

Bonus a due aliquote per i lavori in casa e il taglio delle detrazioni

Immobili. Il Ddl di Bilancio 2025 cancella le differenze oggi previste per interventi come manutenzione ed efficientamento energetico. Premio del fisco al 50% per la prima abitazione e al 36 per la seconda

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Un bonus unico per le ristrutturazioni. Con il disegno di legge di Bilancio per il 2025 il Governo punta a tirare una riga e, da un lato, mettere un punto agli eccessi del passato, Superbonus in testa; dall'altro lato l'obiettivo è allineare tutte le agevolazioni attualmente presenti, creando uno standard di agevolazione fiscale al 50 per cento. Allo stesso tempo i bonus edilizi per le spese sostenute dal 2025 saranno coinvolti anche dai nuovi tetti alle detrazioni per i redditi oltre i 75mila euro, che sicuramente gettano un'ombra sulla possibilità di determinare con certezza e in anticipo quale sarà l'effettivo risparmio fiscale al termine dei dieci anni in cui saranno utilizzati in dichiarazione.

Ma procediamo con ordine. Al di là dei paletti posti per accedere ai diversi bonus, come requisiti soggettivi o massimali di spesa, le

Scende anche la quota per le agevolazioni finora rimaste più elevate come l'ecobonus e il sismabonus

dal 2025 di tagliare gli sconti fiscali per gli apparecchi alimentati da combustibili fossili.

Il bonus unico, però, torna anche nelle altre ipotesi. Il sismabonus, a differenza di quello che era pronosticabile alla vigilia della presentazione del Ddl, non avrà più un trattamento di favore, con aliquote potenziate, ma rientrerà nel calderone di tutti gli altri sconti fiscali con, ancora una volta, la doppia aliquota al 50 e al 36 per cento. Un doppio regime che sarà applicato anche al sismabonus acquisti, applicato alle vendite di fabbricati demoliti e ricostruiti.

Resta intatto il solo bonus barriere architettoniche fino al 75%, comunque fortemente limitato dal Governo nei mesi scorsi. Anche il Superbonus, già finanziato nel 2025, resterà infatti al 65% solo per chi ha già avviato un cantiere entro il 15 ottobre scorso, con presentazione di una Cila e delibera condominiale (si veda l'altro articolo in pagina). E, per completare il quadro, viene cancellato il bonus verde ora al 36 per cento.

Ma non è tutto, perché l'altra linea su cui si muove la manovra è quella di limitare le detrazioni per i redditi oltre i 75mila euro. I nuovi panieri non supereranno mai i 14mila euro per redditi fino a

100mila euro e gli 8mila euro per quelli al di sopra. E si tratta dei due picchi in presenza di nuclei familiari più numerosi, ossia con più di due figli a carico. Gli indizi portano a pensare che le spese per accedere ai bonus edilizi siano destinate poi ad occupare tutto o quasi il plafond. Ad esempio, bonifici per 40mila euro per una ristrutturazione pagati il prossimo anno "peseranno" per 4mila euro all'anno. In teoria, un contribuente senza figli a carico e con un reddito di poco superiore ai 100mila euro si vedrebbe occupare tutto il margine di manovra del paniere. E se si aggiungessero a

fine lavori anche gli acquisti di mobili e arredamenti, per cui la detrazione viene prorogata anche per il 2025, rischierebbe di essere tagliata fuori una parte o tutta la rata della spesa che va suddivisa in importi uguali in dieci anni e non potrà superare complessivamente i 5mila euro.

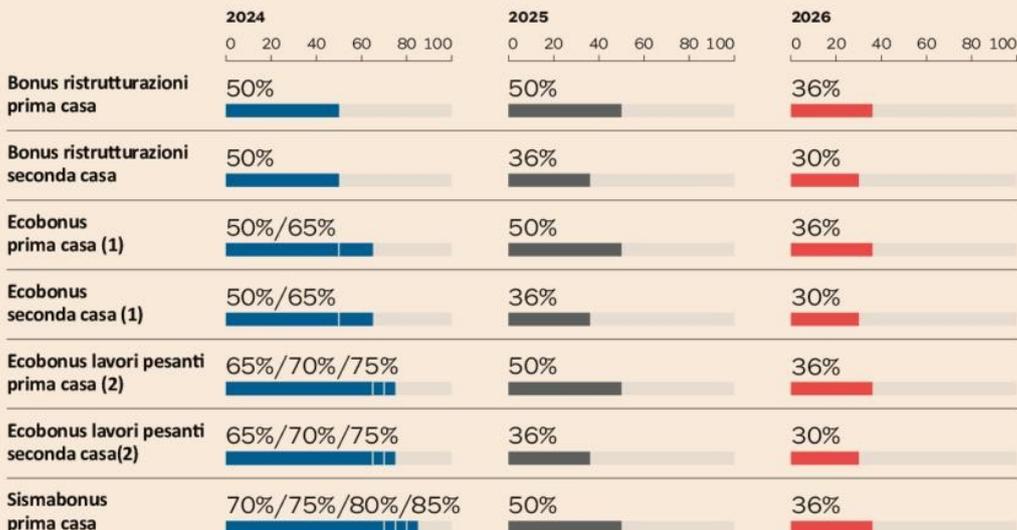
Intanto tra gli addetti ai lavori i primi dubbi cominciano a serpeggiare, ad esempio, sulla priorità con cui bisognerà far confluire le spese detraibili nel paniere e se il singolo contribuente avrà o meno piena possibilità di scegliere tra quelle che hanno una percentuale più elevata.

