

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)»