

Bonus edilizi 2025: le nuove regole da conoscere in condominio

di Cristian Angeli | 30 Dicembre 2024 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus

Si apre una nuova fase per i bonus edilizi: aliquote in calo, nuovi criteri di accesso e incentivi che puntano a premiare interventi sostenibili e le fasce a reddito medio-basso.

Con l'arrivo del 2025 si apre un nuovo capitolo per il mondo delle agevolazioni fiscali legate all'edilizia. Dopo anni in cui i bonus hanno garantito importanti vantaggi economici, il sistema cambia volto, introducendo regole più selettive e riduzioni delle aliquote.

Gli obiettivi della riforma sono chiari: sostenibilità economica, maggiore attenzione ai redditi medio-bassi e incentivi mirati a migliorare efficienza energetica e sicurezza sismica.

Per le realtà condominiali che intendono ristrutturare o investire sul proprio caseggiato, nonostante le riduzioni, rimangono opportunità da cogliere con la giusta pianificazione, tenendo presente che non sarà più possibile, al di fuori degli interventi agevolati con Superbonus, accedere alle opzioni alternative di cessione dei crediti fiscali, previste dall'art. 121 del DL 34/2020.

Di seguito, una guida pratica alle novità più rilevanti introdotte dalla Legge di Bilancio 2025.

Bonus ristrutturazioni: detrazioni graduali e nuove regole

Il bonus ristrutturazioni continuerà a offrire una detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ma con aliquote decrescenti e regole più stringenti:

- Abitazioni principali:
  - Per spese sostenute nel 2025, sarà possibile detrarre il 50%, con un limite massimo di 96.000 euro.
  - Dal 2026, l'aliquota scenderà al 36%, mantenendo invariato il tetto di spesa.
- Altri immobili:
  - La detrazione sarà già ridotta al 36% nel 2025, per poi scendere al 30% nel biennio 2026-2027.

Tra il 2028 e il 2033, il bonus subirà una riduzione ulteriore: l'aliquota sarà fissata al 30% per tutti gli immobili, mentre il tetto di spesa scenderà a 48.000 euro.

Una novità importante riguarda l'introduzione di tetti di spesa detraibili calcolati in base al reddito familiare e alla composizione del nucleo, con particolare attenzione per le famiglie numerose o con persone con disabilità. Questa misura mira a favorire le fasce più deboli, rendendo le agevolazioni più inclusive.

Ecobonus: efficienza energetica con criteri più rigidi

L'ecobonus continuerà a sostenere gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, ma con un sistema semplificato di aliquote e nuovi requisiti:

- Abitazioni principali:
  - Detrazione del 50% per le spese sostenute nel 2025, ridotta al 36% per gli anni successivi.
- Altri immobili e non residenziali:
  - Detrazione del 36% nel 2025, che scenderà al 30% dal 2026 in poi.

Un cambiamento significativo riguarda l'esclusione degli incentivi per gli impianti alimentati da combustibili fossili.

Saranno premiati, invece, gli interventi che utilizzano impianti ibridi, come caldaie integrate con pompe di calore o pannelli solari termici.

Come per il bonus ristrutturazioni, anche l'ecobonus adotterà il criterio dei tetti di spesa basati sul reddito e sulla composizione familiare, favorendo le famiglie con redditi medio-bassi.

Bonus mobili ed elettrodomestici: conferme e incentivi mirati

Il bonus mobili, pensato per l'acquisto di arredi e elettrodomestici in seguito a ristrutturazioni, è stato prorogato per il 2025, mantenendo le condizioni già in vigore:

- Detrazione del 50% su una spesa massima di 5.000 euro;
- Requisiti minimi di efficienza energetica: classe A per i forni, classe E per lavatrici e lavastoviglie, classe F per frigoriferi e congelatori.

In aggiunta, la Manovra introduce un bonus elettrodomestici specifico per grandi apparecchi ecoefficienti prodotti in Europa:

- Contributo pari al 30% del costo, fino a un massimo di 100 euro per apparecchio (200 euro per famiglie con ISEE sotto i 25.000 euro).
- Valido solo per un elettrodomestico per nucleo familiare, previa rottamazione del vecchio.

Questa misura ha l'obiettivo di promuovere prodotti di nuova generazione e sostenere l'industria europea.

Sismabonus: proroghe con aliquote ridotte

Il sismabonus, che incentiva gli interventi di messa in sicurezza antisismica, sarà prorogato fino al 2027, con aliquote decrescenti:

- Abitazioni principali:
  - Detrazione del 50% nel 2025, ridotta al 36% negli anni successivi.
- Altri immobili:
  - 36% nel 2025, scendendo al 30% dal 2026.

Analogamente, il sismabonus acquisti sarà prorogato, permettendo di detrarre parte del costo di acquisto di immobili antisismici situati in zone a rischio, con aliquote del 50% per il 2025 (solo per abitazioni principali) e 36% negli altri casi.

Superbonus: accesso limitato e aliquote ridotte

Dal 2025, il superbonus sarà ridimensionato con aliquota al 65%, riservata a interventi avviati entro il 15 ottobre 2024. Sarà applicabile solo per:

- Condomìni e edifici con 2-4 unità immobiliari accatastate separatamente;
- Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) e associazioni di volontariato.

Per accedere, dovranno essere stati completati i passaggi preliminari entro la scadenza, come la presentazione della CILAS o la richiesta del titolo abilitativo.

Scadenze da non perdere per i bonus edilizi nel 2025

Alcune agevolazioni termineranno il 31 dicembre 2024:

- Il bonus verde, che offriva una detrazione del 36% per interventi su giardini e spazi esterni, non sarà prorogato.
- Rimane invece attivo fino al 31 dicembre 2025 il bonus barriere architettoniche, con detrazione del 75% per interventi su scale, ascensori e strutture per l'abbattimento delle barriere.

Strategie efficaci per massimizzare i benefici fiscali nel 2025

La Legge di Bilancio 2025 ridisegna il sistema degli incentivi edilizi, con un approccio più sostenibile e mirato.

Nonostante le aliquote ridotte e i nuovi vincoli, le opportunità per migliorare le abitazioni non mancano, specialmente per chi pianifica gli interventi in anticipo.

Il messaggio per amministratori, professionisti e proprietari è chiaro: conoscere le nuove regole e sfruttare i tempi tecnici per avviare i lavori può fare la differenza, garantendo il massimo beneficio fiscale disponibile.

https://www.cristianangeli.it/bonus-edilizi-2025-le-nuove-regole-da-conoscere-in-condominio/