

# Bonus casa ed ecobonus: chi può utilizzarli e come funzionano nel 2025

Tra i bonus edilizi in vigore nel 2025, di particolare importanza sono il bonus casa per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e l'ecobonus ordinario. La legge di Bilancio 2025 (legge n. 207/2024) ha rimodulato le aliquote di detrazione e ha escluso dalle agevolazioni le spese per interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, come ad esempio le caldaie a gas. I bonus edilizi, inoltre, rientrano nei nuovi limiti alle detrazioni IRPEF introdotti dalla legge di Bilancio 2025 per i contribuenti con redditi superiori a 75.000 euro

## Bonus casa: che cos'è

Chi sta effettuando o ha intenzione di effettuare lavori edili ha a disposizione diverse agevolazioni fiscali, sotto forma di detrazioni d'imposta.

Tra i bonus edilizi in vigore nel 2025, di particolare importanza il bonus casa per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Il cosiddetto bonus casa è la detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione edilizia disciplinata dall'

---

[art. 16-bis del TUIR](#).

L'agevolazione è stata resa permanente dall'

---

[articolo 4 del D.L. n. 201/2011](#) (convertito con la Legge n. 214/2011), che ha fissato la percentuale di detrazione al 36% e la spesa massima agevolabile a 48.000 euro per unità immobiliare.

Diverse le novità in vigore dal 1° gennaio 2025.

In primo luogo, la [legge di Bilancio 2025](#) (

---

[legge n. 207/2024](#)) ha rimodulato le aliquote di detrazione del bonus.

*Inoltre, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025, non è più possibile optare per lo sconto in fattura e la cessione del credito.*

## Bonus casa: chi può fruire della detrazione?

Sono **ammessi** a fruire della detrazione **tutti i contribuenti** assoggettati all'**Irpef**, residenti o meno nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi agevolabili e che hanno sostenuto le spese, se le stesse sono rimaste a loro carico.

**Hanno diritto** alla detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento quale usufrutto, uso, abitazione o superficie;
- i soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa;
- gli imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce;
- i soggetti indicati nell'art. 5 del TUIR, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali;
- detentori (locatari, comodatari) dell'immobile.

### **Familiari e conviventi di fatto**

La detrazione spetta anche:

- al **familiare convivente** del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado);
- al **coniuge separato** assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- al **componente dell'unione civile**, convivente di fatto del possessore o detentore dell'immobile anche in assenza di un contratto di comodato;
- al componente unione di fatto del possessore o detentore dell'immobile anche in assenza di un contratto di comodato.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

Inoltre, nel caso in cui la fattura e il bonifico siano intestati a un solo comproprietario ma le spese di ristrutturazione siano state sostenute da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto che non risulti indicato nei predetti documenti, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta.

### **Promissario acquirente**

Il promissario acquirente **può beneficiare** della detrazione anche per gli **importi versati in acconto** sull'acquisto dell'immobile o versati per i lavori di ristrutturazione se:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile;
- esegue gli interventi a proprio carico;
- è stato registrato il contratto preliminare di vendita.

## Lavori in economia

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle **spese di acquisto dei materiali utilizzati**.

## Condomini

Per gli interventi effettuati sulle **parti comuni degli edifici residenziali** le detrazioni spettano a **ogni singolo condomino** in base alla **quota millesimale** di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Possono ugualmente beneficiare della detrazione i condomini minimi (ossia gli edifici composti da un numero non superiore a 8 condòmini) che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni, a condizione che:

- il pagamento delle spese sia effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta);
- in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riportino nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

## Proprietari o detentori di unità immobiliari non residenziali

Il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (purché soggetto passivo Irpef) sono **ammessi** alla detrazione fiscale solo nel caso di **interventi eseguiti sulle parti comuni di edifici** a prevalente **destinazione residenziale**, intendendosi per tali i fabbricati nei quali la **superficie complessiva** delle unità a destinazione abitativa **sia superiore al 50%** di quella totale dell'edificio.

Diversamente, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia inferiore al 50%, possono beneficiare della detrazione, per le spese realizzate sulle parti comuni, esclusivamente i possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione.

Inoltre, affinché siano configurabili delle "parti comuni" condominiali, l'edificio deve essere composto da più unità abitative funzionalmente autonome, non essendo richiesta, invece, l'esistenza di una pluralità di proprietari.

## Bonus casa: quali immobili possono fruire della detrazione?

La detrazione spetta per gli interventi effettuati su **edifici**, situati nel territorio dello Stato, **residenziali** o su **single unità immobiliari** residenziali di **qualsiasi categoria catastale**, anche rurali, e sulle relative pertinenze, accatastate o in via di accatastamento.

Sono **esclusi** gli **edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale**.

Presupposto per l'applicazione dell'agevolazione è che i lavori siano effettuati su edifici esistenti e non realizzino una nuova costruzione (con la sola eccezione della realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali).

Si può fruire della detrazione anche nel caso in cui prima degli interventi, l'immobile esistente è **frazionato** in più unità immobiliari provvisoriamente accatastate in categoria F/4 destinate ad abitazioni ([Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 241 del 13 aprile 2021](#)).

### **Destinazione non catastale**

**Non è possibile fruire del bonus casa** se, dopo l'intervento, l'immobile non avrà una destinazione d'uso abitativa, indipendentemente dal fatto che la categoria catastale sia compresa tra quelle abitative, tra la A/1 e la A/9 ovvero la A/11 (Agenzia delle Entrate, risposta ad interpello n. 611 del 17 settembre 2021).

