

detrazione 50% abitazione principale: quando la casa del figlio diventa conveniente

SINTESI OPERATIVA

Quando un proprietario decide di investire in lavori edilizi su un'abitazione dove risiede un membro della famiglia, sorge naturale la domanda se possa beneficiare dei vantaggi fiscali riservati alla prima casa. La situazione di Mario Rossi rappresenta uno scenario sempre più frequente nel panorama tributario italiano: possedere un immobile dove dimora il figlio e volerlo sottoporre a manutenzione straordinaria accedendo alle detrazioni maggiorate. Caso: Proprietario che effettua manutenzione straordinaria su immobile dove risiede il figlio.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Quando un proprietario decide di investire in lavori edilizi su un'abitazione dove risiede un membro della famiglia, sorge naturale la domanda se possa beneficiare dei vantaggi fiscali riservati alla prima casa. La situazione di Mario Rossi rappresenta uno scenario sempre più frequente nel panorama tributario italiano: possedere un immobile dove dimora il figlio e volerlo sottoporre a manutenzione straordinaria accedendo alle detrazioni maggiorate.



Cosa sapere in un minuto

Caso: Proprietario che effettua manutenzione straordinaria su immobile dove risiede il figlio.

Detrazione al 50% nel 2025? Sì, se l'immobile è qualificato come abitazione principale, anche se destinato al figlio (familiare del proprietario).

Requisiti fondamentali:

- ◆ Proprietario o titolare di diritto reale di godimento
- ◆ Destinazione ad abitazione principale (può avvenire anche al termine lavori)
- ◆ Massimale: 96.000 euro per unità immobiliare
- ◆ Limiti per il 2025: 50% (2026-2027: 36%)

Attenzione: Se il proprietario possiede un'altra abitazione personale, la detrazione maggiorata si applica solo a quella. L'immobile del figlio rimane al 36%.

Fonte normativa: Art. 16-bis TUIR; Legge n. 207/2024 (Bilancio 2025); Circolare n. 8/E del 19 giugno 2025 (Agenzia delle Entrate).

LE BASI DELLA DETRAZIONE PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO

Le spese destinate al recupero del patrimonio edilizio residenziale trovano disciplina nell'articolo 16-bis del Testo Unico delle Imposte sul Reddito (TUIR). Questo strumento normativo prevede un sistema articolato di agevolazioni fiscali che riguardano interventi specifici. Nello specifico, si qualificano come detraibili le operazioni rientranti nella manutenzione

straordinaria, nella ristrutturazione edilizia, nel restauro e nel risanamento conservativo, secondo quanto classificato dall'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, il testo unico dell'edilizia.

L'applicabilità di queste detrazioni risulta particolarmente ampia. Il legislatore ha previsto che possano fruirne i proprietari di singole unità immobiliari residenziali di qualunque categoria catastale, compresi gli immobili a uso agricolo, insieme alle loro pertinenze. Analoghe agevolazioni si estendono alle parti comuni di edifici residenziali, dove tuttavia vengono ammessi anche interventi di manutenzione ordinaria.

Il panorama delle agevolazioni edilizie non si esaurisce con la ristrutturazione classica. Trovano regolamentazione anche il sismabonus (agevolazioni per la riduzione del rischio sismico), secondo l'articolo 16, commi 1-bis e seguenti del Decreto Legge n. 63/2013, e l'ecobonus (incentivi per la riqualificazione energetica), disciplinato dall'articolo 14 dello stesso decreto legge.

■ COME CAMBIA TUTTO DAL 2025: LE NUOVE ALIQUOTE

La Legge di Bilancio per il 2025 ha determinato un significativo riallineamento delle misure detrattive per questi benefici, modificando il regime che era rimasto sostanzialmente invariato negli anni precedenti. L'articolo 1, commi 54-56, della Legge n. 207/2024 interviene con una riorganizzazione che accelera riduzioni inizialmente previste per il 2028.

Dal 1° gennaio 2025, la struttura è diventata articolata secondo il reddito percepito dal proprietario e destinazione dell'immobile. Per coloro che non possiedono un'abitazione principale personale o che investono in immobili ad altra destinazione, la detrazione base è stata stabilita al 36% per le spese sostenute nel 2025, con diminuzione al 30% per gli anni 2026 e 2027. Questi benefici si applicano fino a un massimale di 96.000 euro per unità immobiliare, con il limite computato sulla singola proprietà e sulle sue pertinenze considerate complessivamente.

