



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

Equity partner

Dott. Lodovico Comploj
Dott. Josef Vieider
Dott. Emilio Lorenzon
Dott. Alessandro Zanellato
Dott. Martin Lechner
Dott. Stefan Lanznaster

Partner

Dott. Nicola Sartori
Dott. Thomas Pichler
Dott. Samuel Vittur

**Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater / Dottori**

Dott.sa Elena Gattolin
Dott.sa Sabrina Tabiaddon
Dott.sa Monika Mattivi
Dott. Christian Gentilini
Dott.sa Serena Giacomoz
Dott.sa Giulia Fortin
Dott. Luca Crepaz

Bilanzbuchhalter / Esperti

Antonio Gocev

A tutti i clienti

Circolare n° 4/2025

Bolzano, 9 gennaio 2025

Betrifft: Novità 2025 nell'ambito dell'edilizia e della tassazione degli immobili

Con la Legge Finanziaria 2025 (legge 207/2024, di seguito "L.F.") sono stati ridotti i bonus per le ristrutturazioni edilizie, in particolare per i contribuenti con redditi superiori a 75.000 Euro. Con il D.Lgs 192/2024 è stata invece introdotta una ampia riforma della tassazione in agricoltura, che in parte prescinde dall'effettivo utilizzo di fondi agricoli.

Di seguito una breve panoramica delle novità in campo immobiliare e sulla tassazione di fabbricati e fondi.

1. Novità per le detrazioni su ristrutturazioni edilizie

**Detrazioni d'imposta
per ristrutturazione
immobili abitativi
(L.F, art. 1 commi 54-**

La **detrazione di imposta** per interventi di ristrutturazione su immobili abitativi per **spese fino a 96.000 Euro** (invece di max. 48.000 Euro) ai sensi dell'art. 16-bis TUIR resta in vigore, contrariamente alle anticipazioni del

55)

governo, peraltro con i seguenti nuovi limiti:

- **50%** per i proprietari o titolari di diritti reali sui costi di ristrutturazione dell'**abitazione principale**, e

- **36%** per gli interventi **negli altri casi** (secondo case ecc.).

L'importo massimo della detrazione, che va spalmata su dieci quote annuali, varia quindi tra 48.000 Euro e 34.560 Euro.

Attenzione: quale abitazione principale è considerata quella nella quale il proprietario/titolare di un diritto reale ha la propria residenza. I familiari, locatari e nudi proprietari sono quindi esclusi dal bonus del 50%.

Per gli anni 2026 e 2027 il bonus del 50% verrà ridotto al 36% e poi al 30%, mantenendo il limite di 96.000 Euro per le spese.

Ricordiamo che la sostituzione della caldaia con una nuova funzionante a combustibili fossili non fruisce più delle detrazioni di imposta.

Per il resto non vi sono variazioni nel contenuto dell'art. 16-bis del TUIR.

**Detrazione per
acquisto abitazione
riqualificata**

Resta in vigore anche il bonus per l'acquisto di abitazioni in edifici completamente ristrutturati da imprese di costruzioni e vendute entro 18 mesi dalla fine dei lavori. Qui fino alla fine del 2024 si poteva fruire di un bonus del 50% sul 25% del prezzo di acquisto: il bonus aveva un limite fissato a 48.000 Euro per abitazione (detraibile in dieci quote annuali). Dalla lettera della norma non è chiaro se il bonus è rimasto al 50% o se è ridotto al 36%.

**Detrazione per
acquisto o
costruzione di garage
pertinenziale**

Resta altresì in vigore il bonus per l'acquisto o la costruzione di garage pertinenziali con il limite di costo di 96.000 Euro: anche in questo caso la lettera della norma non consente di stabilire con chiarezza se spetta il bonus del 50% o del 36% (la stampa di settore propende prudenzialmente per il 36%).

Ecobonus

Per l'ecobonus di cui alla legge 296/2006 valgono a partire dal 1° gennaio 2025 per la detrazione d'imposta le stesse regole che per le ristrutturazioni di abitazioni:

- **50%** per i proprietari o titolari di diritti reali sui costi di ristrutturazione dell'**abitazione principale**, e

- **36%** per gli interventi **negli altri casi** (secondo case ecc.).

