

Click to prove
you're human



Detrazioni casa 2025

Fino al 31 dicembre 2024 il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione del 50% è di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Questo limite è annuale e riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio. Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%. Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute nei medesimi anni: si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo previsto. Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'irpef dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta. ESEMPIO Se la quota annua detraibile è di 1.200 euro e l'irpef (trattenuta dal sostituto d'imposta o comunque da pagare con la dichiarazione dei redditi) nell'anno in questione ammonta a 1.000 euro, la parte residua della quota annua detraibile (200 euro) non può essere recuperata in alcun modo. L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso né conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo. LA RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi. Il contribuente che, pur avendone diritto, non ha usufruito dell'agevolazione in uno o più anni (ad esempio, per incapacità o perché esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi), nei successivi periodi d'imposta può comunque beneficiare della detrazione, indicando in dichiarazione il numero della rata corrispondente. CUMULABILITÀ CON LA DETRAZIONE IRPEF PER IL RISPARMIO ENERGETICO La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per gli stessi interventi dalle disposizioni sulla riqualificazione energetica degli edifici (detrazione attualmente pari al 65%). Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni per la riqualificazione energetica che in quelle per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente può fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio. Cosa fare per ottenerle Negli ultimi anni gli adempimenti previsti per richiedere la detrazione sono stati semplificati e ridotti. È sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione. COMUNICAZIONE ALL'AZIENDA SANITARIA LOCALE Deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione (con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione) con le seguenti informazioni: generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi natura dell'intervento da realizzare dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione data di inizio dell'intervento di recupero. La comunicazione preliminare all'Asl non va fatta in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono tale obbligo. Nella Provincia di Bolzano la comunicazione preventiva deve essere inviata esclusivamente all'Ispettorato del Lavoro. COMUNICAZIONE ALL'ENEA Per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi, la legge di bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici. La trasmissione delle informazioni non riguarda tutti gli interventi ammessi alla detrazione, ma solo quelli che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili. Per gli interventi terminati nel 2022 la comunicazione va trasmessa, entro 90 giorni dalla data di fine lavori, attraverso il sito . Se la data di fine lavori è compresa tra il 1° gennaio 2022 e il 31 marzo 2022, il termine di 90 giorni decorre dal 1° aprile 2022, giorno di messa on line del sito. Per "data di fine lavori" si può considerare la dichiarazione di fine lavori a cura del direttore dei lavori, se prevista, la data di collaudo anche parziale, la data della dichiarazione di conformità, quando prevista. Per gli elettrodomestici si può considerare la data del bonifico o di altro documento di acquisto ammesso. Con la risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019, l'Agenzia delle entrate, nel condividere il parere espresso dal Ministero dello sviluppo economico, ha chiarito che, in assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni. Gli interventi soggetti all'obbligo della comunicazione all'Enea Una guida rapida per la trasmissione dei dati è disponibile in formato elettronico sul sito internet dell'Enea. Come pagare i lavori Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale (anche "on line"), da cui risultino: causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16-bis del Dpr 917/1986) codice fiscale del beneficiario della detrazione codice fiscale del beneficiario del pagamento. CAUSALE X Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr n. 917/1986 Pagamento fattura n. _____ del _____ a favore di _____ Beneficiario della detrazione _____ codice fiscale _____

