



## Bonus Edilizi 2025: guida completa

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, Sismabonus ) al 36% nel 2025 e al 30% nel biennio 2026-2027;
- la maggiorazione della detrazione al **50%** per le **abitazioni principali** nel 2025;
- la maggiorazione della detrazione al **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).

## Bonus Ristrutturazione 2025 al 50%

23 settembre 2025

▼ Bonus edilizi 2025: inizia il countdown, la nuova guida ANCE per sfruttarli al meglio

16 settembre 2025

▼ Risposta AE 244/2025: abitazione principale, non sono ammesse eccezioni o deroghe a favore di specifiche categorie previste per altre agevolazioni sulla casa

01 luglio 2025

▼ Bonus Casa: comunicazione Enea 2025 al via dal 30 giugno

18 giugno 2025



▼ La circolare 8/2025 con chiarimenti su abitazione principale e caldaie

18 giugno 2025

▼ Guida fiscale 2025 al Bonus Ristrutturazione

### Bonus Ristrutturazione al 50% per le abitazioni principali

Dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2025, il Bonus Ristrutturazione prevede una detrazione del **50%** solo per il 2025 e solo per gli interventi sulle abitazioni principali, mentre per le seconde e terze case spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al **36%** delle spese sostenute, in entrambi i casi fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a **96.000 euro** per unità immobiliare. La detrazione delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027 scende anche per le abitazioni principali al **36%** e per le altre al **30%**.

In pratica, la detrazione a regime è pari al 36% delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 30% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027, ma viene prevista una maggiorazione delle aliquote per le abitazioni principali per cui la detrazione è innalzata al 50% delle spese sostenute nell'anno 2025 e al 36% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027.

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**.

Vengono esclusi dalla suddetta detrazione, prevista per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, gli interventi di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili**.

Ecco il quadro aggiornato alle disposizioni della Legge di Bilancio 2025 che, oltre a limitare l'agevolazione piena all'abitazione principale, introduce per tutti i bonus edilizi il tetto alle detrazioni a partire da redditi sopra i 75mila euro:

	ABITAZIONI PRINCIPALI	ALTRE ABITAZIONI
fino al <b>31 dicembre 2025</b>	<b>50%</b> con limite massimo di spesa di <b>96.000 euro</b> (detrazione massima: 48.000 euro)	<b>36%</b> con limite massimo di spesa di <b>96.000 euro</b> (detrazione massima: 48.000 euro)



fino al <b>31 dicembre 2027</b>	<b>36%</b> con limite massimo di spesa di <b>96.000 euro</b> (detrazione massima: 48.000 euro)	<b>30%</b> con limite massimo di spesa di <b>96.000 euro</b> (detrazione massima: 48.000 euro)
---------------------------------	--	--

### ***In cosa consiste il Bonus Ristrutturazione?***

Il Bonus Ristrutturazione è un'agevolazione fiscale destinata a tutti coloro che intendono effettuare interventi di ristrutturazione edilizia.

Prevede una **detrazione dall'Irpef pari al 50%** delle spese sostenute per ristrutturare le **abitazioni** e le **parti comuni** degli edifici residenziali, con un limite massimo di spesa di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare.

L'agevolazione riguarda le spese sostenute nel corso dell'anno per interventi effettuati su singole unità immobiliari residenziali e su parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. Sono esclusi gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale.

L'importo massimo della detrazione per le spese sostenute è pertanto pari a **48.000 euro**; la detrazione deve essere ripartita in **10 quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

### ***Chi può richiedere il Bonus Ristrutturazione?***

Il Bonus Ristrutturazione può essere richiesto da **tutti i contribuenti**, residenti o non, in Italia. Il bonus in esame può essere richiesto non solo dai **proprietari** o dai **titolari di diritti reali sugli immobili** per i quali si effettuano i lavori, ma si estendono anche a chi **detiene diritti reali o personali** sugli immobili interessati dai lavori e ne copre le spese.

Questi includono:

- **proprietari o nudi proprietari;**
- titolari di diritti di godimento come **usufrutto, uso, abitazione o superficie;**
- **locatari o comodatari;**
- soci di cooperative (divise e indivise);
- **imprenditori individuali** (per immobili non classificati come beni strumentali o merce);
- **soci di società** semplice, o in nome collettivo, o in accomandita semplice.

La detrazione è concessa anche a chi rientra in una delle seguenti categorie:

- **familiare convivente** del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado);
- **coniuge separato** assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;



- **componente dell'unione civile** (la legge 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili);
- **convivente more uxorio**, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

## ***Quali immobili possono beneficiare del Bonus Ristrutturazione?***

Sono agevolati gli interventi effettuati su:

- **abitazioni** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali;
- **parti comuni** di edifici a prevalente destinazione abitativa;
- **pertinenze** (garage, cantina, soffitta, ecc.).

Un fabbricato è a prevalente destinazione abitativa se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza comprese nell'edificio è maggiore del 50% della superficie totale.

## ***Il Bonus Ristrutturazione vale anche per le parti condominiali?***

Le detrazioni previste dal Bonus Ristrutturazione spettano anche per la ristrutturazione delle **parti comuni di edifici condominiali**.

Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari.

Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del codice civile:

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune
- i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla **quota millesimale** di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.



Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.

In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

## ***Quali interventi sono ammessi dal Bonus Ristrutturazione?***

Il Bonus Ristrutturazione è concesso per gli interventi alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e finalizzati a:

- **manutenzione straordinaria:**
  - rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici;
  - realizzazione ed integrazione di servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso;
  - installazione di ascensori e scale di sicurezza;
  - sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
  - rifacimento di scale e rampe;
  - **interventi finalizzati al risparmio energetico;**
  - recinzione dell'area privata;
  - costruzione di scale interne;
  - ecc.;
- **restauro e risanamento conservativo:**
  - interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado;
  - adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti;
  - apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali;
- **ristrutturazione edilizia:**
  - demolizione e ricostruzione;
  - modifica della facciata;
  - realizzazione di una mansarda o di un balcone;



- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
- apertura di nuove porte e finestre;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.
- **manutenzione ordinaria:**
  - opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici;
  - opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti;
  - tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni;
  - rifacimento di intonaci interni;
  - impermeabilizzazione di tetti e terrazze;
  - verniciatura delle porte dei garage.
- **ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, anche se questi lavori non rientrano nelle categorie indicate nei precedenti punti e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- **realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali**, anche a proprietà comune;
- interventi finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori, montacarichi e ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi;
- **interventi di bonifica dall'amianto** e di esecuzione di opere volte ad evitare gli **infortuni domestici**;
- adozione di misure finalizzate a **prevenire il rischio del compimento di atti illeciti** da parte di terzi;
- interventi finalizzati alla **cablatura degli edifici**;
- interventi finalizzati al **contenimento dell'inquinamento acustico**;



- interventi finalizzati al **conseguimento di risparmi energetici**;
- interventi finalizzati all'adozione di **misure di messa in sicurezza statica e antisismica degli edifici**;
- interventi di **sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza** esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** sono dunque ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le **parti comuni** e la detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

### ***Quali sono le spese detraibili con il Bonus Ristrutturazione ?***

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del D.M. 37/2008 – ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71);
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).