A differenza che per gli anni passati, le percentuali di detrazione non variano

più in base al tipo di intervento. Vale anche in questo caso l'esclusione dal bonus per la sostituzione della caldaia con una nuova funzionante a combustibili fossili.

Restano pure invariati i limiti di spesa per i vari tipi di intervento di risanamento energetico (commi 344-349, art. 1, legge 296/2006).

Ricordiamo che le agevolazioni di cui sopra spettano sempre anche alle imprese, naturalmente nel limite del 36%.

La detrazione di imposta spetta in dieci rate annuali.

**Proroga Superbonus
(L.F., art. 1 comma
56)**

Il Superbonus nella misura originaria del 110% come noto è scaduto a fine 2023. Come già comunicatovi più volte in precedenza, in determinati casi può essere ancora fruito nel 2024 e nel 2025 in **misura ridotta del 70% (2024) e 65% (2025)**. Hanno diritto nel 2025 condomini, le persone fisiche comproprietarie di abitazioni in immobili con 2 – 4 unità, associazioni ONLUS, di volontariato e sociali, così come gli istituti di edilizia abitativa agevolata e le cooperative edilizie (se proprietari di abitazioni in condominii). Sono invece esclusi i proprietari di villette unifamiliari.

La legge Finanziaria 2025 peraltro prevede alcuni tagli ai suddetti bonus: il Superbonus del 65% nel 2025 spetterà soltanto nel caso i lavori siano iniziati prima del 15 ottobre 2024, oppure nel caso dei condomini se a tale data è già stata adottata una delibera in tale senso e se – in caso di demolizione e ricostruzione – entro tale data sia stata richiesta la concessione edilizia

La Finanziaria 2025 prevede inoltre che per le spese sostenute nel 2023 può essere richiesta la suddivisione del bonus in dieci anni: misura che si è resa necessaria in quanto molti contribuenti non riuscivano a detrarre il bonus in quattro anni. In tale caso deve essere presentata una dichiarazione dei redditi integrativa entro ottobre 2025.

In generale per le spese sostenute a partire dal 2024 vale il criterio della detrazione in dieci anni.

**Barriere
architettoniche**

Il **bonus per l'abbattimento di barriere architettoniche del 75%** è stato oggetto di varie modifiche negli anni che ne hanno consentito un ampio utilizzo. Da ultimo la legge Finanziaria 2022 lo ha prolungato fino al 31 dicembre 2025. La detrazione si fruisce in cinque rate annuali. Gli interventi devono rispettare alcuni criteri oggettivi (di cui al DM 14.6.1989). In pratica

tale bonus è stato utilizzato in passato anche per la sostituzione di finestre, sanitari e per investimenti nella automazione e nella domotica.

Con il DL 212/2023 **gli interventi sono stati limitati, a partire dal 30 dicembre 2023, ai seguenti ambiti: scale, rampe, ascensori, montacarichi, piattaforme mobili e simili.**

Di positivo vi è che per gli interventi con richiesta della concessione edilizia precedente al 30 dicembre 2023 oppure, in caso la concessione edilizia non sia richiesta, per lavori iniziati prima della data anzidetta o per i quali alla medesima data siano stati sottoscritti contratti vincolanti, si applicano ancora le “vecchie” regole.

Ad integrazione dell’art. 119-ter del DL 34/2020 è inoltre richiesta anche per questo tipo di interventi un’apposita asseverazione e i pagamenti devono essere effettuati con il cd. “bonifico parlante”: non è chiaro se tale ultima regola valga anche per le imprese. Dal 2024 peraltro anche tali detrazioni sono fruibili in dieci rate annuali.

Nel 2025 per gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche nella Legge Finanziaria non sono previste specifiche modifiche.