Le spese che non è possibile pagare con bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) possono essere assolte con altre modalità. Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio. Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento. Se l'ordinante del bonifico è una persona diversa da quella indicata nella disposizione di pagamento quale beneficiario della detrazione, in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla norma, la detrazione deve essere fruita da quest'ultimo (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 17/E del 24 aprile 2015). Ritenuta sui bonifici Al momento del pagamento del bonifico, banche e Poste Italiane Spa devono operare una ritenuta dell'8% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori. Con la circolare n. 40 del 28 luglio 2010 l'Agenzia delle entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di questo adempimento. Con riferimento alle spese sostenute in favore dei Comuni, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, deve indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario e la causale del versamento (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap, eccetera). In questo modo, la banca o Poste Spa non codificano il versamento come importo soggetto a ritenuta. Sono validi, ai fini della detrazione, anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "Istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento. In questi casi, però, per poter usufruire dell'agevolazione è necessario che l'istituto, in qualità di sostituto d'imposta, assolva tutti gli adempimenti riguardanti il versamento della ritenuta d'acconto, della certificazione (modello CU) e della trasmissione della dichiarazione (modello 770). SPESE PAGATE TRAMITE FINANZIAMENTO Se i lavori sono stati pagati da una società finanziaria che ha concesso un finanziamento al contribuente, quest'ultimo potrà ugualmente richiedere l'agevolazione, in presenza degli altri presupposti, a condizione che: la società che concede il finanziamento paghi l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato) il contribuente sia in possesso della ricevuta del bonifico effettuato dalla società finanziaria al fornitore della prestazione. Ai fini della detrazione, l'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria. I documenti da conservare i contribuenti che usufruiscono dell'agevolazione devono conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011. In particolare, oltre alla ricevuta del bonifico, sono tenuti a conservare le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione. Questi documenti, che devono essere intestati alle persone che fruiscono della detrazione, potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi. Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione necessaria, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione. Inoltre, il contribuente deve essere in possesso di: domanda di accatastamento, se l'immobile non è ancora censito ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Imu), se dovuta delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese, per gli interventi sulle parti condominiali dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori del possessore dell'immobile, se diversi dai familiari conviventi amministrativi richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili. Se cambia la proprietà o il possesso VENDITA DELL'IMMOBILE Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica). In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile. Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni in merito di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile. Per stabilire chi può fruire della quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno. Il trasferimento di una quota dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente. IMMOBILE IN USUFRUTTO In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, le quote di detrazione non fruita non si trasferiscono all'usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario. IMMOBILE IN EREDITÀ In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione non fruita in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi d'imposta, esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la "detenzione materiale e diretta dell'immobile". La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione. Se, per esempio, l'erede che deteneva direttamente l'immobile ereditato successivamente concede in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene. Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione. In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruita da questi non si trasferiscono all'acquirente o donatario, neanche quando la vendita o la donazione sono effettuate nello stesso anno di accettazione dell'eredità. FINE LOCAZIONE O COMODATO La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venir meno il diritto all'agevolazione dell'inquilino o del comodatario che ha eseguito gli interventi, il quale continuerà a fruire della detrazione fino alla conclusione del periodo di godimento. Quando si possono perdere Le detrazioni non sono riconosciute e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici quando: non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato). In merito a questo adempimento, con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che il contribuente non perde il diritto all'agevolazione se, per errore, ha utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato" o se lo ha compilato in modo errato, cioè in maniera tale da non consentire a banche, Poste italiane o altri istituti di pagamento di effettuare la ritenuta d'acconto dell'8%. Per usufruire dell'agevolazione, tuttavia, in queste ipotesi è necessario farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il beneficiario dell'accreditato attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella propria contabilità d'impresa non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate non è esibita la ricevuta del bonifico o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non perde l'agevolazione se è in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori (resa ai sensi del Dpr n. 445/2000) che attesta l'osservanza delle suddette norme. Quali sono i limiti da considerare per i bonus casa 2025 in relazione alle detrazioni per l'abitazione principale? Novità a riguardo sono arrivate con la scorsa Legge di Bilancio, a partire dal 1° gennaio 2025. L'aliquota per la detrazione relativa agli interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare è rafforzata, dal 36 al 50 per cento, se le spese sono sostenute da titolari di un diritto reale su un'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. I limiti alle detrazioni si applicano sulla base di requisiti di reddito, secondo specifiche regole. Tra i diversi aspetti approfonditi all'interno della "Guida pratica su immobili e detrazioni fiscali", realizzata dal Consiglio Nazionale del Notariato, ci sono i limiti alla detrazione per i bonus casa in relazione a interventi effettuati a partire dal 1° gennaio 2025 sull'abitazione principale. Consiglio Nazionale del Notariato - Immobili e bonus fiscali 2025 Guida prativa alle agevolazioni fiscali per i bonus edilizi. Le modifiche sono apportate dalla Legge di Bilancio 2025 per i contribuenti con un reddito superiore a 75.000 euro. Viene stabilito un tetto massimo da applicare agli importi secondo specifici criteri. Gli oneri e le spese considerati nel loro complesso per cui è prevista una detrazione, compresi anche i bonus edilizi, sono ammessi allo sconto sull'IRPEF fino all'importo calcolato moltiplicando l'importo base per un coefficiente che varia in base al numero e alle condizioni dei figli a carico presenti all'interno del nucleo familiare. Tale coefficiente va da 0,5 a 1. L'importo base, invece, è determinato come segue: pari a 14.000 euro se il reddito complessivo è compreso tra 75.000 euro e 100.000 euro; pari a 8.000 euro se il reddito complessivo è superiore a 100.000 euro. Non devono essere conteggiati all'interno del calcolo della soglia massima: le spese sanitarie; gli importi investiti in startup innovative; le somme investite nelle PMI innovative. Sono inoltre escluse dal calcolo anche le rate di detrazioni per interventi edilizi realizzati in precedenza, le cui spese sono state sostenute fino al 31 dicembre 2024. Tali rate dei bonus edilizi potranno essere portate in detrazione senza tenere in considerazione i limiti introdotti dalla Legge di Bilancio 2025. Bonus casa 2025: le regole per abitazione principale e pertinenze I nuovi limiti stabiliti dall'ultima Manovra si applicano secondo i criteri di calcolo già indicati. Per ottenere l'aliquota maggiorata, con riferimento agli interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, si dovrà tenere in considerazione i criteri da rispettare. La definizione di abitazione principale è stabilita all'interno dell'art. 10, comma 3-bis del TUIR ed è di seguito riportata: "Per abitazione principale 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. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata". Fatta tale precisazione, meritano un discorso a sé le regole da applicare alle pertinenze relative all'abitazione principale. Sono definite pertinenze quelle classificate o classificabili in categorie diverse da quella ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Le stesse sono equiparate, ai fini IRPEF, all'unità abitativa di cui sono a servizio. L'aliquota agevolata per gli interventi effettuati sull'abitazione principale si applica, quindi, anche alle relative pertinenze.