

DICHIARAZIONI

RIFERIMENTI

- **Art. 1, commi da 54 a 56, Legge n. 207/2024**
- **Art. 16-bis, TUIR**
- **Artt. 14, 16 e 16-ter, DL n. 63/2013**
- **Art. 119, DL n. 34/2020**
- **Circolare Agenzia Entrate 19.6.2025, n. 8/E**

Nell'ambito della Finanziaria 2025 sono state apportate rilevanti modifiche alle detrazioni (sia "ordinarie" che con "Superbonus") fruibili nel 2025 per interventi di recupero edilizio / riqualificazione energetica / miglioramento del rischio sismico degli edifici.

Con riferimento a tali novità, l'Agenzia delle Entrate ha recentemente fornito una serie di chiarimenti riguardanti:

- i requisiti necessari per poter fruire della detrazione nella misura del 50% delle spese, prevista per il proprietario / titolare di un diritto reale di godimento dell'abitazione principale oggetto degli interventi agevolati. In particolare si evidenzia l'esclusione da tale ambito dei familiari conviventi e dei detentori dell'abitazione principale, che pertanto possono fruire della detrazione nella misura del 36%;
- le fattispecie ricomprese / escluse dalle "caldaie uniche alimentate a combustibili fossili" per le quali non è più possibile fruire di alcuna detrazione;
- le spese sostenute fino al 31.12.2024, per le quali è applicabile la normativa previgente, anche nel caso in cui i lavori siano realizzati / ultimati nel 2025.

SERVIZI COLLEGATI

settimana **professionale**

SO fisco
SCHEDE OPERATIVE

ilnotiziario

RIPRODUZIONE VIETATA

Con l'art. 1, commi da 54 a 56, Legge n. 207/2024 (Finanziaria 2025) il Legislatore ha apportato una serie di rilevanti modifiche alle detrazioni riconosciute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio / riqualificazione energetica / riduzione del rischio sismico, sia nella misura "ordinaria" che con "Superbonus" (Informativa SEAC 7.1.2025, n. 3).

Con la recente Circolare 19.6.2025, n. 8/E l'Agenzia delle Entrate ha fornito i chiarimenti di seguito illustrati in merito alla predette modifiche riguardanti le **spese sostenute nel 2025**.

NUOVE PERCENTUALI DI DETRAZIONE

Con riferimento alla detrazione "ordinaria" prevista per gli interventi di:

- recupero del patrimonio edilizio (artt. 16-bis, TUIR e 16, DL n. 63/2013);
- riqualificazione energetica degli edifici (art. 1, commi da 344 a 347, Legge n. 296/2002 e art. 14, DL n. 63/2013);
- riduzione / miglioramento del rischio sismico (artt. 16, DL n. 63/2013 e 1, comma 37, lett. b), Legge n. 234/2021);

per le **spese sostenute nel 2025** la detrazione spetta nelle seguenti nuove misure:

- **50%** per il **proprietario / titolare di un diritto reale di godimento sull'abitazione principale**;
- **36%** negli **altri casi**.

Le predette percentuali sono ulteriormente ridotte, rispettivamente, al 36% e al 30%, nei 2 anni successivi (2026 e 2027).



Nella citata Circolare n. 8/E l'Agenzia precisa che le nuove misure sono applicabili a **tutte le tipologie di interventi agevolati**, compresi quelli sulle parti comuni condominiali e quelli finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

DETRAZIONE 50% ABITAZIONE PRINCIPALE

Con riferimento ai soggetti / fattispecie con spese 2025 per le quali è possibile fruire della detrazione nella misura del 50%, nella Circolare n. 8/E in esame è specificato che:

- nel "diritto di proprietà" richiamato dalla norma sono **ricomprese anche la nuda proprietà e la proprietà superficiaria** e nel "diritto reale di godimento" sono ricompresi l'usufrutto, l'uso e il diritto di abitazione;
- per le spese sostenute dall'1.1.2025 è necessario che il **contribuente risulti titolare** di uno dei predetti diritti **alla data di inizio lavori** ovvero alla **data (antecedente) di sostenimento della spesa**;
- 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"*. Può pertanto essere considerato tale **anche l'immobile in cui dimora abitualmente soltanto un familiare** del contribuente (con dimora abituale altrove), fermo restando che se il contribuente possiede due immobili, uno adibito a propria dimora abituale e uno adibito a dimora abituale di un familiare, l'abitazione principale è quella in cui dimora abitualmente il contribuente che possiede l'immobile;
- qualora l'unità immobiliare **non sia** adibita ad abitazione principale **all'inizio dei lavori**, la percentuale del **50% è applicabile** a condizione che l'immobile sia **adibito ad abitazione principale al termine dei lavori**;
- in caso di **detrazione per l'acquisto** dell'immobile interamente ristrutturato dall'impresa cedente ovvero del c.d. "Sismabonus acquisti", la percentuale del **50% è applicabile a condizione** che l'immobile acquistato sia destinato ad **abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi** relativa all'anno in cui il contribuente **fruisce per la prima volta della detrazione**;

