



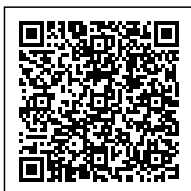
**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **BONUS EDILIZI 2025: LA DETRAZIONE MAGGIORATA DEL 50% E IL CONCETTO DI ABITAZIONE PRINCIPALE**

*Publicato il 21 Febbraio 2025 di Sabatino Pizzano*



La **Legge di Bilancio 2025** ha apportato modifiche sostanziali al regime dei **bonus edilizi**, con una drastica riduzione delle agevolazioni e una più rigorosa definizione dei criteri per accedere ai benefici fiscali. Tra i cambiamenti più rilevanti spicca la **detrazione "rinforzata" del 50%**, applicabile esclusivamente agli interventi eseguiti su immobili qualificabili come **abitazione principale**.

Questa modifica normativa ha un impatto significativo per i contribuenti, che devono ora prestare particolare attenzione alla **definizione giuridica e fiscale dell'abitazione principale**. Il rischio, in caso di errata interpretazione, è quello di vedersi riconosciuta solo la **detrazione del 36%**, con una riduzione del beneficio fiscale atteso.

## La detrazione "rinforzata" del 50%: cosa cambia nel 2025

A partire dal 1° gennaio 2025, i contribuenti potranno beneficiare della **detrazione fiscale del 50%** esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione eseguiti su immobili qualificabili come **abitazione principale**.

Per tutti gli altri immobili, invece, l'agevolazione fiscale è stata ridotta al **36%**, con un impatto significativo sul risparmio fiscale dei contribuenti.

**Esempio pratico:** Supponiamo che un contribuente spenda **40.000 euro** per la ristrutturazione di un immobile. Se l'abitazione è qualificabile come **abitazione principale**, potrà detrarre **20.000 euro** in 10 anni (2.000 euro all'anno). Se, invece, l'immobile non rientra in questa categoria, la detrazione sarà ridotta al **36%**, con un recupero fiscale di soli **14.400 euro** (1.440 euro annui).

## Abitazione principale e prima casa: una distinzione essenziale

Uno degli errori più comuni tra i contribuenti riguarda la confusione tra il concetto di **abitazione principale** e quello di **prima casa**.

- **Prima casa:** si tratta dell'immobile che ha beneficiato delle agevolazioni fiscali al momento dell'acquisto (imposta di registro ridotta al **2%** e IVA agevolata al **4%**). Tuttavia, la legge **non impone l'obbligo di residenza**, quindi il proprietario può anche **affittarlo o lasciarlo sfitto** senza perdere le agevolazioni iniziali;
- **Abitazione principale:** è l'immobile in cui il contribuente **dimora abitualmente** con la propria famiglia. Secondo **l'art. 10, comma 3-bis, del TUIR**, l'abitazione principale è quella in cui il proprietario (o un suo familiare) ha **residenza anagrafica e dimora abituale**.

## Requisiti per qualificare un immobile come abitazione principale

Affinché un immobile possa essere considerato **abitazione principale**, devono essere rispettati alcuni requisiti fondamentali:

1. **Residenza anagrafica:** il proprietario (o un familiare) deve essere registrato all'anagrafe del Comune in quell'abitazione;
2. **Dimora abituale:** il contribuente deve effettivamente vivere nell'immobile, non limitandosi ad avere la sola residenza formale;
3. **Familiari ammessi:** anche i familiari del proprietario possono rendere l'immobile abitazione principale se vi dimorano stabilmente. La legge include **coniugi, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado**;
4. **Esclusività:** un contribuente può avere **una sola abitazione principale**.

Se un contribuente cambia residenza, il beneficio fiscale decade? **Dipende dal motivo del trasferimento**. Se il cambio di residenza è

dovuto a motivi di salute e il soggetto si trasferisce stabilmente in una **casa di cura o di riposo**, l'immobile può ancora essere considerato **abitazione principale, purché non venga locato**.

