

Circolare informativa per la clientela

OGGETTO: Novità 2025 in materia di Bonus Edilizi – Approfondimento sulle nuove disposizioni normative, opportunità e adempimenti contabili per la clientela

Premessa

Gentili Clienti,

questa circolare è redatta con l'obiettivo di offrirvi un quadro organico, approfondito e sistematico sulle novità in tema di bonus edilizi che troveranno applicazione a partire dal 1° gennaio 2025. Il settore dei bonus fiscali connessi agli interventi edilizi rappresenta uno degli ambiti normativi in costante evoluzione, caratterizzato da frequenti aggiornamenti e ridefinizioni delle regole applicative. Tali modifiche impattano significativamente sia sulle strategie di pianificazione fiscale dei soggetti privati e delle imprese, sia sulle corrette modalità di gestione amministrativa e contabile degli interventi oggetto di agevolazione.

Alla luce delle recenti disposizioni, con la Legge di Bilancio 2025 e i relativi decreti attuativi, il legislatore ha operato una revisione complessiva della disciplina di detrazione per spese di efficientamento energetico, recupero edilizio, riduzione del rischio sismico e installazione di impianti a fonti rinnovabili. Si assiste, inoltre, alla riconferma o modifica delle modalità di fruizione delle agevolazioni, nonché all'introduzione di rilevanti vincoli antielusivi e nuovi obblighi in materia di comunicazione e controllo.

Lo scopo della presente circolare è dunque quello di illustrare in dettaglio – con taglio argomentativo e pratico – tutte le principali novità che interesseranno i bonus edilizi nel 2025, evidenziandone le implicazioni giuridiche, fiscali e contabili. Sarà dunque cura dello studio fornire successivamente, a richiesta, specifiche consulenze sulla casistica concreta dei singoli clienti.

1. Quadro normativo generale e principi fondamentali di riferimento

I bonus edilizi sono strumenti che il legislatore italiano ha stabilito al fine di promuovere il rinnovamento del patrimonio immobiliare, la sostenibilità ambientale e la sicurezza degli edifici. La peculiarità di tali agevolazioni è rappresentata dalla possibilità, per il contribuente, di beneficiare di detrazioni fiscali ovvero di altre modalità di vantaggio (come la cessione del credito o lo sconto in fattura) legate all'esecuzione di specifici interventi.

La Legge di Bilancio 2025 ridefinisce in modo sostanziale le principali categorie di bonus vigenti, delineando un quadro più stringente sia sotto il profilo soggettivo che oggettivo di ammissibilità delle spese. Le ragioni alla base di tali interventi sono riconducibili all'esigenza di razionalizzare la finanza pubblica, ridurre le frodi e ottimizzare l'efficacia delle agevolazioni, mantenendo però una chiara impronta di politica industriale e ambientale.

I bonus oggetto di revisione e/o proroga sono i seguenti:

- Bonus Ristrutturazione Edilizia ([art.16-bis TUIR](#))
- Ecobonus ([art.14 D.L.63/2013](#))
- Sismabonus ([art.16 D.L.63/2013](#))
- Superbonus ([art.119 D.L.34/2020](#) e s.m.i.)
- Bonus Facciate (non confermato per il 2025)
- Bonus Verde (prorogato con rimodulazione aliquote)
- Bonus Mobili ed Elettrodomestici (rinnovato, ma con nuove soglie di spesa)

- Bonus Barriere Architettoniche (modificato e integrato)

Per ciascuno di questi strumenti, la normativa 2025 prevede specifiche condizioni di accesso, differenti aliquote di detrazione e taluni adempimenti amministrativi, che meritano di essere approfonditi con analiticità.

2. Bonus Ristrutturazione Edilizia – Detrazione IRPEF 36%

La detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale rappresenta una misura di incentivo ormai strutturale nel sistema fiscale italiano. La Legge di Bilancio 2025, tuttavia, rimodula l'aliquota ordinaria dal 50% (in vigore fino al 31 dicembre 2024) al 36% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025.

2.1. Soggetti beneficiari

La detrazione è destinata alle persone fisiche titolari di diritti reali/personalissimi sull'immobile oggetto di intervento (proprietari, nudi proprietari, usufruttuari, affittuari, locatari, comodatari). È confermata la possibilità di ripartizione pro-quota fra più aventi diritto e tra i comproprietari. Restano escluse le società soggette a IRES.

2.2. Tipologia di interventi agevolabili

Vengono agevolati i lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su singole unità immobiliari e su parti comuni di edifici condominiali. Rientrano altresì gli interventi finalizzati alla prevenzione degli atti illeciti, all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla bonifica dell'amianto, alla realizzazione di autorimesse e all'adozione di misure antisismiche.

2.3. Limiti di spesa

Dal 2025, la detrazione spetta nel limite massimo di € 48.000 per unità immobiliare, con rateazione in dieci quote annuali di pari importo.