- è possibile fruire della detrazione nella misura del **50%** **anche** per le spese, sostenute dal proprietario / titolare di un diritto reale di godimento, per interventi agevolati effettuati **sulle pertinenze dell'abitazione principale, dotate del vincolo pertinenziale** con la stessa;
- la percentuale del **50%** è applicabile **anche alla quota imputata al condomino per le spese 2025** relative ad interventi effettuati sulle **parti comuni condominiali, a condizione che** il condomino soddisfi le predette condizioni, ossia **proprietà / diritto reale di godimento sull'appartamento** (fin dall'inizio dei lavori) destinato ad **abitazione principale** (almeno al termine dei lavori). I condomini per i quali non ricorrono tali condizioni possono fruire della detrazione nella misura del 36%. Tali indicazioni riguardano anche le spese relative alle parti comuni dei c.d. "condomini minimi" e degli edifici con più unità di un unico proprietario;
- nel caso in cui **nei periodi d'imposta successivi** (rispetto a quello di sostenimento delle spese e di sussistenza delle condizioni richieste) l'**immobile non sia più destinato ad abitazione principale**, il contribuente **può continuare a fruire delle quote di detrazione** determinata applicando la percentuale del **50%**. In altre parole, la verifica delle condizioni richieste per l'applicazione del 50% va effettuata nei termini sopra indicati. Una volta soddisfatte, le stesse non devono necessariamente persistere nel corso degli anni in cui il contribuente fruisce delle quote di detrazione successive alla prima;
- **non** possono fruire dalla detrazione nella misura del **50%**:
 - il **familiare convivente** del proprietario / titolare di un diritto reale di godimento;
 - il **detentore** dell'immobile (inquilino / comodatario), anche se l'immobile oggetto dei lavori è l'abitazione principale.Tali soggetti **rientrano negli "altri casi"** per i quali la detrazione spettante va quantificata applicando la percentuale del **36%**.

SOSTITUZIONE GRUPPO ELETTROGENO DI EMERGENZA

Quanto sopra **non** trova applicazione per l'intervento consistente nella sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Al ricorrere di tale fattispecie per le spese sostenute nel 2025 - 2026 - 2027 **continua ad essere applicabile la percentuale di detrazione del 50%**.

IMPORTO MASSIMO SPESA AGEVOLATA / DETRAZIONE

Per quanto riguarda l'importo massimo di spesa agevolabile / detrazione riconosciuta, va evidenziato che le modifiche apportate dalla Finanziaria 2025 **non hanno modificato il limite massimo** di spesa / detrazione previsto per gli interventi di:

- **recupero del patrimonio edilizio** di cui al citato art. 16-bis (€ 96.000);
- **riduzione / miglioramento del rischio sismico** di cui al citato art. 16, DL n. 63/2013 (€ 96.000 per unità immobiliare);
- **riqualificazione energetica** di cui al citato art. 14. Per tali spese va quindi fatto riferimento ai **diversi limiti previsti per le diverse tipologie di intervento** come previsto in passato.

Va tuttavia considerato che **nei casi in cui il limite si riferisce alla detrazione** spettante e non alla spesa sostenuta, l'ammontare massimo della **spesa agevolabile 2025 è modificato per effetto della diversa percentuale** di detrazione applicabile.

CALDAIE UNICHE ALIMENTATE A COMBUSTIBILI FOSSILI

Nella Circolare n. 8/E in esame l'Agenzia ribadisce che è **esclusa da ogni agevolazione**, e pertanto per le relative spese **non è possibile fruire di alcuna detrazione** (né di recupero edilizio né di riqualificazione energetica), la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con una **caldaia unica alimentata a combustibili fossili**.

In merito, rammentando che tale disposizione è stata introdotta in attuazione di quanto previsto dalla Direttiva UE n. 2024/1275, al fine di individuare gli impianti che non danno diritto alla detrazione, l'Agenzia riporta alcune indicazioni interpretative fornite dalla Commissione UE nella Comunicazione 2024/6206, in base alla quale l'esclusione



“si applica all'installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, ovverosia all'acquisto, all'assemblaggio e alla messa in funzione di una caldaia che:

- 1) brucia combustibili fossili, ossia fonti energetiche non rinnovabili a base di carbonio, quali combustibili solidi, gas naturale e petrolio, e*
- 2) è una caldaia unica, ossia non combinata con un altro generatore di calore che utilizza energia da fonti rinnovabili e che produce una quota considerevole dell'energia totale in uscita dal sistema combinato”.*

Della stessa Comunicazione sono inoltre riportate le seguenti precisazioni:

