

23 giugno 2025 n. 12

Oggetto: Bonus Casa 2025, confermata detrazione al 50% nella nuova circolare del Fisco: ecco tutti i bonus casa ancora attivi

La Circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate, emanata il 19 giugno 2025 in materia di bonus edilizi, illustra quali sono le regole per potervi accedere e i requisiti per poter fruire del beneficio.

Chi sta pensando di ristrutturare casa o di migliorare l'efficienza energetica della propria abitazione si sarà sicuramente chiesto se potrà ancora usufruire dei bonus e, eventualmente, come funzionano.

La circolare 8/E dell'Agenzia delle Entrate, emanata il 19 giugno 2025, chiarisce quanto già previsto dalla Legge di Bilancio 2024 e fissa regole diverse rispetto agli anni scorsi, chiarendo così tutti i dubbi su come avvalersi correttamente dei nuovi bonus edilizi.

Nel 2025 restano in vigore alcuni degli incentivi più noti, tra cui: il Bonus Ristrutturazioni, l'Ecobonus, il Sisma bonus, il Bonus Mobili, il Bonus Barriere Architettoniche.

Scompare invece il "Superbonus" al 110% così come lo conoscevamo.

E così, chi ristruttura la prima casa può ancora godere di una detrazione IRPEF del 50%, fino a un tetto massimo di 96.000 euro; mentre, per gli immobili diversi dall'abitazione principale (quindi seconde case, case in affitto, uffici, ecc.), la detrazione scende al 36%. Va precisato che la possibilità di ottenere la detrazione al 50% è concessa solo a chi possieda due requisiti fondamentali:

1. diritto di proprietà o diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione) sull'immobile ristrutturato;
2. l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale.

Questa distinzione è stata introdotta dalla Legge di Bilancio 2025 (legge n. 207/2024) e, già a gennaio, l'Agenzia delle Entrate aveva fornito un primo quadro di regole con una precedente circolare.

Inoltre, viene ipotizzato che i Bonus edilizi per la ristrutturazione della prima casa saranno fruibili anche nel 2026 e 2027, seppur con una detrazione inferiore, ridotta al 30%.

Uno dei cambiamenti più rilevanti riguarda invece l'Ecobonus. Fino al 2024 era possibile ottenere una detrazione anche per la sostituzione della vecchia caldaia con una a condensazione. Da quest'anno per il cittadino non sarà più possibile ottenere i bonus per la sostituzione di una caldaia vecchia con altra dotata di impianto alimentato a combustibili fossili.

Questa scelta è coerente con la direzione “green” imposta dall’Unione Europea. La Circolare 8/E del 19 giugno 2025 precisa inoltre che, per essere ammessi all’incentivo, i nuovi impianti dovranno essere muniti di una dichiarazione di conformità.

La circolare ribadisce, infine, alcuni aspetti fondamentali:

è obbligatorio il cosiddetto “bonifico parlante” per pagare le spese, indicando correttamente la causale, il codice fiscale del beneficiario e la partita IVA dell’impresa;

vanno conservate tutte le fatture e, in caso di lavori energetici, le comunicazioni all’ENEA devono essere inviate entro 90 giorni dalla fine dei lavori;

se si usufruisce della cessione del credito o dello sconto in fattura, è obbligatorio il visto di conformità da parte di un CAF o di un professionista abilitato; viene confermato che, in caso di ritardo nella comunicazione all’ENEA, se l’intervento non è puramente energetico, la detrazione non viene persa.

È una novità importante per chi ha avuto difficoltà con i tempi.

Il Superbonus, quello al 110% che ha fatto tanto parlare di sé, ormai è quasi scomparso.

Nel 2025 resta in vigore solo al 65%, ma solo in favore di determinati soggetti, quali:

- condomini;
- Persone fisiche che realizzano interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari, anche se posseduti da un unico proprietario;
- organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale: spetta per i soli interventi per i quali, alla data del 15 ottobre 2024, risultino una delibera assembleare già approvata e la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) già presentata.

La Circolare 8/E rappresenta un punto di riferimento utile per evitare errori nella domanda di accesso ai benefici e per non perdere il diritto al bonus. Resta sempre consigliato, per effettuare la domanda, avvalersi dell’opera di un professionista che raccolga tutti i documenti necessari e illustri, nel dettaglio, ai richiedenti quali sono le regole di accesso al bonus

Fonte: BROCARDI.IT