



Ai gentili Clienti

Loro sedi

BONUS RISTRUTTURAZIONE

Gentile Cliente,

Le disposizioni di cui ai commi 54-55, dell'articolo 1, L. 207/2024 (Legge di Bilancio 2025) rivoluzionano il quadro normativo in materia di bonus ristrutturazione.

In particolare, la modifica interviene sull'articolo 16-bis del TUIR, con una riduzione dell'aliquota di detrazione al 30% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati tra il 2025 e il 2033, già previsto per il periodo 2028-2033 ed esteso per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027.

Tuttavia, all'art. 16, D.L. 63/2013 è prevista una proroga dell'innalzamento delle aliquote di detrazione definite dall'articolo 16-bis, Tuir, per le spese realizzate negli anni 2025, 2026 e 2027. In particolare, per l'anno 2025, sono fissate al 50% per gli interventi realizzati dai titolari di diritto di proprietà o diritto reale di godimento **sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale** e al 36% negli altri casi. Per gli altri anni, 2026 e 2027, sono rispettivamente pari al 36% e al 30%.

Per le suddette fattispecie viene confermato il limite delle spese detraibili nell'importo di 96.000 euro per unità immobiliare.

Anno di riferimento	2025	2026	2027
Misura Agevolazione	<ul style="list-style-type: none">- 50%, se abitazione principale del proprietario/titolare diritto reale- 36%, nei casi rimanenti	<ul style="list-style-type: none">- 36%, se abitazione principale del proprietario/titolare diritto reale- 30%, nei casi rimanenti	
Plafond di spesa	96.000 per unità immobiliare		

Ai sensi dell'art. 16-bis co. 3-bis del TUIR, la detrazione continua a spettare nella misura del 50% (quindi anche per le spese sostenute dall'1.1.2025) per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

L'agevolazione riguarda non solo gli interventi sulle singole unità immobiliari ma anche quelli effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali e, quindi, di condomini.

Di seguito vengono riportate le aliquote in base alle diverse fattispecie possibili:

Anno di riferimento	2025	2026	2027
Misura Agevolazione	<ul style="list-style-type: none">- Detrazione pari al 50%, se il singolo condomino che sostiene la propria quota di spesa destina l'unità immobiliare ad abitazione principale	<ul style="list-style-type: none">- Detrazione pari al 36%, se il singolo condomino che sostiene la propria quota di spesa destina l'unità immobiliare ad abitazione principale	
	<ul style="list-style-type: none">- Detrazione pari al 36%, se il singolo condominio che sostiene la propria quota di spesa non destina l'unità immobiliare ad abitazione principale	<ul style="list-style-type: none">- Detrazione pari al 30%, se il singolo condominio che sostiene la propria quota di spesa non destina l'unità immobiliare ad abitazione principale	

L'abitazione principale è definita come l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e i componenti del suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente. A tal fine, rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione effettuata, ai sensi dell'articolo 47, D.P.R. 445/2000, con la quale il contribuente può attestare anche di dimorare abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

Spetterà all'amministratore del condominio, o al condominio incaricato in caso di condominio minimo, raccogliere le informazioni relative alla destinazione di ogni singola unità immobiliare.

In conclusione, appare evidente che per chi abbia in programma di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia convenga anticipare la spesa nell'anno 2025.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Distinti saluti
Studio AM-tax