

Bonus casa 50% spettante anche con trasferimento residenza successivo alla CILA

SINTESI OPERATIVA

Il bonus casa del 50% spetta anche se il contribuente trasferisce la residenza nell'immobile dopo la CILA, purché siano rispettati i requisiti della detrazione. Proprietari e altri soggetti legittimati devono verificare titolo sull'immobile, avvio dei lavori, pagamenti, fatture, abilitazioni e documentazione tecnica. La CILA non impone che la residenza sia già trasferita: conta la coerenza delle condizioni e delle prove conservate. Prima di applicare il beneficio occorre ricostruire date, spese agevolabili e adempimenti previsti.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Nel mese di dicembre 2024 ho acquistato la mia prima casa di abitazione e ho provveduto a trasmettere la CILA, comunicazione di inizio lavori asseverata, nel mese di febbraio 2025, ma ho trasferito la residenza nell'immobile solo in data successiva all'inizio dei lavori. Posso beneficiare della detrazione del 50% per le spese sostenute nel 2025 anche se al momento della trasmissione della CILA e all'inizio dei lavori non avevo ancora trasferito la residenza nell'immobile? È necessario che la residenza fosse già stata trasferita al momento dell'avvio dei lavori di ristrutturazione oppure è sufficiente che l'immobile venga adibito ad abitazione principale al termine degli stessi?

1 La Circolare 8/E/2025 ha definitivamente chiarito che, per quanto riguarda l'unità abitativa che può beneficiare della detrazione nella misura maggiorata al 50% per le spese agevolabili ex articolo 16-bis del TUIR, l'immobile oggetto degli interventi deve essere adibito ad abitazione principale alla fine dei lavori e non è richiesta la residenza già all'avvio degli interventi stessi, essendo sufficiente stabilire la residenza entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno in cui si inizia a usare la detrazione.

Nel caso di specie, il contribuente ha acquistato la prima casa nel mese di dicembre 2024 e ha trasmesso la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata nel mese di febbraio 2025, trasferendo la residenza nell'immobile in data successiva all'inizio dei lavori ma, come chiarito dalla prassi dell'Agenzia delle Entrate, questo non comporta la perdita del diritto alla detrazione maggiorata, in quanto l'importante è che il requisito della residenza sussista al momento della fine dei lavori o comunque entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di prima fruizione del beneficio. La normativa contenuta nella Legge di Bilancio 2025, che ha modificato il regime delle detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del Testo Unico delle Imposte sui Redditi approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 numero 917, prevede che per le spese sostenute nell'anno 2025 la detrazione spetta nella misura del 50% se l'immobile è adibito ad abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali sulla stessa, mentre per gli altri immobili la detrazione è riconosciuta nella misura del 36%, con un limite massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare e con ripartizione della detrazione in dieci quote annuali di pari importo. Per abitazione principale si intende, ai sensi dell'articolo 10, comma 3-bis, del TUIR, l'unità immobiliare nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente, e la Circolare 8/E/2025 ha precisato che la detrazione maggiorata al 50% spetta solo se il contribuente è proprietario, compresa la nuda proprietà e la proprietà superficaria, o titolare di un diritto reale di godimento quale usufrutto, uso o abitazione, mentre sono esclusi dalla detrazione maggiorata i familiari conviventi e i detentori quali inquilini o comodatari non titolari di diritti reali.

La circolare ha inoltre chiarito che la proprietà o il diritto reale deve sussistere all'avvio dei lavori o al momento della spesa se antecedente, mentre la destinazione ad abitazione principale può avvenire anche al termine dei lavori, e che rientrano nella maggiorazione anche gli interventi su pertinenze purché vincolate all'abitazione principale, nonché gli interventi su parti comuni condominiali a condizione che l'unità immobiliare del singolo condomino sia destinata ad abitazione principale. Nel caso prospettato, essendo l'acquisto avvenuto nel mese di dicembre 2024 e la CILA trasmessa nel

