

IMMOBILIARE

di **ALBERTO BRANCHETTI****Nuove regole per le detrazioni edilizie ed energetiche dal 2025**

Aliquote ridotte, stop agli incentivi per caldaie fossili e maggiorazioni solo per l'abitazione principale: tutte le novità della circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate.

Con la **circolare 19.06.2025, n. 8/E** la Direzione Centrale Coordinamento Normativo dell'Agenzia delle Entrate fornisce le istruzioni operative sulle novità introdotte dalla legge di Bilancio 2025 (L. 30.12.2024, n. 207) in materia di detrazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica e superbonus. Le nuove regole entrano in vigore dal 1.01.2025.

La circolare chiarisce innanzitutto che **le aliquote di detrazione per gli interventi di recupero edilizio e riqualificazione energetica** sono state ridotte al 30% già dal 2025, anticipando di 3 anni la scadenza originaria prevista dal previgente art. 16-bis, c. 3-ter del Tuir, come modificato dal c. 54 della legge di Bilancio 2025. Fanno eccezione le spese per la sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza con generatori a gas di ultima generazione, che restano detraibili al 50% (art. 16-bis, c. 3-bis del Tuir).

La circolare precisa che le nuove aliquote si applicano a tutte le tipologie di interventi agevolati, compresi quelli che fino al 2024 godevano di percentuali più elevate, come gli interventi condominiali o quelli congiunti di riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica (art. 14, cc. 2-quater e 2-quater.1, D.L. 63/2013). Un esempio pratico fornito riguarda chi, al 31.12.2024, abbia già fruito di parte della detrazione ecobonus al 65%: dal 2025, la quota residua potrà essere detratta solo con le nuove percentuali, calcolando il limite residuo di detrazione e la spesa ammissibile secondo le nuove regole.

La circolare richiama la prassi (circolare n. 13/E/2023) per chiarire che la maggiorazione si applica anche alle pertinenze già vincolate e alle quote di spesa imputate al singolo condomino che possiede i requisiti. Se l'immobile diventa abitazione principale solo al termine dei lavori, la maggiorazione spetta comunque, purché la destinazione sia acquisita entro la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di prima fruizione della detrazione.

Per quanto riguarda **l'ecobonus**, il nuovo c. 3-quinquies dell'art. 14 D.L. 63/2013 stabilisce che la detrazione per le spese sostenute nel 2025, 2026 e 2027 è fissata al 36% per il 2025 e al 30% per il biennio successivo. Tuttavia, se gli interventi sono realizzati da titolari di diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su unità immobiliare adibita ad abitazione principale, la detrazione sale al 50% per il 2025 e al 36% per il 2026-2027. Questa maggiorazione si applica anche al sismabonus (art. 16, cc. da 1-bis a 1-septies.1 D.L. 63/2013) e al bonus ristrutturazioni (art. 16, c. 1 D.L. 63/2013), sempre nel rispetto del limite di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Un capitolo centrale della circolare è dedicato all'esclusione dagli incentivi fiscali, dal 2025, per gli **interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**. Tale esclusione, in linea con la Direttiva (UE) 2024/1275 (art. 17, par. 15), riguarda sia l'ecobonus (art. 14 D.L. 63/2013) sia il bonus ristrutturazioni (art. 16 D.L. 63/2013). Restano invece agevolabili i microcogeneratori, anche se alimentati a combustibili fossili, i generatori a biomassa (D.Lgs. 199/2021), le pompe di calore a gas e i sistemi ibridi (pompa di calore + caldaia a condensazione) assemblati in fabbrica, come chiarito dal D.M. 6.08.2020 e dai pareri ENEA e MASE.

Per il **superbonus** (art. 119 D.L. 34/2020), la detrazione del 65% per le spese sostenute nel 2025 spetta solo se, entro il 15.10.2024, è stata presentata la CILA (art. 119, c. 13-ter D.L. 34/2020) o l'istanza per il titolo abilitativo in caso di demolizione e ricostruzione. In caso contrario, le spese per caldaie a combustibili fossili non sono più agevolabili dal 2025. La circolare sottolinea che, per le spese sostenute nel 2023, è ora possibile optare per la ripartizione della detrazione in 10 quote annuali, tramite dichiarazione integrativa da presentare entro il 31.10.2025, senza sanzioni o interessi (art. 119, c. 8-sexies D.L. 34/2020; D.P.R. 322/1998; D.L. 39/2024).

Infine, la circolare ribadisce che restano in vigore tutte le disposizioni non modificate e i chiarimenti di prassi precedenti, ove compatibili, e che le Direzioni regionali vigileranno sull'applicazione uniforme delle nuove regole.