Ma esiste un meccanismo di maggiorazione. Quando la proprietà dell'immobile o un diritto reale di godimento appartiene a chi intende destinarlo ad abitazione principale, la detrazione sale significativamente al 50% per il 2025, calando al 36% per il biennio seguente. Questo incentivo incentiva specificamente gli investimenti sulla residenza principale.

■ L'ELEMENTO CRUCIALE: QUANDO C'È IL FIGLIO IN CASA

Qui risiede il nodo centrale della questione posta da Mario Bianchi. L'Agenzia delle Entrate, attraverso la circolare n. 8/E emanata il 19 giugno 2025, ha fornito chiarimenti destinati a risolvere proprio questo genere di interrogativi. La precisazione normativa è particolarmente rilevante perché definisce cosa debba intendersi per "abitazione principale" ai fini fiscali.

L'interpretazione dell'Agenzia si basa sulla definizione contenuta nell'articolo 10, comma 3-bis del TUIR. Secondo questa norma, per abitazione principale si intende l'unità immobiliare "nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente". La circolare chiarisce ulteriormente che questa qualificazione non si limita al solo intestatario della proprietà. Rientrano nella nozione di abitazione principale anche quelle destinate alla dimora abituale di un soggetto legato al proprietario da vincoli familiari.

Nel dettaglio, il legislatore considera familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado di consanguineità e gli affini fino al secondo grado, secondo quanto previsto dall'articolo 5, comma 5 del TUIR. Pertanto, l'appartamento dove abita il figlio di Mario, qualora ricorra la dimora abituale dello stesso figlio, si qualifica come abitazione principale ai fini del calcolo detrativo. Questo comporta che i lavori di manutenzione straordinaria risultano eleggibili alla detrazione maggiorata.

■ IL TIMING: UN ASPETTO FONDAMENTALE

Un elemento frequentemente oggetto di dubbio riguarda il momento in cui deve sussistere il requisito della destinazione ad abitazione principale. La circolare n. 8/E/2025, in linea con quanto già precisato per il superbonus nella circolare n. 13/E/2023, chiarisce che non occorre che l'immobile possieda già questa qualificazione al momento dell'inizio dei lavori.

È sufficiente che la destinazione ad abitazione principale si concretizzi al termine della realizzazione dell'intervento edilizio. Chi, ad esempio, acquista un'immobile a scopo di ristrutturazione e solo al completamento dei lavori lo destina a residenza propria o di un familiare, può ugualmente beneficiare della misura maggiorata. La Prassi amministrativa non



fissa un termine specifico entro il quale tale impiego deve realizzarsi rispetto alla conclusione formale dei lavori, ma è opportuno che il trasferimento della destinazione non si prolunghi oltre un lasso temporale ragionevole.

LA SCELTA QUANDO GLI IMMOBILI SONO DUE

Emerge una situazione ulteriormente articolata quando il proprietario, oltre all'abitazione del figlio, possieda un'altra abitazione dove egli stesso dimora. In questa ipotesi, la circolare fornisce un criterio interpretativo preciso: l'agevolazione maggiorata si applica esclusivamente all'immobile adibito a dimora abituale del titolare della proprietà.

Supponiamo che Mario Bianchi, oltre alla villetta dove risiede il figlio Alessandro, possieda anche un'altra residenza dove lui medesimo abita. In questo scenario, la detrazione nella misura del 50% potrebbe teoricamente applicarsi solo ai lavori realizzati sulla sua personale abitazione principale, e non su quella del figlio, che comporterebbe l'aliquota base del 36% (nel 2025). Il secondo immobile, ancorché frequentato da un familiare, non darebbe accesso alla maggiorazione.

Questo principio riflette una scelta normativa: la priorità fiscale è assegnata alla protezione della residenza principale del contribuente medesimo piuttosto che a quella dei familiari conviventi. È una questione di ordine di priorità nell'allocatione dell'incentivo fiscale.

PROSEGUIRE A BENEFICIARE DELL'AGEVOLAZIONE NEGLI ANNI SUCCESSIVI

Una considerazione pratica importante riguarda la continuità del beneficio. Una volta accertato che le condizioni per la detrazione maggiorata sussistono al termine dei lavori, il contribuente può continuare a fruirne per tutti gli esercizi in cui la stessa viene ripartita, indipendentemente da eventuali modificazioni successive.

