



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

BONUS CASA E FAMILIARI NON PROPRIETARI: COME CAMBIANO LE DETRAZIONI PER CHI SOSTIENE LE SPESE

Publicato il 24 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano



Chiunque abbia dovuto affrontare interventi di ristrutturazione sa quanto siano preziose le **agevolazioni fiscali** previste in Italia. Fino a poco tempo fa, anche un familiare non titolare di alcun diritto reale sull'immobile poteva beneficiare della detrazione più elevata, fissata al 50%, purché fosse lui a pagare i lavori. Ora, alla luce di alcune possibili modifiche contenute nella Legge di Bilancio, sembra profilarsi uno scenario meno vantaggioso: dal 2025, infatti, chi non risulti proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto reale sull'abitazione potrebbe essere vincolato a un'aliquota ridotta al 36%.

Precisazione normativa

Le disposizioni sulle detrazioni per ristrutturazioni edilizie trovano fondamento principale nell'articolo 16-bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR). Nel corso degli anni, le regole applicative sono state modellate da diverse circolari dell'**Agenzia delle Entrate**, che hanno spesso esteso la platea dei beneficiari non solo ai proprietari ma anche ai familiari conviventi, incluse le parti di unione civile o i parenti fino a un certo grado.

Con la recente manovra di bilancio, però, si delinea la volontà di **restringere** il diritto alla detrazione più generosa (50%) a quei soggetti che abbiano una titolarità giuridica effettiva sull'immobile. Chi rientra in questa tipologia potrebbe continuare a detrarre le spese a livello maggiorato, mentre agli altri resterebbe la detrazione ridotta al 36%.

Come funzionava finora

Per anni si è accettato il principio che, indipendentemente dalla titolarità dell'immobile, fosse sufficiente dimostrare il legame di convivenza o parentela con il proprietario e l'effettivo pagamento degli interventi. In questo modo, anche una moglie priva di quote di proprietà poteva sostenere le spese di ristrutturazione della casa intestata al marito e beneficiare del 50%.

Il fisco richiedeva soltanto che la relazione familiare fosse dimostrabile e che la fattura risultasse intestata alla persona che effettivamente aveva sostenuto i costi.

Le possibili restrizioni dal 2025

La Legge di Bilancio, così come riformulata negli ultimi disegni, potrebbe introdurre un importante cambiamento: si ritiene che i contribuenti non proprietari o non usufruttuari possano perdere l'accesso all'aliquota del 50%, venendo dirottati sul **regime al 36%**. Questa misura sembra muoversi nella direzione di riservare la detrazione più alta solo a chi interviene sul proprio immobile principale.

La ratio alla base di tale scelta potrebbe essere quella di concentrare maggiori risorse pubbliche su chi abbia un effettivo diritto di proprietà, limitando l'uso di fondi statali per interventi su seconde case o immobili di cui si disponga semplicemente a titolo di ospitalità.

Cosa cambia in pratica

Un caso emblematico potrebbe essere quello di un figlio che vive con i genitori in una casa intestata al padre e decide di pagare di tasca propria la sostituzione dei serramenti. Se questa riforma entrasse in vigore, potrebbe ottenere dal fisco uno sconto su quanto speso, ma **solo** nella misura del 36%.

Se lo stesso intervento fosse sostenuto invece dal padre proprietario, la detrazione resterebbe al 50%. Questa differenza di aliquota indurrebbe probabilmente molte famiglie a **rivedere** le strategie di tax planning, magari intestando i pagamenti a chi effettivamente

detiene il diritto reale, così da conservare il beneficio più alto.

Possibili chiarimenti futuri

È bene sottolineare che, al momento, il testo definitivo della manovra non è ancora stabilizzato e l'**Agenzia delle Entrate** potrebbe emettere circolari interpretative più dettagliate. Gli operatori del settore si aspettano ulteriori indicazioni, specialmente per i casi più complessi in cui l'abitazione è condivisa tra soggetti con differenti quote di proprietà o situazioni di convivenza non disciplinate da un legame formale. Alcuni esperti confidano in un'interpretazione più ampia della norma, ma la prudenza porta a consigliare a chiunque stia per avviare lavori di **valutare con attenzione** i requisiti soggettivi prima di sostenere qualsiasi spesa.

In pillole	
Modifica prevista dal 2025	<ul style="list-style-type: none"> • La detrazione del 50% potrebbe essere riservata solo a proprietari, usufruttuari o titolari di diritti reali sull'immobile. • Gli altri avrebbero diritto al 36%.
Normativa di riferimento	L'articolo 16-bis del TUIR e circolari dell'Agenzia delle Entrate hanno regolato le detrazioni, includendo anche familiari conviventi e unioni civili.
Regole attuali	In passato, era sufficiente dimostrare parentela o convivenza e che chi sosteneva le spese pagasse direttamente, senza necessità di essere titolare dell'immobile.
Nuove restrizioni	La detrazione al 50% sarebbe limitata a chi ha diritti effettivi sull'immobile, mentre agli altri verrebbe applicata l'aliquota ridotta del 36%.
Motivazione della riforma	Concentrarsi sui proprietari per ottimizzare risorse pubbliche, evitando che vengano destinate a interventi su seconde case o immobili in ospitalità.
Impatto pratico	Famiglie dovrebbero rivedere strategie fiscali, ad esempio intestando spese al proprietario per mantenere la detrazione al 50%.
Esempio pratico	Un figlio che paga interventi su una casa intestata al padre otterrebbe il 36%, mentre il padre proprietario potrebbe beneficiare del 50%.

In pillole

Chiarimenti futuri

Si attendono ulteriori indicazioni dall'Agenzia delle Entrate per casi complessi come proprietà condivise o convivenze atipiche.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA