

Bonus casa 2025: quando si applica la detrazione del 50% per l'abitazione principale

SINTESI OPERATIVA

La riforma dei bonus edilizi introdotta dalla Legge di Bilancio 2025 segna un punto di svolta nell'ambito delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni. Il legislatore ha operato una scelta netta: privilegiare gli interventi sull'abitazione principale, differenziando significativamente le aliquote applicabili rispetto agli altri immobili. Stanco di leggere? La rassegna illustra i requisiti tecnici, la corretta quantificazione delle detrazioni e i presidi probatori per prevenire disconoscimenti fiscali.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La riforma dei bonus edilizi introdotta dalla **Legge di Bilancio 2025** segna un punto di svolta nell'ambito delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni. Il legislatore ha operato una scelta netta: privilegiare gli interventi sull'abitazione principale, differenziando significativamente le aliquote applicabili rispetto agli altri immobili.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo nell'innovativo formato podcast.

QUADRO NORMATIVO DELL'INTERVENTO LEGISLATIVO

Il comma 55 della Legge n. 207/2024 ha riscritto le regole del gioco per **bonus casa**, **ecobonus** e **sismabonus**, introducendo una disciplina articolata che – nella prassi applicativa – presenta alcuni aspetti che meritano particolare attenzione. L'intervento normativo ha creato un sistema a doppio binario che, francamente, non era del tutto prevedibile nell'ampiezza delle sue implicazioni.

Leggi anche:

- ◆ [Abitazione principale e bonus casa 50%: i rischi del mancato trasferimento](#)
- ◆ [Bonus casa 2025 al 50% per acquisto e ristrutturazione](#)
- ◆ [Bonus casa 2025: la circolare dell'Agenzia delle Entrate ridefinisce i parametri delle detrazioni fiscali](#)
- ◆ [Detrazione bonus casa al 36% e 50%: scenari applicativi e problematiche interpretative](#)
- ◆ [Bonus casa e familiari non proprietari: come cambiano le detrazioni per chi sostiene le spese](#)

La scelta del legislatore appare chiaramente orientata verso la **tutela dell'abitazione principale**, con un meccanismo che premia chi investe sulla propria dimora abituale. Si tratta di un approccio che, come spesso accade nella legislazione tributaria, nasconde insidie interpretative non trascurabili.

STRUTTURA DELLE ALIQUOTE AGEVOLATIVE

Le nuove percentuali di detrazione si articolano secondo uno schema temporale che prevede:

Per l'abitazione principale:

- ◆ 50% per le spese sostenute nel 2025
- ◆ 36% per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027

Per gli altri immobili:

- ♦ 36% per le spese sostenute nel 2025
- ♦ 30% per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027

Questa differenziazione, che nell'esperienza applicativa si rivela spesso più complessa di quanto appaia sulla carta, sostituisce il precedente regime uniforme che garantiva il 50% per tutti gli immobili fino al 2024.

REQUISITI SOGGETTIVI PER L'ACCESSO ALLE AGEVOLAZIONI MAGGIORATE

La maggiorazione spetta esclusivamente ai soggetti che detengono **titolo di proprietà o diritto reale di godimento** sull'immobile. La circolare n. 8/E/2025 dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che tra i diritti reali di godimento rientrano usufrutto, uso e abitazione, estendendo il beneficio anche ai titolari di **nuda proprietà e proprietà superficaria**.

Risulta invece **preclusa** l'agevolazione maggiorata per:

- ♦ Il familiare convivente;
- ♦ Il mero detentore dell'immobile (locatario o comodatario).

Quest'ultima limitazione – che nella casistica comune genera non poche perplessità – esclude dal beneficio soggetti che, pur avendo un interesse economico nell'immobile, non ne detengono la titolarità formale.

ASPETTI TEMPORALI E DI TITOLARITÀ

La **titolarità dell'immobile** deve sussistere al momento di inizio dei lavori o di sostenimento della spesa, se antecedente. Si tratta di un requisito che, nell'esperienza professionale, spesso viene trascurato in fase di pianificazione degli interventi.

Particolare rilevanza assume il caso in cui il fabbricato non sia già adibito ad abitazione principale all'inizio dei lavori: la giurisprudenza ha talvolta interpretato in maniera estensiva il requisito della destinazione abitativa, ma la norma è chiara nel richiedere che l'immobile sia adibito ad **abitazione principale al termine dei lavori**.

DISCIPLINA SPECIALE PER GLI ACQUISTI AGEVOLATI

Per gli **spin off sismabonus acquisti** (ex art. 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013) e **bonus casa acquisti** (ex art. 16-bis, comma 3, TUIR), è necessario che il fabbricato sia adibito ad abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di prima fruizione della detrazione.

Analogamente, per la detrazione spettante per l'acquisto o costruzione del **box auto pertinenziale** (ex art. 16-bis, comma 1, lett. d), TUIR), occorre che il fabbricato di cui il box è pertinenza sia adibito ad abitazione principale sempre entro il medesimo termine.

INTERVENTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

La maggiorazione per gli interventi sulle **parti comuni del condominio** spetta sulla base della situazione specifica del singolo condomino, che deve:

- ♦ Risultare proprietario e titolare di diritto reale sull'unità immobiliare fin dall'inizio dei lavori;
- ♦ Aver adibito o adibire al più tardi al termine dei lavori l'unità immobiliare ad abitazione principale.

Come spesso accade nella prassi condominiale, la verifica di questi requisiti può presentare aspetti problematici, soprattutto quando si tratta di stabilire il momento di inizio dei lavori.

ESTENSIONE ALLE PERTINENZE

La maggiorazione spetta anche per interventi realizzati su **pertinenze o aree pertinenziali** già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. È importante e fondamentale notare che il beneficio si applica anche quando gli interventi sono realizzati soltanto sulle pertinenze stesse.



CONCETTO DI ABITAZIONE PRINCIPALE

La definizione di **abitazione principale** fa riferimento al comma 3-bis dell'art. 10 TUIR, secondo cui si intende "quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente".

Rientra quindi nella nozione anche l'unità immobiliare adibita a dimora abituale di un familiare del contribuente (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado, ai sensi dell'art. 5, comma 5, TUIR).

Tuttavia, la circolare n. 8/E/2025 ha precisato che nell'ipotesi di possibile scelta tra due immobili – uno adibito a propria dimora abituale e uno adibito a dimora abituale di un familiare – occorre **far riferimento esclusivamente all'immobile adibito a dimora abituale del titolare**, a nulla rilevando che il secondo immobile sia adibito a dimora abituale di un familiare.

SALVAGUARDIA DEI DIRITTI ACQUISITI

La normativa prevede che se nei periodi d'imposta successivi a quello di maturazione dell'agevolazione l'immobile non sia più destinato ad abitazione principale, **la detrazione maggiorata non viene meno** e il contribuente può continuare a usufruirne.

Si tratta di una disposizione che, nella pratica professionale, tutela il contribuente dalle conseguenze di eventuali cambiamenti nella destinazione d'uso dell'immobile, garantendo la certezza del beneficio fiscale acquisito.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (07/07/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO