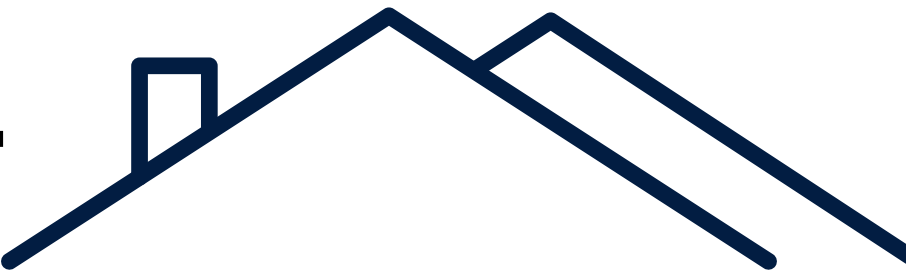




SEMINARIO SALVACASA

GLI EFFETTI DEL DECRETO SALVACASA SUI BONUS FISCALI
LEGGE DI BILANCIO 2025: NOVITA' SUI BONUS FISCALI



STUDIO

PAROLINI

COMMERCIALISTI • SOCIETÀ BENEFIT

BONUS RISTRUTTURAZIONI E DRECETO SALVACASA

Grazie al Decreto Salva-Casa non è più necessaria la sanatoria per alcuni interventi. Ad esempio vi è la fuoriuscita dalle cause di irregolarità edilizia tra realizzazione interventi e difformità del titolo edilizio, questo si può tradurre in un vantaggio in quanto grazie ai nuovi margini di tolleranza NON è precluso il beneficio fiscale.



LAVORI AGEVOLABILI CON IL SUPERBONUS

Per gli interventi realizzati, entro il 24 maggio 2024, grazie al decreto si riducono le cause di decadenza dal beneficio fiscale.

Lo scostamento tra titolo abilitativo e lavori può arrivare fino al 6% e si è allungata la lista di irregolarità tollerate. **Ecco il nuovo regime di tolleranze costruttive:**

2% per superficie utile > 500 m²

3% per superficie utile compresa tra 300 e 500 m²

4% per superficie utile compresa tra 100 e 300 m²

5% per superficie utile tra 60 e 100 m²

6% per superficie utile fino a 59 m²

Per gli interventi **successivi al 24 maggio 2024 si ricorda che le tolleranze restano nel limite del 2%**



Esempio:

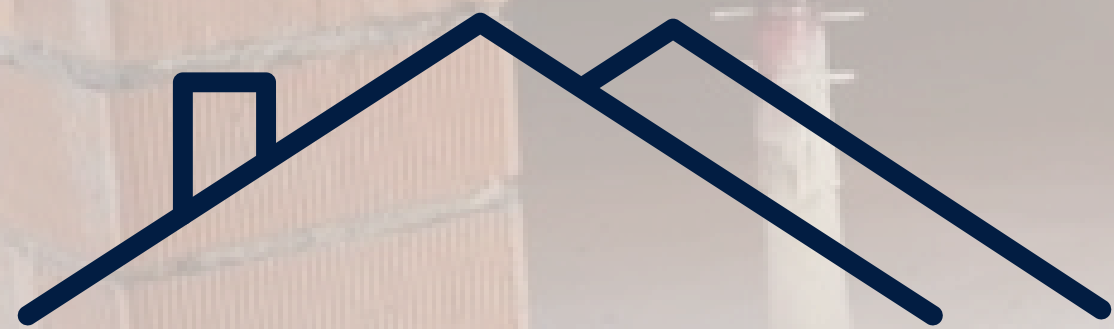


Il contribuente che ha realizzato una parete divisoria (elemento non strutturale) in più o in meno rispetto a quanto dichiarato nella CILA, e riceve una contestazione fiscale sulla spettanza del Superbonus, potrà opporsi in quanto il Salva-Casa non considera più irregolare una tale situazione.