Bonus mobili ed elettrodomestici

Il **bonus del 50% per l’acquisto di mobili ed elettrodomestici** (classe energetica A+, ovvero A per i forni) spettante in concomitanza con lavori di ristrutturazione, è stato prorogato scorso fino al 31.12.2025 con i seguenti limiti massimi di spesa:

- 2022 limite di 10.000 Euro
- 2023 limite di 8.000 Euro
- 2024 limite di 5.000 Euro
- **2025 limite di 5.000 Euro invariato.**

Come noto, per l’acquisto di elettrodomestici è richiesta la comunicazione all’ENEA. È richiesto inoltre che per fruire del bonus per il 2024, i lavori sull’abitazione siano iniziati dopo il 1° gennaio 2023. Non è invece richiesto che i lavori siano anche già stati pagati. Per gli anni a seguire il termine di riferimento verrà spostato in avanti, quindi, per il bonus 2025, i lavori dovranno essere iniziati dopo il 1° gennaio 2024.

La detrazione deve essere spalmata su dieci anni.

Il bonus spetta anche per l’arredamento di abitazioni riqualificate da imprese di costruzioni ed acquistate dopo il 1° gennaio 2024.

Nuovo bonus elettrodomestici (L.F., art. 1 commi 107-111)	È stato previsto dalla Legge Finanziaria un bonus per l'acquisto di elettrodomestici efficienti prodotti in Europa (classe B o più) nella misura del 30% del prezzo di acquisto con un massimo di 100 Euro per apparecchio (200 Euro per contribuenti con reddito ISEE inferiore a 25.000 Euro). Il bonus spetta per un apparecchio per famiglia. La dotazione della misura è modesta (50 mln di Euro) e mancano ancora le disposizioni attuative.
Green-bonus	Il cd. „Green-bonus“, introdotto nel 2017, è stato definitivamente abrogato con il 31.12.2024.
Sismabonus (L.F., art. 1 comma 56)	Il cd. “Sismabonus”, che ai sensi dell’art. 16, comma 1-quinquies del DL 63/2013 prevedeva una detrazione nella misura del 75% – 85% delle spese riconosciute fino ad un max. di 96.000 Euro, non è più in vigore dalla fine del 2024. La detrazione spetta in cinque rate annuali. Come noto, il bonus spetta per gli interventi nelle zone sismiche classificate da 1 a 3 (la Provincia di Bolzano è classe 4). La Finanziaria 2025 ha però previsto una proroga per gli anni 2025 – 2027 peraltro con una riduzione del bonus al 50% e 36% anziché 85% e 75% nel 2025, ed ulteriori riduzioni in seguito.
Acquisto abitazioni riqualificate antisismiche	Ricordiamo che il bonus per l'acquisto di unità abitative riqualificate da imprese di costruzioni e considerate antisismiche è stato definitivamente abrogato con la fine del 2024.

Nuove limitazioni per le detrazioni di imposta in base al reddito

Con la manovra di fine anno sono state introdotte però anche delle limitazioni abbastanza pesanti per le detrazioni di imposta in generale, e quindi anche per la fruizione dei vari bonus descritti sopra:

- fino ad un reddito imponibile di 75.000 Euro le detrazioni spettano per intero.
 - Se si supera la suddetta soglia le detrazioni di imposta spettano soltanto su spese nel limite di modesti 14.000 Euro, che si riducono a soli 8.000 Euro per redditi superiori a 100.000 Euro.
- I limiti di spesa sono poi da moltiplicare con un coefficiente “familiare”. In pratica: il plafond di spesa è di 14.000 Euro per redditi di oltre 75.000 e fino a 100.000 Euro e di 8.000 Euro per

redditi superiori a 100.000 Euro. Questi valori rappresentano il limite massimo per famiglie con più di due figli: quindi le soglie di spesa devono essere moltiplicate per uno dei sottoindicati coefficienti:

- coefficiente 0,5 per famiglie senza figli a carico,
- coefficiente 0,7 per famiglie con un figlio a carico,
- coefficiente 0,85 per famiglie con due figli a carico,
- coefficiente 1 per famiglie con tre o più figli a carico, o con un figlio disabile.

