Ristrutturazioni edilizie: online la nuova Guida dell'Agenzia delle Entrate

È *online* la **nuova Guida dell'Agenzia delle Entrate** sulle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie. Il ***vademecum*** illustra nel dettaglio quali sono gli interventi agevolabili, chi può fruire della detrazione, come richiedere il *bonus*, in che modo effettuare il pagamento dei lavori e quali documenti conservare. Il documento (aggiornamento ottobre 2025) offre capitoli dedicati a: detrazione per il recupero del patrimonio edilizio, aliquota IVA agevolata, *bonus* 75 per cento barriere architettoniche, acquisto/costruzione di *box* pertinenziali, acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati, interessi passivi sui mutui per ristrutturare l'abitazione principale, oltre a norme e prassi di riferimento.

Le novità principali 2025

Aliquote e limiti rimodulati: per le spese sostenute nel 2025 la **detrazione è del 50 per cento (con tetto di 96.000 euro)** se l'intervento riguarda l'abitazione principale del proprietario o titolare di diritto reale; 36 per cento negli altri casi.

Quando spetta l'aliquota più alta: serve titolarità (proprietà/diritto reale) già all'avvio lavori e l'uso come abitazione principale al termine. Regole applicabili anche a parti comuni e a box/posti auto pertinenziali; l'aliquota maggiorata resta anche se in seguito l'immobile non è più abitazione principale.

Stop alle caldaie a combustibili fossili: dal 2025 non sono più detraibili gli interventi di sostituzione o nuova installazione di caldaie uniche a combustibili fossili (inclusa la condensazione). Restano agevolabili microcogeneratori, generatori a biomassa, pompe di calore ad assorbimento a gas e sistemi ibridi.

Tetto alle detrazioni per redditi elevati: introdotto dall'art. 16-*ter* del TUIR con un *plafond* massimo di oneri detraibili per chi ha reddito complessivo > 75.000 euro, calcolato su importo base (14.000 euro o 8.000 euro a seconda dello scaglione) moltiplicato per un coefficiente legato ai figli a carico (*cfr.* anche la circolare n. 6/E del 29 maggio 2025 con cui l'Agenzia delle entrate ha fornito le istruzioni e le modalità applicative del nuovo articolo 16-ter del Tuir).

Chi può beneficiarne: la detrazione spetta non solo ai proprietari/nudi proprietari ma anche a titolari di diritti reali, locatari e comodatari (con consenso del proprietario), familiari conviventi e conviventi di fatto che sostengono la spesa e risultano in fatture e bonifici. Per condomini la detrazione si calcola *pro-quota*; prevista anche la fruizione in condominio minimo e per l'unico proprietario di edificio con più unità e parti comuni.

Interventi ammessi:

Sono agevolate le spese su unità abitative e parti comuni per:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; per le parti comuni anche manutenzione ordinaria.
- altri lavori: eliminazione barriere architettoniche, prevenzione atti illeciti (antintrusione), cablatura e acustica, risparmio energetico (inclusi impianti

fotovoltaici al servizio dell'abitazione), interventi antisismici, bonifica amianto e sicurezza domestica, messa a norma impianti, sostituzione gruppi elettrogeni d'emergenza con generatori a gas (detrazione 50 per cento).

Link alla la Guida dell'Agenzia delle entrate alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie – Aggiornamento ottobre 2025

Vedi anche:

Novità 2025 in tema di detrazioni

Limiti per la fruizione delle detrazioni, l'Agenzia fa il punto sulle novità della Legge di Bilancio 2025. Tetto più alto per spese per la frequenza scolastica e per cani guida per i non vedenti

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 6 E del 29 maggio 2025: «*IRPEF (Imposta sul reddito delle persone fisiche) - Novità in tema di detrazioni – Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di bilancio 2025) – Novità in tema di detrazioni – Detrazioni dall'imposta sul reddito – Riordino delle detrazioni – Limiti per la fruizione parametrati in relazione al reddito percepito nonché al numero di figli presenti nel nucleo familiare – Art. 1, comma 10, della L. 30/12/2024, n. 207 (Legge di bilancio 2025) – Art. 12, del D.P.R. 22/12/1986, n. 917 – Art. 16-ter, del D.P.R. 22/12/1986, n. 917 – Detrazione delle spese sostenute per la frequenza scolastica – Art. 1, comma 13, della L. 30/12/2024, n. 207 – Art. 15, comma 1, lett. e-bis), del*

D.P.R. 22/12/1986, n. 917 – Agevolazioni fiscali per non vedenti per il mantenimento dei cani guida – Art. 1, comma 229, L. 30/12/2024, n. 207 – Art. 15, comma 1-quater, del D.P.R. 22/12/1986, n. 917»

Detrazioni fiscali per interventi edilizi ed energetici

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

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8 E del 19 giugno 2025: «*SUPERBONUS – BONUS EDILIZI DIVERSI DAL SUPERBONUS – Novità 2025 – Interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici – Articolo 16-bis, comma 3-ter, del D.P.R 22/12/1986, n. 917 TUIR – Articoli 14 (interventi di efficienza energetica) e 16, commi 1 (recupero del patrimonio edilizio), 1-septies.1 (Sismabonus) e comma 2 (bonus mobili) del D.L. 04/06/2013, n. 63, conv., con mod., dalla L. 03/08/2013, n. 90 – Rimodulazione delle aliquote – Esclusione degli interventi con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili – Direttiva (UE) 2024/1275 – Riduzione al 30 per cento della detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici – Maggiorazioni per i titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale – Condizioni soggettive e temporali per il riconoscimento dell'agevolazione – Superbonus – Sismabonus e Bonus mobili – Proroga delle detrazioni – Estensione temporale e nuova modulazione percentuale – Invariati i limiti di spesa – Ripartizione in 10 quote annuali delle spese sostenute nel 2023 – Modalità – Articolo 119, comma 8-bis.2 del D.L. 19/05/2020, n. 34, conv., con mod., dalla L. 17/07/2020, n. 77 – Commi 54, 55 e 56 dell'articolo 1 della L. 30/12/2024,*

n. 207 (Legge di bilancio 2025)»