

GUIDA BONUS CASA 2025



◆ Bonus Casa cos'è?

Il Bonus Casa è un'agevolazione riconosciuta ai proprietari di immobili, siano essi singole unità immobiliari che condomini, che riguarda alcuni interventi di ristrutturazione edilizia e/o risparmio energetico.

◆ Limite di spesa: quali sono i limiti previsti con la Manovra 2025?

La legge di Bilancio 2025 ha anticipato al 1° gennaio 2025 l'entrata in vigore dei nuovi limiti di spesa. Per i lavori effettuati nel 2025 il limite di spesa resta di 96.000€, così come nel 2026 e 2027. Dal 2028 al 2033 il limite di spesa agevolata scenderà a 48.000 euro.

◆ Percentuale detraibilità: cosa cambia nel 2025?

La percentuale di detraibilità varia dal 50% per interventi fatti sulla prima casa, ossia l'immobile adibito ad abitazione principale, e scende al 36% per gli altri immobili di proprietà. Nel 2026 e nel 2027 le percentuali scenderanno rispettivamente al 36% per le prime case e al 30% per le altre abitazioni. Dal 2028 fino al 2033 la percentuale sarà unica per tutti gli immobili al 30%.

CHI DETRAE



◆ Chi può detrarre?

- proprietari degli immobili;
- proprietari o nudi proprietari titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- locatari o comodatari dell'immobile soci di cooperative a proprietà divisa (in qualità di possessori);
- assegnatari di alloggi e, previo consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, soci di cooperative a proprietà indivisa (in qualità di detentori);
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali;
- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado);
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il componente dell'unione civile (la legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili);
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016;
- il futuro acquirente di un immobile a condizione che sostenga le spese e che sia in possesso di un contratto preliminare di vendita (compromesso) registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si intende far valere la detrazione.

INTERVENTI DETRAIBILI



◆ Quali interventi sono detraibili?

Gli interventi detraibili sono quelli previsti dall'art.16 del DL 63 del 2013 ad esclusione delle caldaie uniche alimentate a combustibili fossili (esclusione valida dal 2025).

1. interventi di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo:

- lavori di modifica e rinnovo anche strutturali degli edifici mantenendo la volumetria originaria;
- realizzazione od integrazione dei servizi igienico/sanitari e tecnologici degli edifici;
- frazionamento o accorpamento di più unità immobiliari in un'unica unità, rispettando però la volumetria complessiva degli edifici;
- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente;
- interventi di bonifica dall'amianto;
- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- rifacimento di scale e rampe;
- recinzione dell'area privata;
- costruzione di scale interne.

2. Interventi per prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi (per esempio, furto, aggressione ecc):

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici;
- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione;
- porte blindate o rinforzate;
- apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini;
- installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti;
- apposizione di saracinesche;
- tapparelle metalliche con bloccaggi;
- vetri antisfondamento;
- casseforti a muro;
- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati;
- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.

3. Interventi di risparmio energetico:

- sostituzione di infissi esterni e serramenti con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica;
- installazione di impianti di climatizzazione inverter con pompa di calore per la climatizzazione degli ambienti.

4. Interventi per l'adozione di misure antisismiche:

- lavori eseguiti su parti strutturali degli edifici per la messa in sicurezza degli stessi.

5. Eliminazione delle barriere architettoniche per le persone con disabilità gravi (art. 3, comma 3, della legge n. 104/1992):

- installazione di ascensori, montacarichi, servoscala o piattaforme di sollevamento; a partire dal 30/12/2024 la detrazione del 75%, introdotta dalla legge n. 234/2021, resta in vigore solo per questi interventi;
- adeguamento degli spazi interni, quali ad esempio servizi igienici o infissi;
- realizzazione di ogni strumento che serva a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione.

INTERVENTI CONDOMINIALI



◆ Interventi sulle parti condominiali

Oltre a tutti gli interventi di manutenzione straordinaria indicati per le proprietà private, può essere richiesta la detrazione per gli interventi di manutenzione ordinaria solo sulle parti comuni di condomini:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, gli impianti tecnologici esistenti;
- la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti;
- la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni;
- il rifacimento di intonaci interni;
- l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze;
- la verniciatura delle porte dei garage.

DOCUMENTI UTILI



◆ Documenti e adempimenti necessari

1. Abilitazioni amministrative comunali

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività o comunicazione preventiva da inviare all'Azienda sanitaria locale competente per territorio.

Queste comunicazioni non sono obbligatorie per tutti gli interventi, ma solo per quelli previsti da decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri o da regolamenti comunali ecc.

2. Comunicazione all'ENEA

In caso di interventi per il risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili, la legge di Bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, come già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.

Questa comunicazione deve essere inviata entro 90 giorni dalla data di fine lavori. Come termine di riferimento si può considerare quanto comunicato nella dichiarazione di fine lavori, la data di collaudo anche parziale, la data della dichiarazione di conformità, quando prevista.

La mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni (Risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019).

3. Ricevuta di eseguito bonifico

- I pagamenti devono essere effettuati con bonifico bancario o postale “dedicato” da cui risultino:
- causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16-bis del Dpr n. 917/1986);
- codice fiscale del beneficiario della detrazione (in caso di più beneficiari bisogna riportare tutti i codici fiscali di coloro che intendono detrarre la spesa);
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Gli oneri di urbanizzazione, diritti per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, imposte di bollo che devono essere pagate con un metodo diverso dal bonifico possono essere comunque portate in detrazione.

4. Fatture

Le fatture devono essere intestate alle persone che fruiscono della detrazione.

Nel caso in cui la fattura fosse intestata solo a uno degli aventi diritto è possibile annotare sul documento di la percentuale di spesa sostenuta da ciascuno.

Nel caso di interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle fatture deve essere riportato il riferimento al decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989, sia per la detrazione al 75% che per quella al 50%.

5. Asseverazione dei tecnici abilitati del rispetto dei requisiti previsti dalla legge 236/89

Occorre per poter detrarre gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche al 75%. Percentuale di detraibilità valida solo per l'abbattimento delle barriere verticali (ascensori, montacarichi, servoscala o piattaforme di sollevamento).

ERRORI DA EVITARE



◆ Errori da evitare:

- Non presentare l'abilitazione amministrativa e/o la comunicazione all'ASL nei casi in cui sia obbligatoria.
- Eseguire un pagamento con un metodo diverso dal bonifico.
- Non avere le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate.

Cosa fare nel caso in cui il pagamento viene eseguito con bonifico ordinario?

In questo caso, se sono stati comunque inseriti i dati richiesti e il riferimento alla legge è possibile sanare la posizione e non perdere l'agevolazione.

In che modo? Sarà necessario farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio dall'impresa, dal professionista che ha seguito i lavori o dal fornitore dei materiali, in cui venga dichiarato che le somme ricevute sono state incluse nella propria contabilità d'impresa.