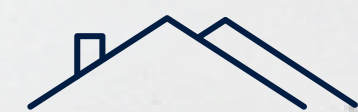
Salvaguardando in questo modo cessioni del credito o sconti in fattura.



COSA CAMBIA PER I SOTTOTETTI ?



Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, aumenta la superficie utile della casa e valorizza l'immobile.
Con le novità del decreto consente anche di trasformare un sottotetto in un'unità abitativa e poter usufruire dei bonus fiscali 2025.



IMU – VARIAZIONE RENDITA E ADEGUAMENTO IMPOSTA

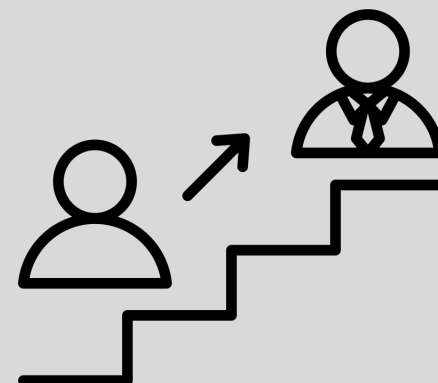
Sfruttare le novità del Decreto salva-casa può comportare la variazione della rendita catastale, la stessa può avere implicazioni anche significative nella determinazione dei costi e delle imposte legati ad un immobile, con effetti particolarmente rilevanti sul calcolo dell'IMU, l'Imposta Municipale Unica.

I casi in cui incide sulle imposte dovute:

**-compravendita
immobile;**



**-successioni o
donazioni;**



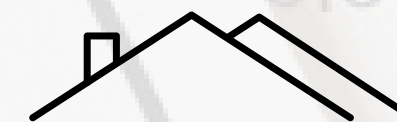
**-irpef in caso di
immobili non locati;**



OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE DELLA VARIAZIONE

L'obbligo della variazione della rendita catastale è previsto anche nel caso di lavori che non comportano la modifica della pianta dell'immobile, ma il cui importo è tale da incrementare di almeno il 15% il valore della rendita catastale.

La legge di bilancio 2024 ha previsto l'obbligo di comunicazione per tutti i **beneficiari del Superbonus**.
Bisogna sempre prestare attenzione e ricordare che le variazioni catastali incidono sulle imposte comunali.



COME CAMBIANO I BONUS EDILIZI NEL 2025

La Legge di Bilancio per il 2025 modifica il vigente quadro normativo in materia di **bonus edilizi**. Si prevede:

- La **rimodulazione** di tutte le principali detrazioni fiscali per la casa (Bonus Ristrutturazione, Ecobonus, Sisma bonus) al 36% nel 2025 e al 30% nel biennio 2026-2027;
- La maggiorazione della detrazione al **50%** per le **abitazioni principali** nel 2025 e il **36%** per le **altre abitazioni** nel biennio 2026-2027;
- Lo **stop dal 15 ottobre 2024 al Superbonus**;
- L'esclusione da tutti i bonus edilizi delle caldaie **alimentate unicamente da combustibili fossili**, ossia le caldaie a condensazione attualmente incentivate, a meno che non siano inserite in un sistema ibrido (composto da caldaia a condensazione e pompa di calore);
- La conferma per il 2025 del Bonus Mobili e del 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).

ABITAZIONE PRINCIPALE E BONUS EDILIZI 2025

La più rilevante delle novità della Legge di Bilancio 2025 è sicuramente il bonus maggiorato (Bonus Ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus e Sismabonus acquisti) al 50% fino al 31 dicembre 2025, limitato alle **abitazioni principali**.

Tale maggiorazione è prevista solo nel caso in cui le spese siano sostenute dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Cosa si intende per abitazione principale

Il TUIR stabilisce all'art. 10 che "per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente". L'articolo 43 del Codice civile, a sua volta, definisce la residenza come il "luogo in cui la persona ha la dimora abituale".