2.4. Modalità di pagamento e comunicazioni

Resta l'obbligo di effettuare i pagamenti mediante bonifico "parlante" dedicato, nonché di trasmettere all'ENEA, ove necessario, la comunicazione degli interventi con risvolti su efficienza energetica. Sarà altresì obbligatorio, entro 90 giorni dalla fine dei lavori o dal saldo finale, trasmettere una comunicazione riepilogativa dell'intervento all'Agenzia delle Entrate.

2.5. Cumulabilità e incompatibilità

La detrazione risulta non cumulabile, per le medesime spese, con quelle previste per altri bonus edilizi, salvo diverse individuazioni.

3. Ecobonus – Detrazione per Riqualificazione Energetica

Con la manovra 2025, l'Ecobonus mantiene la struttura fondamentale, ma prevede le seguenti novità:

- Aliquota di detrazione pari al 50% per tutte le tipologie di interventi, con superamento delle aliquote differenziate del passato (65%-70%-75%);
- Limite massimo di spesa: € 60.000 per unità immobiliare per la sostituzione degli infissi, schermature solari e caldaie a condensazione; € 100.000 per interventi importanti sull'involucro e/o impianti centralizzati;
- Estensione esplicita anche agli immobili ad uso commerciale, purché utilizzati da persone fisiche imprenditrici per attività d'impresa individuale (nuovo [art.14 comma 2-bis D.L.63/2013](#)).

3.1.Spese agevolabili e documentazione tecnica

Le spese devono riguardare specifici interventi mirati al miglioramento dell'efficienza energetica, tra questi: coibentazione, infissi, caldaie, pannelli solari. È sempre richiesta asseverazione di tecnico abilitato (perizia e certificazione energetica antecedente e successiva ai lavori). Il rispetto dei requisiti tecnici è oggetto di controlli stringenti.

3.2.Modalità di fruizione

La detrazione spetta in dieci rate annuali e, a decorrere dalle spese 2025, non sarà più consentita la cessione del credito o lo sconto in fattura, con la sola eccezione degli interventi su Edilizia Popolare e/o Social Housing, per i quali sarà consentita la cessione entro il limite complessivo di € 100.000 per singolo soggetto beneficiario.

3.3.Controlli e vincoli antielusivi

Introdotta l'obbligo di comunicare preventivamente all'Agenzia delle Entrate l'intenzione di effettuare lavori di importo superiore a € 70.000. Sono incrementati i controlli ex post nelle cinque annualità successive, con obbligo di restituzione delle detrazioni in caso di difformità non sanabili.

4.Sismabonus – Detrazione per interventi antisismici

Il Sismabonus viene confermato per il 2025, seppur con le seguenti modifiche sostanziali:

- Aliquota unica del 65% per tutte le zone sismiche 1,2 e 3;
- Limite di spesa: € 96.000 per unità immobiliare;
- Resta la possibilità di utilizzare la detrazione anche in caso di cessione dell'immobile entro i 5 anni successivi all'intervento, in tal caso la detrazione si trasferisce all'acquirente salvo diverso accordo tra le parti registrato in atto notarile.

4.1.Requisiti degli interventi

Sono agevolabili gli interventi strutturali che comportino una riduzione della classe di rischio sismico, con obbligo di attestazione tecnica secondo le Linee Guida Ministeriali. La detrazione spetta anche agli interventi su parti comuni in edifici condominiali.

4.2.Nuove condizioni per l'accesso

Dal 2025 solo gli edifici per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire entro il 31 dicembre 2024 possono beneficiare delle detrazioni con aliquote maggiorate.

5.Superbonus – Rimodulazione ed estinzione anticipata

Il 2025 vedrà una profonda revisione del Superbonus, che avrà un regime transitorio fino al 30 giugno 2025 per i soli condomini, con aliquota ridotta al 70%. Dal 1° luglio 2025, il Superbonus non sarà più applicabile per nuove domande.

5.1. Novità e regime transitorio

- Per i lavori iniziati entro il 31 dicembre 2023 e provvisti di CILAS (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), la detrazione resta al 70% fino al 30 giugno 2025;
- Non è più consentita la cessione del credito né lo sconto in fattura per nuove spese sostenute dal 1° gennaio 2025;
- Per gli interventi in area terremotate, l'aliquota resta al 80% per l'intero 2025.

5.2. Adempimenti e controlli

Saranno intensificati i controlli documentali, con necessità di comunicazione semestrale dello stato avanzamento lavori e maggiori dettagliate dichiarazioni tecniche.

6. Bonus Verde

La Legge di Bilancio 2025 prolunga il Bonus Verde per interventi di sistemazione di giardini, terrazzi e aree scoperte, ma con una riduzione dell'aliquota di detrazione al 30% (in luogo del 36% degli anni precedenti), per un limite massimo di € 5.000 per unità immobiliare.

