Rigenerazione patrimonio immobiliare, la guida alle agevolazioni fiscali con novità in Legge di Bilancio

17 Febbraio 2025

Una guida pratica, a disposizione delle imprese e i professionisti del mondo delle costruzioni, sulle agevolazioni fiscali destinate al recupero edilizio e alla riqualificazione energetica ed antisismica degli immobili. Un agile vademecum per districarsi nelle maglie della disciplina dei benefici fiscali, a cominciare dal Superbonus, aggiornata con tutte le novità introdotte dall'ultima Legge di Bilancio. Questo prezioso strumento è stato messo a punto dal Consiglio nazionale del Notariato e dalle Associazioni dei consumatori per illustrare, in modo semplice ma puntuale, le modalità di accesso e di fruizione delle agevolazioni.

"Immobili e bonus fiscali 2025 – Guida pratica alle agevolazioni fiscali per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare", è un prontuario redatto in forma di schede tecniche e tabelle, che riepiloga la disciplina relativa al Superbonus e agli altri benefici fiscali ordinari, come l'Ecobonus, il Sismabonus, i Bonus acquisti (Sismabonus acquisti e Bonus ristrutturazioni per l'acquisto di case ristrutturate e di box di nuova costruzione), il Bonus mobili ed il Bonus verde, tenendo conto delle rilevanti modifiche introdotte dalla manovra economica del 2025.

Vengono, così, illustrate le nuove aliquote applicabili, le ulteriori condizioni poste dal Legislatore per l'accesso ai bonus e i criteri per la cumulabilità dei benefici fiscali.

In particolare, nel capitolo dedicato alle aliquote, la Guida contiene un importante focus sui "Bonus acquisti", ossia le agevolazioni legate all'acquisto di unità immobiliari (Bonus ristrutturazioni per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici interamente ristrutturati e di posti auto/parcheggi pertinenziali ad abitazioni e Sismabonus acquisti spettante per l'acquisto di unità facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti anche con aumento di volumetria).

La Legge di Bilancio ha, infatti, ridefinito le aliquote dei bonus prevedendo, nel 2025, un'aliquota agevolata al 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali, e un'aliquota ordinaria al 36% per tutti gli altri immobili. Per il 2026/2027, invece, nel primo caso è stata stabilita un'aliquota agevolata al 36% e, nel secondo, una ordinaria al 30%.

C'è ancora confusione, purtroppo, sulla possibilità di applicare le aliquote agevolate per i "Bonus acquisti" in quanto la norma richiede che si tratti di interventi su immobili già di proprietà dei contribuenti. Condizione che non si rinviene se l'acquirente non è già titolare del diritto di proprietà, né l'immobile costituisce la sua abitazione principale al momento della richiesta.

Sul punto, in piena conformità con quanto sostenuto dall'ANCE, il Notariato ritiene che l'impasse possa essere superata – quindi applicando le aliquote agevolate – laddove l'acquirente dichiari, all'atto di acquisto dell'immobile, la volontà di destinarlo a propria abitazione principale e purché tale destinazione avvenga entro la scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa

all’anno di imposta in cui è stato stipulato l’atto di acquisto.

Con puntualità, la Guida illustra le modalità applicative generali delle agevolazioni, anche in relazione alla possibilità residua di usufruire dello sconto in fattura e della cessione del credito.

A questo proposito, il Notariato ha assunto una posizione di grande apertura rispetto alla facoltà di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di imposta per i “Bonus acquisti” anche per le spese sostenute nel 2025, nel pieno rispetto del Decreto Blocca crediti del 2023 (convertito nella Legge 38/2023) e del Decreto Salva conti dell’anno successivo (convertito nella Legge 67/2024) e in piena conformità con quanto sostenuto dalla Direzione regionale delle Entrate (DRE) dell’Abruzzo in risposta ad uno specifico interpello riguardante la possibilità di usufruire dello sconto in fattura nel 2025 relativamente al Sismabonus acquisti.

La questione, tuttavia, merita un intervento urgente, e definitivo, da parte dell’Agenzia delle Entrate, considerato che, ad oggi, la norma contenuta nel cosiddetto Decreto Rilancio (articolo 121, comma 1 del DL 34/2020, convertito nella Legge 77/2020) prevede la possibilità di optare per la cessione del credito e per lo sconto in fattura per il Bonus ordinari solo per le spese sostenute dal 2020 al 2024, mentre l’unica disposizione che ammette tale possibilità per il 2025 è il successivo comma7-bis del medesimo articolo 121, che tuttavia fa esplicito riferimento al solo Superbonus.

Allegati

Immobili_e_bonus_fiscali_2025_–_Guida_pratica_alle_agevolazioni_fiscali_per_interventi_di_rigenerazione_del_patrimonio_immobiliare
Apri