

Lavori in casa, agevolazioni più magre: tutte le novità della circolare del Fisco sulle ristrutturazioni

Superbonus, ecobonus, sismabonus, barriere architettoniche: la mappa aggiornata (Fonte: <https://www.corriere.it/> 29 giugno 2025)

I bonus			
Le agevolazioni fiscali sull'abitazione			
	Chi ne può usufruire	Come sono	Chi ne può usufruire
Superbonus	Condomini e i proprietari di edifici residenziali da 2 a 4 unità immobiliari	65% per chi ha iniziato i lavori entro il 15 ottobre 2024	Massimali variabili a seconda della tipologia di intervento
Eliminazione barriere architettoniche	Persone fisiche e imprese	75% in dieci anni	50 mila euro per lavori su singola unità immobiliare, da 30 a 40 mila euro per unità in condominio
Bonus casa*	Persone fisiche, soggetti Ires solo per i lavori su parti comuni in edifici a prevalenza residenziale	50% in 10 anni per la prima casa, 36% per gli altri immobili	96.00 euro
Ecobonus*	Persone fisiche e soggetti Ires		Variabile a seconda dei lavori
Sismabonus*	Persone fisiche e soggetti Ires		96.000 euro
Eco-sismabonus sulle parti comuni*	Persone fisiche e soggetti Ires		136.000 euro
Bonus mobili	Persone fisiche	50% in 10 anni	5.000 euro

*il 50% per i lavori sulle parti comuni e sulle pertinenze alla luce del testo della normativa non appare applicabile e si attende un chiarimento in materia, senza il quale si applicherebbe il 36%. Inoltre il 50% è applicabile solo se a chiederlo è il detentore di un diritto reale sull'immobile (proprietà, nuda proprietà, usufrutto o diritto di abitazione)

Basta scorrere i quesiti che giungono alla rubrica delle lettere de *L'Economia* per constatare come dopo oltre un quarto di secolo dalla loro istituzione i [bonus edilizi sono ancora un argomento di scottante interesse](#). E non solo per i nostri lettori, perché le agevolazioni si sono dimostrate un incentivo formidabile a riqualificare il patrimonio edilizio italiano e hanno salvato i bilanci delle imprese edili. Il percorso per ottenere gli sconti fiscali ora è molto più accidentato, perché le disposizioni presenti nella Legge di Bilancio 2025 sono molto più restrittive che in passato prestandosi a diversi dubbi, risolti dall'Agenzia delle Entrate con la [circolare 8/E del 19 giugno scorso](#). Unica agevolazione salvatasi, ma solo fino al prossimo 31 dicembre, è quella per l'abbattimento delle [barriere architettoniche](#), rimasta con le stesse regole del 2024 e con detrazioni generose: 75% della spesa in dieci anni purché i lavori rispettino i precisi requisiti del dm 236/89. Per il resto: praticamente defunto il Superbonus (rimane, al 65%, solo per i condomini che hanno iniziato i lavori a ottobre 2024), l'Ecobonus e il Sismabonus ordinari vengono

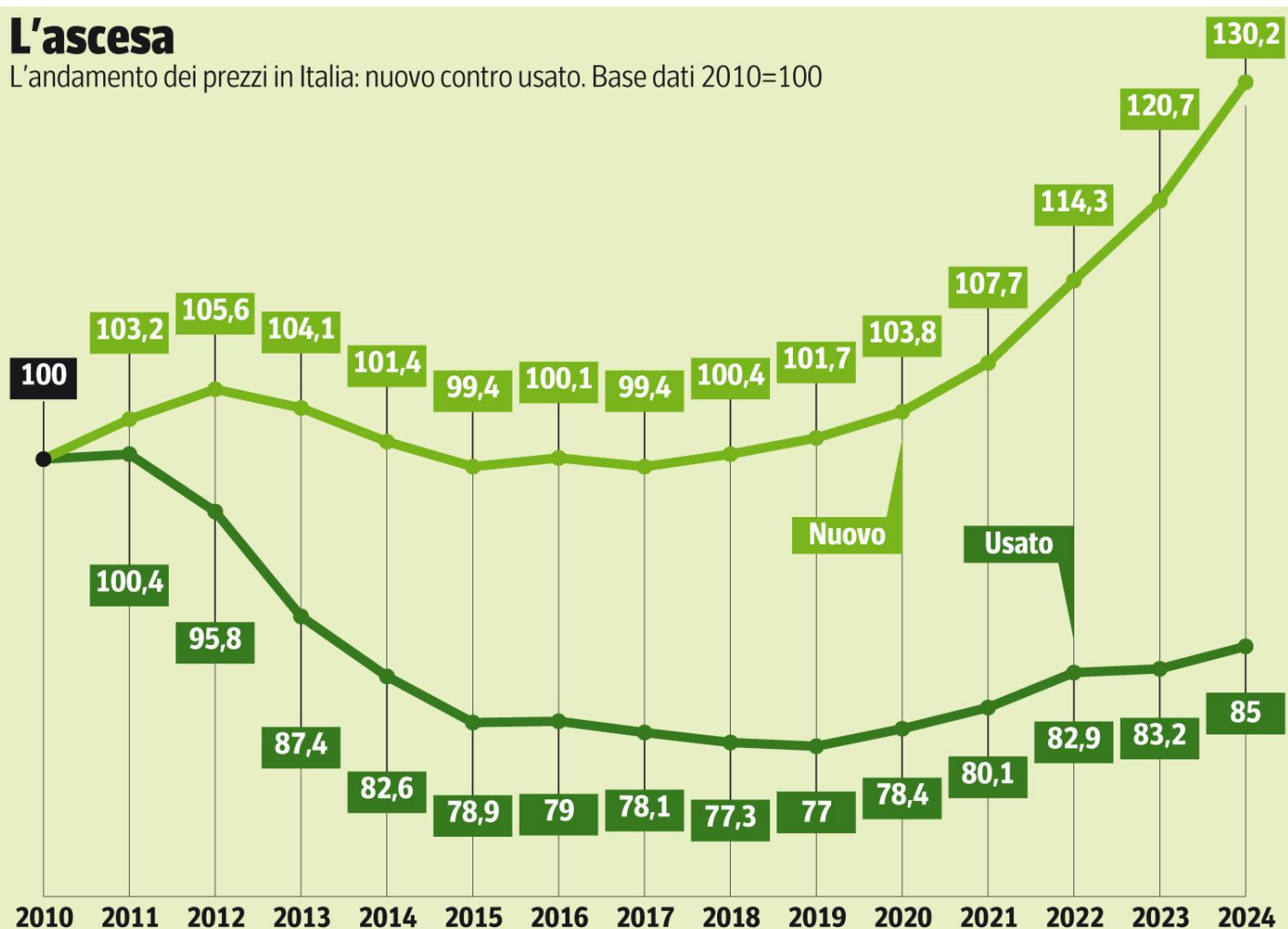
ridimensionati e consentono una detrazione massima (con tetti variabili a seconda dei lavori) analoga a quella del bonus ristrutturazione: il 50% della spesa in dieci anni.