Questo determina la difficoltà di prevedere per chi ha più di 75mila euro di reddito l'effettivo risparmio fiscale che deriverà dal mix "esplosivo" tra aliquote più basse e tetti di spesa sulle detrazioni. Anche perché in futuro potrebbe anche aumentare il reddito o mutare lo stato dei carichi familiari con figli che magari diventano fiscalmente indipendenti. Riflessioni che - come anticipato su «Il Sole 24 Ore» del 25 ottobre - potrebbe portare a preferire la certezza dello sconto immediato di un pagamento in nero rispetto all'incertezza di uno sconto fiscale su dieci anni difficilmente quantificabile.

Difficile prevedere l'effettivo risparmio fiscale atteso in caso di redditi sopra i 75mila euro

Il quadro

Il panorama degli sconti fiscali per le ristrutturazioni in base alla nuova legge di Bilancio. *In percentuale*



detrazioni saranno tutte allineate: nel 2025 c'è il 50% per le prime case e il 36% per le seconde, nel 2026 e nel 2027, il 36% per le prime case e il 30% per le seconde.

La prima proroga a essere ufficializzata è stata quella del bonus ristrutturazioni, estremamente utilizzato per la manutenzione straordinaria degli immobili residenziali. Proprio su questo sconto, però, è stato creato il modello poi applicato anche agli altri. Quindi, «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» nel 2025 ci sarà il 50% di detrazione. Quando, invece, si interviene sulle seconde case lo sconto scende al 36 per cento. In tutti i casi, comunque, il massimale è fissato a quota 96mila euro.

Dopo il bonus ristrutturazioni, è stata ufficializzata la proroga del bonus mobili. Lo sconto per i mobili

bonus mobili, lo sconto per arredi e grandi elettrodomestici ad alta efficienza energetica. Arriverà fino al 2025 ma, in questo caso, senza cambiamenti strutturali. Andrà avanti con le stesse regole attuali, quindi dovrà essere agganciato a una ristrutturazione, e con il tetto di spesa a 5mila euro, la metà di quello che era disponibile solo un paio di anni fa.

Fin qui, grossomodo, il Governo ha confermato l'esistente, tagliando fuori in alcune ipotesi le seconde case, che sono circa un quarto del totale. Più sorprendente quanto fatto per l'ecobonus. In questo caso è stato utilizzato uno schema esattamente identico a quello del bonus ristrutturazioni ordinario: 50% per le prime e 36% per le seconde case. Al posto dei diversi livelli di agevolazione che esistono oggi (e che salgono fino al 75% per i lavori più pesanti), è stato ancora una volta scelto il bonus unico. Inattesa anche la scelta di confermare le agevolazioni per le caldaie a condensazione: la direttiva Case green, infatti, impone

Sismabonus seconda casa	70%/75%/80%/85%	36%	30%
Sismabonus acquisti prima casa	75%/85%	50%	36%
Sismabonus acquisti seconda casa	75%/85%	36%	30%
Bonus energetico + sismico prima casa	80%/85%	50%	36%
Bonus energetico + sismico seconda casa	80%/85%	36%	30%
Bonus mobili (3)	50%	50%	-
Bonus barriere architettoniche (4)	75%	75%	-
Bonus verde	36%	-	-
Superbonus condomini (5)	70%	65%	-

(1) Ad esempio: caldaie, infissi, pannelli solari, pompe di calore; (2) Riqualificazione edifici e parti comuni; (3) Spetta solo se agganciato a un lavoro di ristrutturazione. Nel 2024 e nel 2025 il limite di spesa è di 5mila euro; (4) Lo sconto è limitato ai lavori su scale, rampe, installazione di ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici; (5) Il 65% è disponibile solo per i cantieri avviati al 15 ottobre 2024. Nei Comuni colpiti da terremoti a partire da aprile 2009 e per gli enti del Terzo settore che effettuano lavori su strutture sanitarie c'è il superbonus al 110% fino al 2025