la perdita degli sconti offerti dal Fisco.

Le nuove soglie determineranno l'importo massimo delle spese detraibili e non delle detrazioni; all'interno delle spese che saranno ammesse bisognerà andare a calcolare le percentuali per le singole agevolazioni.

## **Rendite catastali in aumento per chi ha avuto il Superbonus e caccia agli immobili fantasma**

In occasione dell'audizione alle commissioni Bilancio di Camera e Senato sul Piano strutturale di bilancio, il Ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti ha annunciato nuovi interventi per "mitigare" l'impatto del Superbonus sui conti pubblici.

L'intervento sul catasto servirà a:

- individuare e regolarizzare le unità immobiliari ancora non censite (i cosiddetti "immobili fantasma");
- aggiornare le rendite catastali sugli edifici che hanno beneficiato del Superbonus.

La Legge di Bilancio 2025 non contiene misure specifiche per l'aggiornamento delle rendite; il riferimento al recupero dell'evasione collegata agli immobili è contenuto però nel Piano strutturale di bilancio, che lo indica come priorità da perseguire in un orizzonte temporale che varia tra il 2026 e il 2028.

Non ci sarà dunque un aumento delle imposte, ma una revisione degli estimi catastali in linea con il salto di qualità degli immobili derivante da interventi di miglioramento sismico ed energetico.

In pratica, significa che i proprietari di seconde o terze case che hanno utilizzato bonus edilizi dovranno versare una quota di IMU più alta ai comuni. Oppure, in caso di compravendite, saranno tenuti a versare imposte di registro e Iva più alte.

L'obiettivo è chiarire alcuni aspetti della precedente Legge di Bilancio, con riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 86 e 87 che richiamano l'obbligo di dichiarazione, ove richiesta, di variazione catastale per le unità immobiliari soggette ad interventi di Superbonus.

Come noto, i contribuenti avrebbero dovuto dichiarare la modifica delle caratteristiche dei loro immobili perché si procedesse alla revisione.

L'Agenzia delle Entrate, basandosi su specifiche liste selettive, è tenuta a verificare se sia stata presentata, ove richiesta, la dichiarazione prevista dall'articolo 1, commi 1 e 2, del D.M. 701/1994 tenendo conto degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile registrata nel catasto dei fabbricati. Spulciando nel Piano strutturale di Bilancio, in effetti, si parla di "rendere pubblico, accessibile e integrato con il catasto l'archivio il Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica".

Gli APE dovrebbero "dialogare" con i dati catastali. Chi ha ristrutturato casa usando i bonus edilizi migliorando la propria classe energetica, sarà tenuto (se non lo ha già fatto) a rivedere la rendita catastale del proprio immobile.

Saranno prese misure per verificare e rendere più efficace – anche per i casi di omessa denuncia delle dichiarazioni di variazione dello stato dei beni – il meccanismo di stimolo alla compliance, che consente ai soggetti destinatari della comunicazione di provvedere spontaneamente a regolarizzare la propria posizione.

Se tale dichiarazione non risulta presentata, l'Agenzia delle Entrate invierà al contribuente una comunicazione specifica, ai sensi dell'articolo 1, commi da 634 a 636, della legge 190/2014, per sollecitare l'adempimento richiesto.

In caso di inadempimento entro 90 giorni, l'Agenzia delle Entrate si avvarrà di interventi in surroga per aggiornare le rendite e applicare la sanzione.

## **Prospetto riepilogativo agevolazioni**

Tipo di intervento	2024	2025	2026
--------------------	------	------	------

Bonus ristrutturazioni prima casa	50%	50%	36%
Bonus ristrutturazioni seconda casa	50%	36%	30%
Ecobonus prima casa (infissi, pannelli solari, pompe di calore)	50/65%	50%	36%
Ecobonus seconda casa (infissi, pannelli solari, pompe di calore)	50/65%	36%	30%
Ecobonus lavori pesanti prima casa (riqualificazione edifici e parti comuni)	65/70/75%	50%	36%
Ecobonus lavori pesanti seconda casa (riqualificazione edifici e parti comuni)	65/70/75%	36%	30%
Sismabonus prima casa	70/75/80/85%	50%	36%
Sismabonus seconda casa	70/75/80/85%	36%	30%
Sismabonus acquisti prima casa	75/85%	50%	36%
Sismabonus acquisti seconda casa	75/85%	36%	30%
Bonus energetico + sismico 1prima casa	80/85%	50%	36%
Bonus energetico + sismico seconda casa	80/85%	36%	30%
Bonus mobili (solo se agganciato a un lavoro ristrutturazione max € 5.000)	50%	50%	
Bonus barriere architettoniche (lavori su scale, rampe, ascensori, servoscala)	75%	75%	
Bonus verde	36%		
Superbonus condomini (il 65% solo per lavori avviati entro il 15/10/2024)	70%	65%	

Cordiali saluti.  
Gianluca Broglio