Esempio: con un reddito di 76.000 Euro ed un figlio a carico le spese ammissibili si riducono a 9.800 Euro ($=14.000 \times 0,7$), e su tale importo si calcola la detrazione di imposta in base alle percentuali di cui sopra (ad es. 50% per ristrutturazione di prima casa). In concreto si potrebbe fruire del bonus per spese di ristrutturazione sulla prima casa fino a 96.000 Euro (9.600 Euro/anno) con la relativa detrazione di 4.800 Euro (per anno) e resterebbero “miseri” 200 Euro ($9.800 - 9.600$ Euro) quale plafond per le detrazioni di imposta di altro genere.

Attenzione: i limiti sopra indicati valgono soltanto per le persone fisiche ma non per le detrazioni di imposta spettanti a società di capitali (ad es. per interventi di efficientamento energetico o per abbattimento di barriere architettoniche).

Ricordiamo: le suddette limitazioni in relazione al reddito non si applicano retroattivamente per le spese sostenute fino al 31.12.2024!

2. Modifiche nella tassazione di terreni e fondi

Il D.Lgs. 192/2024 contiene anche un’ampia riforma della tassazione delle attività agricole, in particolare regolando le colture intensive e quelle in serra, adeguando le rendite catastali. Le novità valgono già a partire dai redditi del 2024. Di seguito i dettagli.

Tassazione redditi dei terreni (art. 1 D.Lgs. 192)

Il criterio per la tassazione sulla base delle rendite catastali ai sensi dell’art. 32 TUIR non è più proporzionato alla superficie disponibile e ai ricavi realizzati ma tiene conto dell’effettiva attività agricola esercitata. In tale modo si tiene conto in particolare delle colture intensive al di fuori del terreno ed in edifici di categoria catastale C/1, C/2, C/3, C/6, C/7, D/1, D/7, D/8, D/9 e D/10 che vengono integrate nell’attività agricola.

I dettagli della riforma saranno contenuti in apposite disposizioni attuative.

Certificati CO2	Anche il commercio di certificati CO2, quali misure per la protezione del clima, potrà esser consentito per le attività agricole, con una presunzione di redditività oltre determinati limiti.
Società agricole	Per le società agricole (società di persone, srl e cooperative) che non optano per la tassazione in base alle rendite catastali, è possibile optare per la tassazione forfettaria di cui all'art. 56-bis TUIR, in particolare per i redditi da attività accessorie a quella agricola.

3. Altre novità e modifiche

Plusvalenze da cessione terreni edificabili (art. 7 D.Lgs. 192)	Non favorevole ai contribuenti è la nuova norma che riguarda la determinazione del reddito per la vendita di terreni edificabili da parte di persone fisiche, che li hanno acquisiti per donazione. Fino ad ora si prendeva a riferimento il valore indicato nell'atto di donazione o nella relativa dichiarazione dei redditi. A partire dal 31.12.2024 invece il valore di riferimento è il costo di acquisto ovvero il costo riconosciuto per il donante.
Prima casa e termine per la cessione della precedente prima casa (L.F. art. 1, comma 116)	Chi acquista un'abitazione con le agevolazioni "prima casa" e nell'atto di compravendita si obbliga a cedere la sua "vecchia" casa acquistata con la stessa agevolazione sul territorio nazionale (attenzione: non nel Comune dove è situata la nuova abitazione), ha ora più tempo per adempiere: fino ad ora aveva un anno di tempo, dal 31 dicembre 2024 invece ha due anni.
Acquisto prima casa per „under 36“ (L.F., art. 1, comma 112)	L'agevolazione introdotta con il DL 73/2021 per l'acquisto da parte di giovani con meno di 36 anni, viene prorogata fino al 31 dicembre 2027. Chi acquista una prima casa e nell'anno dell'acquisto non compie il 36° anno di età, ha diritto all'esenzione totale dall'IVA (4%) o dall'imposta di registro (2%), oltre alle imposte ipotecarie e catastali. Presupposto è però che il reddito annuale secondo l'ISEE non superi la soglia dei 40.000 Euro. Mentre per le imposte di registro, catastali e ipotecarie l'esenzione è totale, per l'IVA spetta un credito di imposta, che potrà essere compensato. L'agevolazione non spetta soltanto per l'acquisto di abitazioni in piena proprietà, ma anche per il trasferimento di altri diritti reali. L'acquirente deve essere in possesso anche degli altri requisiti richiesti per fruire dell'agevolazione della prima casa. Inoltre, l'acquirente in possesso di tutti i requisiti di cui sopra ha diritto

all'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui contratti per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione della suddetta prima casa.

