STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

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

Pubblicato il21 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 contributore 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 contributore può avere una sola abitazione principale alla volta.

Cosa accade se un contributore cambia residenza? Se il cambio di residenza avviene per motivi di salute e il contributore 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

© RIPRODUZIONE RISERVATA