I cambiamenti e i dubbi

I lavori che possono godere del vantaggio fiscale non sono cambiati nel tempo, con un'eccezione importante per [l'Ecobonus](#): non si può ottenere più alcun vantaggio fiscale se si installano caldaie a condensazione. Ma il colpo di accetta più incisivo è arrivato dalla ridefinizione dei requisiti dell'immobile e del contribuente. Il 50% infatti è ottenibile solo per le prime case e solo da chi abbia un diritto reale sull'immobile: bisogna quindi essere proprietario, usufruttuario o godere del diritto di abitazione o di superficie. Rientrano nella nozione anche i familiari entro il terzo grado non conviventi purché sostengano le spese. In tutti gli altri casi la detrazione scende al 36%. Ricordiamo inoltre che i bonus edilizi rientrano tra le detrazioni tagliate per i contribuenti con imponibile Irpef oltre 75 mila euro. La circolare delle Entrate risolve in maniera favorevole ai contribuenti due dubbi: nel concetto di prima casa vengono ricomprese sia le pertinenze sia le parti comuni dell'edificio, quindi via libera al 50% se il proprietario ristruttura i box o affronta spese di riqualificazione in condominio. L'obbligo di detenere un diritto reale sull'immobile taglia invece fuori dal 50% chi ha registrato un preliminare d'acquisto e non ha ancora rogitato perché quando si avvia la ristrutturazione il diritto reale sull'immobile non ce l'ha.

L'ascesa

L'andamento dei prezzi in Italia: nuovo contro usato. Base dati 2010=100



Fonte: elaborazione sull'indice Ipab Istat

Le nuove percentuali dal 2026

Posporre a dopo il rogito il pagamento della prima fattura non eliminerebbe il problema in tutti i casi in cui per i lavori è previsto l'avvio di una pratica edilizia in Comune, perché la data della presentazione della domanda è considerata data inizio lavori. Quando si ristruttura prima del rogito manca anche l'altro requisito discriminante per il 50%, cioè che l'immobile sia considerato una prima casa ma questo non è un problema perché, precisano le Entrate, basta che l'appartamento sia dimora abituale del contribuente al termine dei lavori. Anche se la circolare non ne fa una menzione specifica **si può ritenere per analogia che, come esplicitato nel caso di inquilini e comodatari, chi ha registrato il compromesso abbia però diritto all'agevolazione del 36%**. Se non cambierà nulla i cordoni della borsa del Fisco saranno ancora più stretti a partire dal 1° gennaio prossimo, perché le detrazioni ora al 50% passeranno al 36% e quelle oggi al 36% scenderanno al 30%. Ci sono un paio di fattori che rendono lecito qualche dubbio sull'effettiva praticabilità di questo ulteriore *downgrading*. Il primo è che già nei primi due mesi del 2025 gli introiti del Fisco derivanti dalle ritenute d'acconto sui «bonifici parlanti» sono diminuiti in misura sensibile con il forte sospetto che in compenso sia aumentato il sommerso; il secondo è che l'Italia dovrà recepire la [direttiva case green](#) e non si capisce chi potrà aver voglia di affrontare spese di decine di migliaia di euro per riqualificare il proprio immobile in cambio di un beneficio fiscale così ridotto.

[Bonus casa, chi può avere lo sgravio «pieno» su lavori e ristrutturazioni? La circolare che spiega tutto](#)