6.1. Modalità di fruizione ed esclusioni

La detrazione spetta in dieci annualità, esclusivamente in caso di pagamento tracciabile e previa presentazione di adeguata relazione tecnica. Sono esclusi i lavori in ambito agricolo e forestale.

7. Bonus Mobili ed Elettrodomestici

Prorogato anche per il 2025 il Bonus Mobili, con una significativa riduzione della soglia massima detraibile da € 8.000 a € 5.000. Viene confermato l'obbligo di collegamento con le spese di ristrutturazione e la condizione che i beni acquistati rispettino le classi energetiche minime richieste dalla normativa vigente.

8. Bonus Barriere Architettoniche

Il bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche subisce una rimodulazione: la detrazione scende dal 75% al 50%, con nuovi requisiti di accessibilità stabiliti da DM Infrastrutture e Trasporti entro il 28 febbraio 2025.

9. Adempimenti contabili e documentali

Con le modifiche normative, viene potenziato l'obbligo di conservazione e presentazione di tutti i documenti giustificativi delle spese. L'Agenzia delle Entrate, dal 2025, potrà richiedere in via digitale – entro 60 giorni dalla domanda di agevolazione – la trasmissione integrale di:

- Bonifici bancari “parlanti”;
- Fatture, ricevute e scontrini;
- Asseverazioni tecniche e attestazioni di conformità edilizia/urbanistica/energetica;
- Relazione tecnica ex [D.Lgs.192/2005](#), APE pre e post intervento;
- Comunicazioni ENEA, ove dovuto;
- Dichiarazioni di consenso dei comproprietari, verbali assembleari nei lavori condominiali.

La documentazione dovrà essere custodita almeno fino al 31 dicembre del quarto anno successivo a quello in cui si è fruita dell’ultima rata della detrazione.

10. Restrizioni a cessioni del credito e sconto in fattura

A seguito delle criticità rilevate nei precedenti anni relativamente alle frodi, la Legge di Bilancio 2025 inasprisce il regime delle cessioni dei crediti e dello sconto in fattura. Tali modalità saranno progressivamente eliminate, residuando solo per le aree colpite da calamità naturali e per l’edilizia popolare.

Per la quasi totalità degli interventi ammessi a detrazione nel 2025, la fruizione dovrà avvenire esclusivamente in dichiarazione dei redditi. Sono fatti salvi i crediti già maturati e regolarmente comunicati all’Agenzia delle Entrate entro il 31 dicembre 2024.

11. Focus sulla pianificazione degli interventi: implicazioni fiscali e strategie operative

Si consiglia la massima attenzione nella pianificazione e gestione temporale dei lavori, stante la necessità di rispettare i nuovi termini normativi. L’effetto combinato delle aliquote decrescenti, della ridotta possibilità di cessione e dei limiti più stringenti impone una valutazione strategica preventiva, con simulazione degli effetti sul proprio imponibile fiscale.

Per le spese sostenute in periodi a cavallo tra 2024 e 2025, occorre prestare particolare attenzione alla data di pagamento e di esecuzione dei lavori, identificando in modo certo l’esercizio di competenza.

12. Novità nei controlli e nella compliance fiscale

Viene introdotta, con decorrenza 2025, una piattaforma digitale di monitoraggio per il controllo in tempo reale degli interventi edilizi agevolati. La piattaforma, gestita da Agenzia delle Entrate e ENEA, incrocerà dati catastali, titoli edilizi, pagamenti e asseverazioni. In caso di anomalie, scatteranno segnalazioni automatiche di rischio.

13. Conclusioni e indicazioni operative

Alla luce delle numerose e rilevanti novità in materia di bonus edilizi 2025, lo Studio invita tutti i clienti a:

1. Richiedere una consulenza preventiva, prima di avviare qualsiasi intervento, per la valutazione della compatibilità e della convenienza fiscale rispetto ai nuovi parametri normativi.
2. Verificare con attenzione la documentazione richiesta, garantendone la regolare trasmissione e conservazione secondo le nuove tempistiche e modalità.

3. Monitorare le scadenze temporali per non perdere i benefici fiscali previsti.
4. Attuare una corretta strategia di pianificazione fiscale che tenga conto dei ridotti margini di detrazione e della nuova disciplina sulle cessioni dei crediti.

Lo Studio [Nome Studio] rimane a vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti, pianificazioni personalizzate e assistenza nell'adempimento degli obblighi derivanti dalle novità introdotte per il 2025.

Cordiali saluti,

Studio Stievano Dott. Sergio

Nota importante: Si ricorda che le indicazioni fornite nella presente circolare sono suscettibili di modifiche a seguito dell'emanazione di decreti attuativi e/o di prassi interpretativa da parte dell'Agenzia delle Entrate. Verrà cura dello Studio tenervi tempestivamente aggiornati sugli ulteriori sviluppi normativi e sulle conseguenti ricadute operative.