Sono esclusi contratti per l'acquisto delle abitazioni di categoria A/1, A/8 e A/9.

La legge non cita anche le unità pertinenziali (garage, cantine ecc.) ma l'Agenzia Entrate con la Circolare 12/2021 ha affermato che l'agevolazione spetta anche per le pertinenze delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 (sempre nell'ambito di acquisto della prima casa).

Codice CIN

Come già più volte comunicato, dal 1° gennaio 2025, dopo una proroga della scadenza, tutte le strutture ricettive devono essere in possesso di un codice identificativo nazionale (CIN): per fare ciò devono registrarsi sul sito del Ministero del Turismo e richiederlo. La norma deriva dalla legge finanziaria 2024 che ha introdotto l'obbligo con lo scopo di identificare chiaramente tutti gli operatori/tutte le strutture, in particolare quelle destinate agli affitti brevi, per esercitare un maggiore controllo e verificare il rispetto in generale delle regole del settore.

Rinviamo alla ns. circolare 35/2024 per maggiori dettagli.

Tra l'altro la Legge Finanziaria 2025 prevede che il CIN va indicato anche nella dichiarazione dei redditi e nelle C.U.

Locazione di abitazioni per neo-assunti (L.F. art. 1, commi 386-389)

Le somme erogate o rimborsate dai datori di lavoro per il pagamento dei canoni di locazione e delle spese di manutenzione delle abitazionilocate dai dipendenti assunti con contratto a tempo indeterminato dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025, non concorrono, per i primi due anni dalla data di assunzione, a formare il reddito ai fini fiscali entro il limite complessivo di 5.000 Euro annui. Presupposto è che il dipendente nell'anno precedente all'assunzione abbia percepito un reddito non superiore a 35.000 Euro e che abbia trasferito la residenza nel comune di lavoro, che deve essere situato a più di cento chilometri di distanza dal comune di precedente residenza.

Rivalutazione terreni edificabili (art. 1,

Come ampiamente preannunciato, la rivalutazione "straordinaria" che da almeno un paio di decenni anno per anno ha consentito di **rivalutare terreni edificabili (e partecipazioni)** in possesso di privati, società semplici ed enti

comma 30, L.F.)

non commerciali, diventa ora una norma stabile. In pratica sarà possibile **ogni anno** effettuare **entro il 30 novembre** la rivalutazione di terreni edificabili con riferimento al 1° gennaio del rispettivo anno, con la consueta perizia giurata di stima. L'**imposta sostitutiva** sarà da ora in poi pari al **18%**, da calcolarsi come sempre sul valore di perizia. Il versamento dell'imposta deve essere effettuato entro il 30 novembre, in unica soluzione oppure in tre rate annuali di uguale importo (con interessi del 3%).

Imposta ipotecaria e libro fondiario (L.F. art. 1, commi 68-71)

Nei territori che utilizzano il sistema tavolare per gli immobili, quindi in primo luogo in provincia di Bolzano, a partire dal 1° gennaio 2025 le cancellazioni di diritti di usufrutto, abitazione e simili a seguito di decesso avvenuto a partire dalla suddetta data, non scontano più l'imposta ipotecaria. A partire dalla medesima data sono altresì esenti dall'imposta ipotecaria le annotazioni e cancellazioni effettuate in relazione all'edilizia agevolata e convenzionata.

Per ulteriori informazioni siamo naturalmente a vostra disposizione.

Cordiali saluti

Josef Vieider.