- *“una caldaia a gas può essere considerata «alimentata a combustibili fossili» in funzione del mix di combustibili nella rete del gas al momento dell'installazione. Di norma, quando la rete locale del gas trasporta prevalentemente gas naturale, l'installazione di caldaie a gas non dovrebbe ricevere incentivi finanziari; può invece beneficiare di incentivi ... se la rete locale del gas trasporta prevalentemente combustibili rinnovabili”;*
- *“nel caso degli apparecchi per il riscaldamento d'ambiente aventi capacità fino a 70 kW soggetti all'etichettatura energetica ... gli Stati membri possono incentivare solo quelli che rientrano nelle due classi di efficienza energetica più elevate tra quelle in cui si situa una percentuale significativa dei prodotti. Stando ai dati attualmente disponibili, le caldaie uniche non rientrano in queste due classi e non possono dunque essere incentivate”;*
- *l'esclusione “**non si applica alle caldaie specificamente concepite per funzionare con combustibili gassosi o liquidi prodotti prevalentemente a partire da biomassa**, in quanto non soggette alle norme dell'UE in materia di etichettatura energetica. Per le caldaie a biomassa a combustibile solido **esiste un regolamento specifico in materia di etichettatura energetica**, con una scala adattata: dato che rientrano nelle due classi più elevate tra quelle in cui si situa una percentuale significativa dei prodotti, possono beneficiare di incentivi”.*



Alla luce delle predette interpretazioni, l'Agenzia (con ENEA) giunge alla conclusione che **l'esclusione dalla detrazione** per interventi di recupero del patrimonio edilizio / riqualificazione energetica:

- **riguarda le caldaie a condensazione e i generatori d'aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili;**
- **non riguarda:**
 - **i microcogeneratori**, anche se alimentati da combustibili fossili;
 - **i generatori a biomassa** di cui al D.Lgs. n. 199/2021;
 - **le pompe di calore ad assorbimento a gas;**
 - **i sistemi ibridi** costituiti da una **pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica** ed espressamente concepiti dal fabbricante **per funzionare in abbinamento tra loro** di cui al DM 6.8.2020.

SPESE SOSTENUTE FINO AL 31.12.2024

L'esclusione dalle detrazioni prevista dalla norma riguarda le spese sostenute per i predetti interventi nel 2025, 2026 e 2027.

Conseguentemente, specifica l'Agenzia, per le **spese sostenute fino al 31.12.2024** è possibile **fruire ancora delle detrazioni** in base alla normativa applicabile per il 2024, **anche nel caso in cui l'intervento sia realizzato / ultimato nel 2025.**

INTERVENTI IMPIANTI CON SUPERBONUS

Quanto sopra è **applicabile anche** ai predetti interventi riguardanti le caldaie rientranti **nel Superbonus** e pertanto anche le relative **spese sostenute nel 2025 non** possono fruire della detrazione.

Al ricorrere di tali fattispecie, tuttavia, va considerato che nella Circolare n. 8/E in esame l'Agenzia specifica che, se la **CILA / istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo** in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio **è stata presentata entro il 31.12.2024**:

- fermo restando che le spese 2025 sono escluse dalla detrazione;
- **l'intervento** di sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con una caldaia unica alimentata a combustibili fossili, anche se realizzato nel 2025, **continua a rilevare ai fini del miglioramento di almeno 2 classi energetiche / conseguimento della classe energetica più alta**, anche nel caso in cui sia l'unico intervento "trainante".

INTERVENTI CON SUPERBONUS DEL 65% PER SPESE 2025

Con riferimento al Superbonus per le spese 2025, nella citata Circolare n. 8/E l'Agenzia rammenta che:

- l'art. 1, comma 56, Legge n. 207/2024 ha introdotto all'art. 119, DL n. 34/2020:
 - il comma 8-bis.2, ai sensi del quale è possibile fruire della detrazione nella misura del **65% per le spese 2025** sostenute da **condomini / persone fisiche** che realizzano interventi **su edifici composti da 2 a 4 unità** immobiliari, anche di un unico proprietario / **ONLUS, OdV e APS, a condizione che** alla data del 15.10.2024 risulti:
 - presentata la CILA, se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
 - adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILA, se gli interventi sono effettuati da condomini;
 - presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e ricostruzione dell'edificio;
 - il comma 8-sexies, ai sensi del quale il **contribuente può optare** per la ripartizione in **10 quote annuali** della detrazione spettante per le **spese 2023**, presentando un mod. REDDITI 2024 integrativo (Informativa SEAC 23.6.2025, n. 183);
- in base all'art. 4-bis, comma 4, DL n. 39/2024 per le **spese sostenute dal 2024** la detrazione di cui al citato art. 119 va ripartita in **10 quote annuali**. Tale ripartizione riguarda quindi anche le spese sostenute nel 2025.

AGGIORNAMENTO SITO ENEA PER IL 2025

Ad oggi non è ancora possibile compilare e inviare a ENEA la Comunicazione degli interventi terminati nel 2025 attraverso il relativo sito.

In merito l'Ente:

- con l'Avviso 5.3.2025, aveva comunicato che il portale non era ancora stato aggiornato al 2025 in quanto *"in attesa di chiarimenti da parte degli organi competenti"*;
- con l'Avviso 20.6.2025, ha ora comunicato che l'aggiornamento del sito al 2025 sarà completato alla luce dei chiarimenti forniti con la citata Circolare n. 8/E.

■