Se, poniamo, nel corso dei periodi di imposta successivi, l'immobile cessa di essere utilizzato come abitazione principale (per esempio, il figlio si trasferisce altrove, l'immobile viene locato, o il proprietario lo vende), la detrazione rimane comunque valida nelle quote ancora da fruire. Questo principio garantisce stabilità e certezza al contribuente che ha in buona fede iniziato a fruire del beneficio quando le condizioni erano effettivamente sussistenti.

LA QUESTIONE DELLA PROPRIETÀ VERSUS IL MERO GODIMENTO

Un ulteriore profilo merita attenzione. Non è automatico che colui il quale sostiene le spese sia sempre il soggetto legittimato ad accedere alla detrazione maggiorata. La misura privilegiata del 50% (e successivamente 36%) si riconosce ai titolari di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (come l'usufrutto, il diritto di uso o di abitazione) sulla medesima unità immobiliare, verificato al momento dell'inizio dei lavori.

Per converso, familiari conviventi che non siano comproprietari, coniugi che non abbiano diritti reali sull'immobile, oppure detentori a vario titolo (inquilini, comodatari) non possono fruire della detrazione maggiorata, anche se sostengono direttamente le spese. Essi rimangono ancorati alle aliquote ordinarie, il 36% nel 2025 e il 30% per il biennio 2026-2027, sempre che si rispettino gli altri requisiti.

APPLICAZIONE PRATICA AL CASO DI MARIO BIANCHI

Nel caso concreto presentato, Mario Bianchi è proprietario dell'immobile. Suo figlio Alessandro, sulla base delle informazioni fornite, vi dimora abitualmente. La circolare n. 8/E consente di qualificare questa situazione quale abitazione principale ai fini tributari, proprio in virtù della dimora abituale del familiare. Conseguentemente, i lavori di manutenzione straordinaria che Mario intende realizzare beneficiano della detrazione nella misura più elevata, ossia il 50% per le spese sostenute nel 2025, fino al massimale di 96.000 euro.

Resta salva l'ipotesi in cui Mario possieda un'ulteriore immobile dove egli personalmente risiede. In tal circostanza, l'applicazione della maggiorazione risulterebbe limitata soltanto alla sua abitazione principale, esclusa quindi quella del figlio.



ASPETTI DI COORDINAMENTO CON ALTRE AGEVOLAZIONI

Il sistema italiano delle detrazioni edilizie presenta una struttura multisettoriale che si intreccia frequentemente. Accanto alle detrazioni generali per il recupero del patrimonio, vigono infatti il sismabonus e l'ecobonus. Tuttavia, a partire dal 2025, è sopraggiunta una restrizione significativa: non è più possibile fruire di agevolazioni per l'intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie alimentate a combustibili fossili. Questa esclusione rispecchia gli orientamenti europei verso la transizione energetica (Direttiva UE 2024/1275).

Restano invece agevolati gli interventi con sistemi di riscaldamento maggiormente ecocompatibili, quali pompe di calore, biomasse e impianti ibridi.

CONSIDERAZIONI FINALI PER LA GESTIONE TRIBUTARIA

Nel caso di Mario Bianchi, quindi, è lecito concludere che la risposta al suo quesito è positiva. Sì, è possibile applicare la detrazione nella misura maggiorata del 50% (per il 2025) alle spese di manutenzione straordinaria su un immobile dove dimora il figlio. Tuttavia, tale beneficio rimane vincolato a specifiche condizioni: il proprietario deve mantenere la titolarità del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento, l'immobile deve costituire abitazione principale (eventualmente conseguita al termine dei lavori), e non deve sussistere un concorrente diritto di scelta verso una propria abitazione principale diversa.

Il quadro normativo introdotto dalla Legge di Bilancio 2025 ha semplificato, in alcuni aspetti, il regime precedente, introducendo però criteri più stringenti legati specificamente alla destinazione dell'immobile. È opportuno che il contribuente si trovi correttamente informato su questi profili tecnici prima di procedere ai versamenti e al sostenimento delle spese, conservando scrupolosamente la documentazione relativa ai lavori e verificando che non si verifichino mutamenti di destinazione d'uso che potrebbero influenzare i requisiti di detraibilità, almeno apparentemente.



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 (10/11/2025). 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