## Esempi pratici: detrazione al 50% o al 36%?

Per comprendere meglio il meccanismo delle detrazioni, analizziamo alcuni **casi concreti**.

### Caso 1: detrazione del 50%

Giovanni è proprietario di un appartamento a Firenze, in cui vive con la sua famiglia. Decide di ristrutturarlo, sostenendo una spesa di **50.000 euro**. Poiché l'immobile è la sua **abitazione principale**, potrà beneficiare della **detrazione del 50%**, recuperando **25.000 euro** in 10 anni.

### Caso 2: detrazione ridotta al 36%

Carla possiede un appartamento a Torino, ma lavora e vive stabilmente in affitto a Milano. Decide di ristrutturare l'immobile di Torino, ma non può beneficiare della **detrazione del 50%**, poiché **non vi risiede abitualmente**. In questo caso, la detrazione si riduce al **36%**, e il recupero fiscale scende a **18.000 euro** su 10 anni.

## Limitazioni e casi particolari

Ci sono alcune **restrizioni importanti** che i contribuenti devono tenere a mente:

1. **Un solo immobile può essere abitazione principale**: non è possibile dichiarare più di un'abitazione come "principale" per ottenere la detrazione del 50%;
2. **Immobili concessi in uso ai figli**: se un genitore possiede due case e concede una di esse ai figli, l'agevolazione del **50%** spetterà solo per una delle due unità;
3. **Cointestazione dell'immobile**: se l'immobile è intestato a più persone, la detrazione spetterà **proporzionalmente alla quota di possesso**.

## IN SINTESI

---

**Quali sono le principali modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 sui bonus edilizi?** La nuova normativa prevede una drastica riduzione delle agevolazioni fiscali, con una detrazione "rinforzata" del 50% applicabile solo agli interventi effettuati su immobili adibiti ad abitazione principale. Per tutti gli altri immobili, la detrazione scende al 36%, riducendo il beneficio fiscale per i contribuenti.

---

**Qual è l'impatto della detrazione "rinforzata" del 50%?** A partire dal 1° gennaio 2025, la detrazione del 50% sarà concessa esclusivamente per le ristrutturazioni su immobili considerate abitazione principale. In caso contrario, la detrazione sarà del 36%, con una differenza significativa sul risparmio fiscale. Ad esempio, per una spesa di 40.000 euro, il contribuente potrà recuperare 20.000 euro in 10 anni se l'immobile è la sua abitazione principale, mentre il beneficio si ridurrà a 14.400 euro per altri immobili.

---

**Qual è la differenza tra abitazione principale e prima casa?** La prima casa è l'immobile che ha goduto di agevolazioni fiscali all'acquisto, come l'imposta di registrazione ridotta e l'IVA agevolata, senza obbligo di residenza. L'abitazione principale, invece, è il luogo in cui il contribuente vive abitualmente e dove ha la residenza anagrafica. Questa distinzione è cruciale per determinare l'accesso alla detrazione del 50%.

---

**Quali requisiti deve avere un immobile per essere considerato abitazione principale?** L'immobile deve rispettare alcuni criteri essenziali: il proprietario (o un familiare) deve avere la residenza anagrafica e dimorarvi abitualmente. Anche i familiari conviventi possono rendere un immobile abitazione principale. Inoltre, un contribuente può avere una sola abitazione principale alla volta.

---

**Cosa accade se un contribuente cambia residenza?** Se il cambio di residenza avviene per motivi di salute e il contribuente si trasferisce stabilmente in una casa di cura o di riposo, l'immobile può comunque essere considerato abitazione principale, condizione che non venga affittato. In altri casi, il beneficio fiscale decade.

---

**Ci sono limitazioni o casi particolari da considerare?** Sì, la detrazione del 50% può essere applicata solo a un immobile per contribuente. Se un genitore possiede due case e ne concede una ai figli, l'agevolazione spetterà solo per una delle due. Inoltre, se un immobile è cointestato, la detrazione viene ripartita in base alle quote di possesso.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA