

BANDI, AGEVOLAZIONI, BONUS, CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO

di **SABATINO PIZZANO**

Bonus casa: punto della situazione per il prossimo triennio

Il nuovo scenario delineato dalla legge di Bilancio 2025 e dalle recenti interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate diramate dalla circolare 19.06.2025, n. 8/E.

Con la L. 207/2024 (legge di Bilancio 2025) il panorama degli incentivi edilizi ha subito una trasformazione sostanziale. L'Agenzia delle Entrate, con la circolare 19.06.2025, n. 8/E, ha fornito importanti chiarimenti operativi che risultano fondamentali per orientare correttamente i contribuenti.

La legge di Bilancio 2025 ha introdotto in materia una rimodulazione temporale delle aliquote che va dal 2025 al 2027, con percentuali differenziate a seconda della tipologia di soggetto beneficiario e della destinazione dell'immobile oggetto degli interventi.

Le detrazioni per interventi relativi al recupero del patrimonio edilizio, ecobonus e sismabonus vengono prorogate con aliquote del 36% per le spese sostenute nel 2025 e del 30% per quelle del biennio 2026-2027. Tuttavia, **per i proprietari o titolari di diritti reali di godimento sull'abitazione principale, l'aliquota risulta maggiorata al 50% per il 2025 e al 36% per il biennio successivo.**

La definizione di abitazione principale assume, in questo contesto, un rilievo cruciale. L'Agenzia delle Entrate richiama, nella propria interpretazione, quanto già stabilito dall'art. 10, c. 3-bis del Tuir, secondo cui per abitazione principale si intende quella nella quale dimorano abitualmente la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, insieme ai suoi familiari di cui all'art. 5, c. 5 del Tuir. **Il sistema dei diritti reali** che danno accesso alle aliquote maggiorate comprende non soltanto la proprietà piena, ma anche la nuda proprietà, la proprietà superficiaria, l'usufrutto, il diritto di uso e il diritto di abitazione.

I soggetti esclusi dalla maggiorazione al 50% comprendono il familiare convivente del proprietario o titolare di un diritto reale di godimento, nonché il detentore dell'immobile (inquilino o comodatario), anche se l'immobile oggetto dei lavori costituisce l'abitazione principale. Tali soggetti rientrano negli *"altricasi"* per i quali la detrazione va quantificata applicando la percentuale del 36%.

Nel campo del **sismabonus acquisti**, la percentuale del 50% risulta applicabile a condizione che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il contribuente fruisce per la prima volta della detrazione.

Gli aspetti temporali dell'applicazione della normativa presentano, profili di particolare delicatezza. Per le spese sostenute dal 1.01.2025, infatti, è necessario che il contribuente risulti titolare di uno dei diritti sopra elencati alla data di inizio lavori ovvero alla data antecedente di sostenimento della spesa.

Una questione particolarmente interessante dal punto di vista applicativo riguarda anche il **cambio di destinazione d'uso**. L'Agenzia delle Entrate precisa che, se l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, l'aliquota maggiorata spetta comunque a condizione che il medesimo immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori. Inoltre, se nei periodi d'imposta successivi l'immobile perde la qualifica di abitazione principale, non si perde il diritto all'aliquota maggiorata già maturata.

Le pertinenze rappresentano un altro ambito di applicazione dell'aliquota maggiorata. Gli interventi realizzati su pertinenze o aree pertinenziali già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'abitazione principale beneficiano delle stesse agevolazioni previste per l'abitazione principale, anche quando realizzati esclusivamente sulle pertinenze stesse.

Le caldaie alimentate con combustibili fossili subiscono, invece, un trattamento restrittivo. Sono espressamente escluse dalla proroga delle detrazioni. L'esclusione riguarda specificamente le caldaie a condensazione e i generatori d'aria calda a condensazione alimentati a combustibili fossili, mentre rimangono agevolabili i microcogeneratori (anche se alimentati da combustibili fossili), i generatori a biomassa, le pompe di calore ad assorbimento a gas e i sistemi ibridi.

I limiti di spesa agevolabile non hanno subito modifiche strutturali con la legge di Bilancio 2025.