Le istruzioni dell’Agenzia sulle modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 in tema di Bonus ristrutturazioni, Ecobonus, Sismabonus e Superbonus

Bonus ristrutturazioni, Ecobonus e Sismabonus elevati al 50% per le spese sostenute nel 2025 per gli interventi sulla prima casa. Lo sconto fiscale resta più elevato di quello ordinario (36%) anche se l’immobile viene adibito ad “abitazione principale” al termine dei lavori e vale anche per le pertinenze. Sono alcuni dei chiarimenti contenuti nella circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 8 E del 19 giugno 2025, con cui l’Agenzia fa il punto sulle novità introdotte dalla legge di Bilancio 2025 in materia di bonus edilizi.

Spazio anche a chiarimenti sugli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, in tema di Superbonus per condomìni e Onlus e sulla ripartizione della detrazione in dieci quote annuali. Confermato inoltre per il 2025 il bonus mobili con un limite di spesa di 5mila euro.

Rigenerazione urbana.

Incentivi per l’acquisto, la demolizione e la ricostruzione di interi stabili (o incisiva ristrutturazione)

L’articolo 7, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, conv. con mod., dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, reca un regime di tassazione agevolata temporanea (sino al 31 dicembre 2021) per incentivare gli interventi su vecchi edifici, allo scopo di conseguire classi energetiche elevate e nel rispetto delle norme antisismiche. Esso consiste nell’applicazione in misura fissa dell’imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale sui trasferimenti di detti beni.

Con le modifiche apportate in sede di conversione in legge:

la misura opera anche per le operazioni esenti da IVA, ai sensi dell’articolo 10 del D.P.R. n. 633 del 1972;
l’agevolazione si applica in caso di successiva alienazione di fabbricati suddivisi in più unità immobiliari, ove sia alienato almeno il 75 per cento del volume del nuovo fabbricato;
l’agevolazione è estesa, oltre al caso di demolizione e ricostruzione degli edifici con successiva vendita, anche agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia dei fabbricati e loro successiva alienazione;
si inserisce la classe energetica NZEB – Near Zero Energy Building tra quelle che possono essere conseguite con gli interventi agevolati;
si chiarisce che rimane ferma la misura fissa dell’imposta ipotecaria nel caso di apposizione di vincolo sui beni

immobili delle imprese assicurative.