me­se di feb­braio 2025, il con­tri­bu­en­te ri­sul­ta pro­prie­ta­rio dell'im­mo­bile al mo­men­to dell'in­izio dei la­vo­ri e può quin­di be­ne­fi­cia­re della de­tra­zio­ne mag­gio­ra­ta al 50% per le spe­se so­ste­nu­te nel 2025, a con­di­zio­ne che sta­bi­li­sca la re­si­den­za nell'im­mo­bile en­tro il ter­mi­ne di pre­sen­ta­zio­ne della di­chi­a­ra­zio­ne dei re­di­ti re­la­ti­va all'an­no 2025, os­sia en­tro il 30 set­tem­bre 2026 se pre­sen­ta la di­chi­a­ra­zio­ne in for­ma or­di­na­ria o en­tro il 30 no­vem­bre 2026 se uti­lizza il mo­del­lo pre­com­pi­la­to. La ci­ro­la­re ha an­che pre­ci­sa­to che la per­di­ta del re­qui­si­to di abi­ta­zio­ne prin­ci­pa­le suc­ces­si­va­men­te alla con­clu­si­one dei la­vo­ri, ad e­sem­pio per cam­bio di re­si­den­za o ven­di­ta dell'im­mo­bile, non fa de­ca­de­re la de­tra­zio­ne già in co­rso, in quan­to il be­ne­fi­cio re­sta va­li­do an­che se il con­tri­bu­en­te tra­sfe­ri­sce la re­si­den­za al­tro­ve o ven­de l'im­mo­bile do­po aver fru­ito della pri­ma quo­ta di de­tra­zio­ne, e l'e­ven­tu­ale nuo­vo pro­prie­ta­rio po­trà con­ti­nu­are a usu­frui­re del be­ne­fi­cio a con­di­zio­ne che l'im­mo­bile fos­se abi­ta­zio­ne prin­ci­pa­le del pre­ce­den­te be­ne­fi­cia­rio alla fine dei la­vo­ri. Per­tan­to, nel ca­so di spe­cie, il con­tri­bu­en­te può leg­gi­ti­ma­men­te be­ne­fi­cia­re della de­tra­zio­ne nella mi­su­ra mag­gio­ra­ta al 50% per le spe­se so­ste­nu­te nel 2025, in quan­to il re­qui­si­to della re­si­den­za può es­se­re ac­qui­si­to an­che do­po l'in­izio dei la­vo­ri purché en­tro il ter­mi­ne di pre­sen­ta­zio­ne della di­chi­a­ra­zio­ne dei re­di­ti, e tale in­ter­pre­ta­zio­ne è sta­ta de­fi­ni­ti­va­men­te con­fer­ma­ta dalla Ci­ro­la­re 8/E del 19 giu­gno 2025 dell'Agen­zia delle En­tra­te che ha for­ni­to im­por­tan­ti chia­ri­men­ti sull'ap­pli­ca­zio­ne dei bo­nus edi­li­zi do­po le mo­di­fi­che in­tro­dot­te dalla Leg­ge di Bi­lan­cio 2025, Leg­ge 30 dicem­bre 2024 nu­me­ro 207. Il fon­da­men­to nor­ma­ti­vo di tale di­sci­pli­na è co­sti­tu­i­to dall'ar­ti­co­lo 16-bis del De­cre­to del Pre­si­den­te della Re­pub­bli­ca 22 dicem­bre 1986 nu­me­ro 917, Tes­to Uni­co delle Im­po­ste sui Re­di­ti, co­me mo­di­fi­ca­to dalla Leg­ge di Bi­lan­cio 2025, il qua­le pre­ve­de che dall'im­po­sta lor­da si de­trae un im­por­to pari al 50% delle spe­se do­cu­men­ta­te per in­ter­ven­ti di re­cu­pe­ro del pa­tri­mo­nio edi­li­zio ef­fet­tu­ati sull'abi­ta­zio­ne prin­ci­pa­le del con­tri­bu­en­te, fi­no ad un am­mon­ta­re co­m­ples­si­vo delle ste­sse non su­pe­rio­re a 96.000 eu­ro per u­ni­tà im­mo­bia­li­re, con de­tra­zio­ne ri­par­ti­ta in die­ci quo­te an­nu­ali di pari im­por­to. La ci­ro­la­re ha in­ol­tre pre­ci­sa­to che il be­ne­fi­cio mag­gio­ra­to si ap­pli­ca an­che in ca­so di ac­qui­sto di im­mo­bi­li ri­stru­tu­ra­ti da im­pre­sa ai sen­si dell'ar­ti­co­lo 16-bis, co­mma 3, del TUIR, di im­mo­bi­li con sismabo­nus ac­qui­sti ai sen­si dell'ar­ti­co­lo 16, co­mma 1-sep­ties, del De­cre­to Leg­ge 63/2013, e di box au­to per­ti­nen­zi­ali ai sen­si dell'ar­ti­co­lo 16-bis, co­mma 1, let­te­ra d, del TUIR, a con­di­zio­ne che l'im­mo­bile ven­ga adi­bi­to ad abi­ta­zio­ne prin­ci­pa­le en­tro il ter­mi­ne della di­chi­a­ra­zio­ne dei re­di­ti ri­fe­ri­ta all'an­no di pri­ma fru­i­zio­ne della de­tra­zio­ne. In con­clu­si­one, il con­tri­bu­en­te che ha ac­qui­sta­to la pri­ma ca­sa nel dicem­bre 2024 e ha tra­smes­so la CILA nel feb­braio 2025 può be­ne­fi­cia­re della de­tra­zio­ne al 50% per le spe­se so­ste­nu­te nel 2025, an­che se ha tra­sfe­ri­to la re­si­den­za in da­ta suc­ces­si­va all'in­izio dei la­vo­ri, purché il tra­sfe­ri­men­to av­ven­ga en­tro il ter­mi­ne di pre­sen­ta­zio­ne della di­chi­a­ra­zio­ne dei re­di­ti re­la­ti­va all'an­no 2025, in quan­to la nor­ma­ti­va e la pra­ssi am­mi­ni­stra­ti­va ri­chie­do­no che l'im­mo­bile sia adi­bi­to ad abi­ta­zio­ne prin­ci­pa­le alla fine dei la­vo­ri o co­mun­que en­tro il ter­mi­ne di pre­sen­ta­zio­ne della di­chi­a­ra­zio­ne, e non già all'av­vio degli in­ter­ven­ti.



STUDIO PIZZANO **STUDIO SABATINO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

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 (27/03/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030

STUDIO PIZZANO