



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

Senior partner

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

**Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater / Dottori commercialisti**

Dott.ssa Elena Gattolin
Dott.ssa Sabrina Tabiaddon
Dott.ssa Monika Mattivi
Dott. Nicola Sartori
Dott. Thomas Pichler
Dott. Samuel Vittur
Dott. Christian Gentilini
Dott. Stefan Lanznaster
Dott.ssa Martina Santin
Dott.ssa Serena Giacomozzi
Dott. Lorenz Bonadio
Dott.ssa Giulia Fortin

Bilanzbuchhalter / Esperto contabile

Dott. Antonio Gocev

A tutti i clienti

Circolare n° 40/2024

Bolzano, 19 novembre 2024

Oggetto: Possibili novità di fine anno per le detrazioni di imposta per gli interventi su abitazioni (ristrutturazioni ecc.)

Già da tempo si parla di cancellazione e/o riduzione dei vari bonus che negli ultimi anni sono stati generosamente concessi nell'ambito dell'edilizia. Nella bozza di Legge Finanziaria per il 2025 sono previste varie modifiche, peraltro non particolarmente drastiche. Sicuramente i contribuenti con un reddito superiore a 75.000 Euro saranno i più penalizzati dalle riduzioni. Di seguito una panoramica sulle novità che ci aspettano.

**Detrazioni di imposta
50% per ristrutturazioni**

La detrazione di imposta aumentata al 50% sulle spese sostenute per ristrutturazioni di immobili abitativi fino ad un max. di 96.000 Euro (invece del 36% su max. 48.000 Euro) si applica come noto solo fino al 31 dicembre 2024. Tale bonus è fruibile soltanto dalle persone fisiche e vale ai fini IRPEF ed è detraibile in dieci rate annuali di uguale importo.

In base alla bozza della Finanziaria 2025, la detrazione del 50% su max. 96.000 Euro dovrebbe restare in vigore per la sola abitazione principale, mentre per le altre abitazioni il bonus si riduce al 36% sempre con un massimo di spese di 96.000 Euro. In quest'ultimo caso sembrava dapprima



che il massimale di spesa venisse ridotto a 48.000 Euro, mentre nella versione attuale della legge tale riduzione non è prevista.

Ricordiamo che quale abitazione principale è intesa quella dove il titolare di un diritto reale di godimento sulla stessa ha la residenza anagrafica. Familiari, locatari e nudi proprietari sono quindi esclusi.

Detrazione di imposta per l'acquisto di abitazioni ristrutturate

La suddetta proroga fino a fine 2024 del bonus 50% vale anche per l'acquisto di abitazioni ristrutturate da imprese di costruzioni, cedute da queste ultime entro 18 mesi dalla fine dei lavori. **Il bonus è pari al 50% sul 25% del prezzo di acquisto, con un limite max. della detrazione fissato a 48.000 Euro** (in dieci rate annuali).

Detto bonus verrà presumibilmente ridotto al 36% su una spesa massima di 96.000 Euro per gli acquisti a partire dal 1° gennaio 2025.

Bonus 65% per efficientamento energetico

Anche la detrazione di imposta aumentata conosciuta come “**Ecobonus**” (comma 344-349, art. 1, legge 296/2006) si applica fino al 31 dicembre 2024. **Il bonus di regola è pari al 65%**, salvo che per le finestre, schermature solari, caldaie e impianti di climatizzazione (tutti al 50%). Per opere su parti comuni di condomini si applicano fino a fine anno le detrazioni del 70% o 75% a determinate condizioni.

L'ecobonus spetta anche per gli edifici strumentali e possono essere fruiti anche dalle imprese e/o società in dieci rate annuali di uguale importo.

Importante: ai sensi del Provv. 6 agosto 2020 per tali interventi, oltre alla comunicazione all'ENEA è richiesto anche un'asseverazione di un tecnico che certifichi la congruità dei prezzi per gli interventi effettuati, salvo che per interventi fino 10.000 Euro o per i quali non è richiesta una concessione edilizia.

Le suddette agevolazioni dovevano terminare a fine 2024. Pare che non sarà così, ma le percentuali saranno ridotte al 50% per l'abitazione principale ed al 36% per gli interventi di risparmio energetico negli altri casi. I limiti di spesa sembra che non verranno toccati.

Importante: Come già ricordato sopra, l'ecobonus non si applica solo agli immobili abitativi ma spetta anche per quelli strumentali delle imprese e dei professionisti. Si tenga presente che per le imprese non si applica il principio



di cassa per le spese (come per le persone fisiche private) ma bensì il principio di competenza. Ciò significa che la detrazione nelle misure attuali spetta per lavori finiti entro il 2024, anche se pagati nel 2025.

Proroga Superbonus

Il Superbonus nella misura originaria del 110% è scaduto a fine 2023. Come comunicatovi in precedenza, in determinati casi può essere ancora fruito nel 2024 e nel 2025 in **misura ridotta del 70% (2024) e 65% (2025)**. Ne hanno diritto 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 in taluni casi. Sono invece esclusi i proprietari di villette unifamiliari.

La legge Finanziaria 2025 peraltro prevede alcuni tagli ai suddetti bonus:

- la detrazione di imposta è ridotta dal 70% al 65%,
- e il Superbonus 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.

Abbattimento barriere architettoniche

Il bonus per l'abbattimento di barriere architettoniche del 75% era stato modificato/aumentato con la legge Finanziaria 2022 e 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.

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 regole precedenti. 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". Dal 2024 peraltro anche tali detrazioni sono fruibili in dieci rate annuali.



Per i lavori di abbattimento delle barriere architettoniche non ci dovrebbero essere modifiche nel 2025.

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 l'anno scorso fino al 31.12.2024 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.**

Come noto, per l'acquisto di elettrodomestici è richiesta la comunicazione all'ENEA. È richiesto inoltre che per fruire del bonus per il 2023, i lavori sull'abitazione siano iniziati dopo il 1° gennaio 2023. Non è invece richiesto che i lavori siano anche già stati pagati.

La detrazione deve essere spalmata su dieci anni.

Sulla base della bozza di Finanziaria 2025 dovrebbe essere previsto una proroga del bonus a tutto il 2025 alle condizioni del 2024.

Bonus verde

La nuova detrazione di imposta introdotta nel 2017 per interventi su giardini, terrazze e aree verdi scoperte è stata anch'essa prorogata a tutto il 2024. Si tratta di un bonus del 36% sulle spese sostenute nel limite massimo di 5.000 Euro (bonus max. di 1.800 Euro) per ogni unità abitativa. Anche questo bonus viene spalmato in parti uguali su dieci anni. Il pagamento deve essere tracciabile.

Questa misura agevolativa probabilmente non verrà prorogata oltre il 31 dicembre 2024

Sismabonus

L'attuale "**Sismabonus**", che ai sensi dell'art. 16, comma 1-quinquies del DL 63/2013 prevede una **detrazione nella misura del 75% – 85% delle spese riconosciute fino ad un max. di 96.000 Euro**, è in vigore fino alla 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 bozza di **Finanziaria 2025 prevede una proroga con una riduzione del bonus al 50%** (anziché 75%-85%).



Nuovi limiti alle detrazioni di imposta per redditi elevati

Tutte le agevolazioni ovvero le proroghe di cui sopra probabilmente non saranno fruibili dai contribuenti con redditi elevati, in quanto a partire **dal 1° gennaio 2025 valgono** le seguenti **limitazioni**:

- fino ad un reddito imponibile di 75.000 Euro valgono i limiti di spesa generali di cui sopra;
- se viene superato tale limite di reddito si possono fare valere costi per un importo max. di 14.000 Euro, che si riducono ulteriormente a 8.000 Euro per redditi superiori a 100.000 Euro.

Vengono quindi adottati dei tetti fissi di spesa, che devono poi essere moltiplicati con un coefficiente familiare che dipende dal numero di figli a carico. In pratica i plafond di spesa di 14.000 Euro o 8.000 Euro devono essere moltiplicati per uno dei coefficienti seguenti:

- 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.

Commento: Se la misura verrà adottata come sopra descritta diventerà poco interessante per redditi superiori ai limiti indicati più sopra. Si spera in una modifica in sede di discussione parlamentare.

Allo stato attuale le misure restrittive non si applicheranno retroattivamente nel 2024. Inoltre i limiti di cui sopra di reddito valgono soltanto per le persone fisiche, ma non per le imprese per i bonus da queste fruibili (ecobonus, bonus barriere architettoniche)

Attenzione:

È necessario verificare caso per caso se vi è convenienza ad anticipare eventuali pagamenti al 2024 (per le persone fisiche) o a documentare la consegna di lavori terminati nel 2024 (per le imprese) per potere eventualmente fruire delle detrazioni attualmente ancora spettanti nell'anno in corso.

Restiamo a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti o richieste di ulteriori informazioni.

Distinti saluti

Josef Vieider