## **Bonus casa: per quali lavori spetta la detrazione?**

Rientrano nel perimetro dell'agevolazione sia i lavori effettuati su singole unità immobiliari residenziali che su parti comuni di edifici residenziali.

Nel dettaglio, è possibile beneficiare del bonus casa per:

- 1) **Manutenzione ordinaria** su parti comuni di edificio residenziale - lett. a) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001- Testo unico Edilizia
- 2) **Manutenzione straordinaria** - lett. b) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001- Testo unico Edilizia
- 3) **Restauro e di risanamento conservativo** - lett. c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001- Testo unico Edilizia
- 4) **Ristrutturazione edilizia** - lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 - Testo unico Edilizia
- 5) Lavori necessari alla **ricostruzione** e al **ripristino** dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, a condizione sia stato dichiarato lo stato di emergenza
- 6) **Posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune:**
  - interventi di realizzazione di parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune), purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa;
  - l'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati dall'impresa costruttrice, per le sole spese imputabili alla realizzazione e a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore
- 7) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi per oggetto ascensori e montacarichi
- 8) Interventi finalizzati alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la **mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap** in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Per esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%
- 9) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla **prevenzione** del rischio del compimento di **atti illeciti da parte di terzi** come furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti. In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili (ad esempio: rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici,

apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione, porte blindate o rinforzate, ecc.). Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza

10) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla **cablatura** degli edifici

11) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati al **contenimento dell'inquinamento acustico**

12) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati al **conseguimento di risparmi energetici** con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia (es. installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili). L'impianto deve essere installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (per usi domestici, illuminazione, ecc.) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione. Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia

13) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati all'adozione di **misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Sono agevolate le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione

14) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni di edifici residenziali, finalizzati alla **bonifica dall'amianto**

15) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla **prevenzione degli infortuni domestici**. Non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante). Tra le opere agevolabili rientrano l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri anti-infortunio, l'installazione del corrimano

16) Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla **messa a norma degli edifici**. La normativa regolamentare di riferimento, nel caso degli impianti tecnologici, è quella prevista dal decreto ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37. Si tratta di interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici dell'abitazione. Sono quindi compresi tutti gli interventi effettuati e debitamente dotati di dichiarazione di conformità rilasciato da soggetti abilitati, anche se di entità minima ed indipendentemente dalla categoria di intervento edilizio

17) Interventi di **sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza** esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione (articolo 16-bis, comma 3-bis, TUIR)

### **Esclusione dal bonus ristrutturazioni delle caldaie a gas**

Con una modifica apportata dalla legge di Bilancio 2025, dal 1° gennaio 2025, risultano escluse dall'agevolazione le spese per interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

## **Bonus casa acquisti: quando spetta la detrazione per l'acquisto di immobili ristrutturati?**

Il bonus casa spetta **anche nel caso di acquisto di unità immobiliari** ubicate in fabbricati sui quali sono stati effettuati interventi di **restauro e risanamento** conservativo o di **ristrutturazione** edilizia (articolo 16-bis, comma 3, TUIR).

**Ai fini della detrazione** (bonus casa acquisti):

- l'unità immobiliare deve essere ceduta dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi;
- devono essere stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (non compete, quindi, se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria);
- gli interventi realizzati devono riguardare l'intero fabbricato e non esclusivamente la singola unità che viene trasferita;
- la vendita o l'assegnazione dell'immobile deve essere effettuata entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori.

## **Bonus casa: a quanto ammonta e qual è l'ammontare massimo di spesa detraibile?**

**In via ordinaria**, la detrazione spetta nella misura del **36%** delle **spese sostenute**, nel limite massimo di spesa annuale di **48.000 euro** per unità immobiliare (articolo 16-bis del TUIR).

Secondo quanto previsto dal comma 3-bis dell'articolo 16-bis del TUIR, la percentuale di detrazione "ordinaria" è invece pari al 50% per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente.

A seguito dell'intervento della legge di Bilancio 2025 (articolo 1, comma 55, lettera b), legge n. 207/2024), la misura della detrazione è così articolata:

a) per le **spese sostenute nel 2025**:

- detrazione al 50%, nel caso in cui le spese siano sostenute dai proprietari o titolari di diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale;
- detrazione al 36%, in tutti gli altri casi;

b) per le **spese sostenute nel 2026 e 2027**:

- detrazione al 36%, nel caso in cui le spese siano sostenute dai proprietari o titolari di diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale;
- detrazione al 30%, in tutti gli altri casi;

c) per le **spese sostenute dal 2028 a 2033**:

- detrazione al 30%, a prescindere che si tratti o meno di abitazione principale;

d) per le **spese sostenute dal 2034**:

- la detrazione dovrebbe tornare al regime ordinario, con aliquota al 36%.

La detrazione è sempre pari al 50%, indipendentemente che si tratti o meno di abitazione principale e dall'anno di sostenimento delle spese, per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione di cui al comma 3-bis dell'art. 16-bis del TUIR.

La legge di Bilancio 2025 ha ridefinito anche il limite massimo di spesa annuale, fissandolo a:

- 96.000 euro, nel 2025, 2026 e 2027;

- 48.000 euro, dal 2028.

Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale e riguarda il singolo immobile. Nel caso di interventi di recupero edilizio che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Nell'ipotesi in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti sulla stessa unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese ammesse in detrazione occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi.

Si ha, quindi, diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione nell'anno di sostenimento non ha superato il limite complessivo. Questo ulteriore vincolo non si applica agli interventi autonomi, ossia non di mera prosecuzione, fermo restando che, per gli interventi autonomi effettuati nel medesimo anno sullo stesso immobile, deve essere rispettato il limite annuale di spesa ammissibile.