

## Bonus edilizi 2025, le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 8/E

[Circolare n. 8/E 2025](#): chiarimenti su bonus edilizi, detrazioni al 50% per la prima casa, Superbonus, bonus mobili e impianti green.

(Fonte: <https://www.lavoroediritti.com/> 20 giugno 2025)



Con la [circolare n. 8/E](#), l'Agenzia delle Entrate fornisce importanti chiarimenti sulle novità introdotte dalla **legge di Bilancio 2025** in materia di **bonus edilizi**. Il documento affronta nel dettaglio le modifiche normative relative alle principali detrazioni per interventi di ristrutturazione, riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico, aggiornando i contribuenti sulle **nuove aliquote**, sui **requisiti d'accesso** e sulle **modalità applicative**. Il focus principale è rivolto alle agevolazioni per la **prima casa**, ma vengono trattati anche i casi particolari di **Superbonus**, **bonus mobili** e interventi sugli impianti di climatizzazione invernale.

### **Indice:**

- [Bonus ristrutturazioni, Ecobonus e Sismabonus al 50% per la prima casa](#)
- [Detrazioni escluse per le caldaie a combustibili fossili](#)
- [Superbonus: nuove condizioni per accedere all'agevolazione nel 2025](#)
- [Bonus mobili: confermato il limite di spesa a 5.000 euro](#)
- [Chiarimenti sulle condizioni per le aliquote maggiorate](#)
- [Indicazioni operative per i professionisti e i CAF](#)
- [Conclusioni](#)

## **Bonus ristrutturazioni, Ecobonus e Sismabonus al 50% per la prima casa**

La prima grande novità è l'elevazione al **50% della detrazione fiscale per le spese sostenute nel 2025** relative agli interventi su immobili destinati a **prima casa**, compresi garage, cantine e altre pertinenze. Si tratta di un incremento rispetto alla detrazione ordinaria del 36%, che resta invece applicabile agli altri immobili. Questa aliquota maggiorata riguarda:

- **Bonus ristrutturazioni edilizie**
- **Ecobonus** per il risparmio energetico
- **Sismabonus** per interventi antisismici

Il beneficio spetta anche se l'immobile viene adibito a **abitazione principale solo al termine dei lavori**, purché il contribuente sia **titolare di un diritto di proprietà o di godimento** (es. usufrutto, uso, abitazione). La detrazione si applica fino a un massimo di **96.000 euro per unità immobiliare** e comprende anche gli interventi sulle **parti comuni condominiali**, purché l'immobile dell'avente diritto sia destinato ad abitazione principale.

Nel biennio successivo, **2026 e 2027**, le aliquote caleranno al 36% per la prima casa (anziché il 30% previsto per gli altri immobili).

## **Detrazioni escluse per le caldaie a combustibili fossili**

In linea con le direttive europee sulla transizione energetica (Direttiva UE 2024/1275), a partire dal **1° gennaio 2025 non sono più ammesse detrazioni fiscali** per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con **caldaie a condensazione o generatori d'aria calda alimentati da combustibili fossili**.

Tuttavia, restano **agevolabili** altri impianti più sostenibili:

- **Microcogeneratori**, anche se a gas
- **Generatori a biomassa**
- **Pompe di calore ad assorbimento a gas**
- **Sistemi ibridi** che integrano pompe di calore e caldaie a condensazione (purché installati in fabbrica come sistemi unici)

Sono quindi esclusi solo gli impianti meno efficienti e meno in linea con gli obiettivi europei di decarbonizzazione. Le spese per interventi avviati entro il 31 dicembre 2024 restano comunque detraibili, anche se il completamento avverrà nel 2025.

## **Superbonus: nuove condizioni per accedere all'agevolazione nel 2025**

Il Superbonus subisce un'ulteriore stretta: l'**aliquota per il 2025 scende al 65%**, ma sarà **limitata ai soggetti che avranno completato alcune formalità entro il 15 ottobre 2024**. In particolare:

- Per interventi su edifici plurifamiliari (da 2 a 4 unità): deve risultare presentata la **CILA** entro tale data

- Per interventi condominiali: oltre alla CILA, deve risultare approvata la **delibera assembleare**
- Per interventi che comportano demolizione e ricostruzione: è necessaria anche la presentazione della **richiesta del titolo abilitativo**

Questa disciplina si applica ai **condomini**, alle **persone fisiche**, alle **Onlus**, alle **Organizzazioni di Volontariato (OdV)** e alle **Associazioni di Promozione Sociale (APS)**.

Inoltre, è stata confermata la possibilità, per chi ha sostenuto spese nel 2023, di **ripartire la detrazione in 10 quote annuali**, mediante la presentazione di una dichiarazione integrativa **entro il 31 ottobre 2025**. In caso di maggior debito d'imposta, il versamento potrà avvenire **senza sanzioni o interessi**, entro i termini del saldo IRPEF per l'anno 2024.

### **Bonus mobili: confermato il limite di spesa a 5.000 euro**

Rinnovato anche per il 2025 il **bonus mobili ed elettrodomestici**, destinato a chi realizza interventi di ristrutturazione edilizia. Il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione resta fissato a **5.000 euro**, in continuità con quanto previsto per il 2024.

### **Chiarimenti sulle condizioni per le aliquote maggiorate**

La circolare fornisce numerosi dettagli sui requisiti per usufruire delle aliquote maggiorate del 50% (2025) e del 36% (2026-2027). In sintesi, per avere diritto all'agevolazione occorre che:

- il contribuente sia **proprietario o titolare di diritto reale di godimento** dell'immobile al momento dell'inizio lavori o della spesa
- l'immobile sia **adibito ad abitazione principale** alla fine dei lavori
- anche le **pertinenze** e le **spese condominiali** possono rientrare, se collegate all'immobile principale

Viene inoltre chiarito che, una volta ottenuta l'aliquota maggiorata, **la detrazione resta valida per tutti gli anni di godimento**, anche se successivamente l'immobile perde la qualifica di abitazione principale.

### **Indicazioni operative per i professionisti e i CAF**

La circolare invita gli uffici dell'Agenzia, nonché i CAF e i professionisti abilitati, a **verificare con attenzione** la sussistenza di tutti i requisiti richiesti per ciascuna tipologia di detrazione, tenendo conto anche delle modifiche introdotte dalla normativa europea e dai pareri tecnici di ENEA e MASE (Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica).

Il rispetto delle scadenze (come quella del 15 ottobre 2024 per il Superbonus) e la corretta **documentazione** saranno fondamentali per l'accesso ai benefici.

## Conclusioni

La [circolare n. 8/E](#) rappresenta un importante punto di riferimento per i contribuenti e per tutti gli operatori del settore edilizio e fiscale. Le novità introdotte dalla legge di Bilancio 2025 mirano a:

- incentivare il miglioramento energetico degli immobili
- indirizzare le agevolazioni verso interventi sostenibili
- garantire maggiore equità e trasparenza nella fruizione delle detrazioni

La **prima casa** torna al centro della strategia fiscale, grazie a detrazioni più generose e meno frammentate. Allo stesso tempo, la normativa recepisce gli indirizzi europei in materia di transizione ecologica, abbandonando progressivamente gli incentivi per tecnologie obsolete. Per chi intende avvalersi delle agevolazioni nel 2025, è fondamentale **muoversi per tempo**, prestare attenzione ai nuovi limiti e condizioni e conservare con cura tutta la documentazione necessaria.

Scarica la circolare n. 8/E del 19 giugno 2025:

 [CIRCOLARE BONUS EDILIZI - PDF ufficiale Agenzia delle Entrate](#)