Cosa si intende per diritto reale di godimento

I diritti reali di godimento attribuiscono il diritto di utilizzare il bene ad una persona diversa dal suo proprietario. Sono definitivi "reali" perché hanno ad oggetto il godimento e l'uso di cose (dal latino "res" = cosa) e sono limitati rispetto al diritto di proprietà: il titolare del **diritto reale di godimento** non diventa proprietario del bene e ha, pertanto, prerogative limitate dalla legge o dal contratto. I diritti reali di godimento sono i seguenti: superficie; enfiteusi; usufrutto; uso; abitazione; servitù.

SUPERBONUS 2025 AL CAPOLINEA

La scure della Legge di Bilancio 2025 si abbatte sul Superbonus; la detrazione del 65% 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.**

Per gli immobili situati nelle zone colpite da eventi catastrofici resta per il solo 2025 l'aliquota al 110%.

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.

Lo spalma-detrazioni era già stato introdotto **per le spese 2022 dal D.L. 11/2023** e per le **spese 2024 dal D.L. 39/2024**.

Lo stesso provvedimento ha stabilito il blocco definitivo della cessione del credito e dello sconto i fattura. 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: quali sono attivi nel 2025?

- **Bonus Ristrutturazione:**

Prevede una detrazione fiscale delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze.

Nel 2025 la detrazione è pari al 36% – maggiorata al 50% per le prime abitazioni – su un ammontare massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

- **Ecobonus:**

Prevede detrazioni fiscali per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica su tutti i tipi di immobili (cappotto termico, pompe di calore, caldaie, etc.) con particolare attenzione all'adozione di tecnologie basate sulle fonti rinnovabili di energia.

Nel 2025 la detrazione è pari al 36% – maggiorata al 50% per le prime abitazioni – da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

- **Sismabonus:**

Prevede agevolazioni per interventi antisismici, con particolare attenzione alla sicurezza statica degli edifici, inclusi quelli situati nei centri storici.

Nel 2025 la detrazione è pari al 36% – maggiorata al 50% per le prime abitazioni – su un ammontare massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.

- **Bonus Barriere Architettoniche:**

Prevede una detrazione fiscale per gli interventi finalizzati al superamento o all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nel 2025 la detrazione è pari al 75% su un ammontare massimo di spesa 50.000 euro per unità immobiliare da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.

- **Bonus mobili:**

Prevede una detrazione fiscale per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica elevata, collegati a interventi di recupero edilizio, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Nel 2025 la detrazione, ripartita in 10 rate annuali di pari importo, è del 50% delle spese sostenute e calcolata su un totale non superiore a 5.000 €.

La Legge di Bilancio 2025 infine, ai già ridotti benefici fiscali per chi effettuerà ristrutturazioni edilizie dal 2025, va ad inserire una importante novità per i contribuenti con redditi superiori a 75.000 euro. Il nuovo articolo 16-ter del TUIR introduce infatti un tetto massimo alle spese detraibili, calcolato in base al reddito e alla composizione familiare.

In sostanza, dal 2025 l'ammontare delle spese detraibili dall'Irpef non potrà superare uno specifico massimale, il cui valore dovrà essere determinato facendo riferimento a due variabili:

- il reddito complessivo dichiarato;
- la situazione familiare del contribuente.

Il nuovo meccanismo limita le detrazioni a monte, riducendo l'ammontare delle spese eleggibili. Per chi prevede spese consistenti, come ristrutturazioni edilizie, è fondamentale pianificare in anticipo.



GRAZIE DELL'ATTENZIONE

Studio Parolini STP S.r.l.

Società Benefit

Via Belgrano 4, Imperia

Piazza Borea D'Olmo 33, Sanremo

info@studioparolini.it

0183767641

studioparolini.it



STUDIO

PAROLINI

COMMERCIALISTI • SOCIETÀ BENEFIT