

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

LEGGE DI BILANCIO 2025

LE PRINCIPALI NOVITÀ TRIBUTARIE PER IL SETTORE IMMOBILIARE

(a cura del dott. Cristoforo Florio, consulente fiscale nazionale FIMAA Italia)

Con la presente circolare si fornisce una sintesi delle principali novità di carattere tributario di interesse **per il settore immobiliare** introdotte dalla Legge n. 207 del 30 dicembre 2024 (c.d. "**Legge di Bilancio 2025**"), pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 dicembre 2024 (Supplemento Ordinario n. 43).

1. **LIMITE MASSIMO ALLA DETRAZIONE DI ALCUNE SPESE (ART. 1, C. 10, L. N. 207/2024)**

Per le spese sostenute **a partire dal 1° gennaio 2025**, la Legge di Bilancio 2025 ha introdotto una nuova normativa che introduce un metodo di calcolo delle detrazioni fiscali parametrato al reddito e al numero di figli fiscalmente a carico nello stesso nucleo familiare.

Le novità si applicano alle **sole persone fisiche con un reddito complessivo superiore a € 75.000** e riguardano tutte le detrazioni IRPEF contemplate nel sistema tributario italiano, comprese quelle spettanti per interventi "edilizi" e per l'acquisto di determinate unità immobiliari.

In sostanza:

- per i soggetti che hanno un reddito annuo superiore a € 75.000 ma inferiore o pari a € 100.000, l'importo base di detrazione massima fruibile è pari a € 14.000;
- per i soggetti che hanno un reddito annuo superiore a € 100.000, l'importo base di detrazione massima è pari a € 8.000.

Il coefficiente da utilizzare che va moltiplicato per il limite di € 14.000 o € 8.000 è pari a:

- 0,50, se nel nucleo familiare non ci sono figli fiscalmente a carico;
- 0,70, se nel nucleo familiare è presente un figlio fiscalmente a carico;
- 0,85, se nel nucleo familiare sono presenti due figli fiscalmente a carico;
- 1, se nel nucleo familiare sono presenti più di due figli fiscalmente a carico o almeno un figlio disabile fiscalmente a carico.

ESEMPIO

Contribuente con reddito annuo lordo pari a € 95.000, senza figli fiscalmente a carico, sostiene spese per ristrutturazioni edilizie sostenute su due appartamenti:

- € 96.000 spesi sull'abitazione principale nel 2025, con una detrazione annuale maturata pari a € 4.800 (€ 96.000 x 50% in 10 anni);
- € 80.000 spesi sulla "seconda casa" nel 2025, con una detrazione annuale maturata pari a € 2.880 (€ 80.000 x 36% in 10 anni);

con una detrazione annua per ristrutturazione edilizia complessivamente pari a € 7.680.

Tuttavia, considerando che la detrazione massima fruibile è pari a € 14.000 (importo di detrazione massima fruibile per i soggetti che hanno un reddito superiore a € 75.000 ma inferiore o pari a € 100.000) x 0,5 (coefficiente per i soggetti senza figli fiscalmente a carico) = € 7.000, il contribuente **non avrà la possibilità di recuperare € 680 all'anno di detrazione.**

Non rientrano invece tra gli oneri detraibili per i quali è applicabile il nuovo limite le spese sanitarie detraibili, le somme investite nelle *start-up* e nelle PMI innovative.

In base alla data di stipula del contratto, invece, non rientrano tra gli oneri detraibili per i quali è applicabile il nuovo limite, inoltre:

- gli interessi passivi e gli altri oneri pagati in dipendenza di prestiti o mutui agrari contratti fino al 31 dicembre 2024;
- gli interessi per mutui ipotecari contratti fino al 31 dicembre 2024 per l'acquisto dell'abitazione principale;
- gli interessi passivi e gli altri oneri dei mutui ipotecari contratti fino al 31 dicembre 2024 per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

Invece, per i **contratti stipulati a partire dal 1° gennaio 2025**, i relativi interessi ed altri oneri rientrano nel nuovo limite massimo di detrazione fruibile, previsto per i soggetti che hanno un reddito annuo superiore a € 75.000.

NOTA BENE

Sono escluse dal nuovo sistema di calcolo delle detrazioni tutte le spese sostenute fino al 31 dicembre 2024, che consentono di beneficiare di una qualche agevolazione che viene ripartita in più rate annuali (ad esempio, sono escluse le spese sostenute fino alla 31 dicembre 2024 per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio, per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, ecc.).

2. NOVITÀ IN TEMA DI BONUS PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (ART. 1, C. 54, L. N. 207/2024)

Come regola generale, **dal 1° gennaio 2028 e fino al 31 dicembre 2033**, l'aliquota di detrazione per gli interventi di recupero edilizio di cui all'articolo 16-bis del d.P.R. n. 917/86 viene ridotta al 30%, con un plafond di spesa massima su cui calcolare la detrazione pari a € 48.000 per unità immobiliare. Invece, per gli anni 2025, 2026 e 2027 è stato previsto un regime temporaneo, che prevede aliquote di detrazione fiscale diverse, a seconda che gli interventi siano eseguiti o meno sull'unità adibita ad abitazione principale, mantenendo invece inalterato il limite massimo di spesa di € 96.000 per unità immobiliare. Infatti, viene previsto che, per le spese documentate relative agli interventi di recupero edilizio indicati nel comma 1 dell'articolo 16-bis del d.P.R. n. 917/86, sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, spetta:

- una detrazione dall'IRPEF lorda pari al 36% delle spese sostenute nell'anno 2025;
- una detrazione dall'IRPEF lorda pari al 30% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027;

fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a € 96.000 per unità immobiliare.

Fermo restando il predetto limite di € 96.000, la detrazione spettante per gli anni 2025, 2026 e 2027 è elevata:

- al 50% delle spese sostenute nell'anno 2025;
- al 36% delle spese sostenute negli anni 2026 e 2027;

nel caso in cui le medesime spese siano sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

IL COLLEGAMENTO GIURIDICO CON L'IMMOBILE PER USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE POTENZIATA

Al fine di usufruire della **detrazione fiscale al 50%** il soggetto che sostiene la spesa deve essere titolare di un diritto di proprietà o di un diritto di usufrutto, di superficie, di uso o di abitazione sull'immobile e quest'ultimo deve rappresentare la sua **abitazione principale**.

Pertanto, le condizioni per usufruire dell'aliquota di detrazione fiscale al 50% per le spese sostenute nel 2025 relativamente agli interventi di recupero edilizio sono:

- che la spesa sia sostenuta da un soggetto che vanti un diritto di proprietà o un diritto reale di godimento in relazione all'immobile ristrutturato, restando esclusa l'agevolazione potenziata

per coloro che abbiano un “collegamento giuridico” di tipo diverso (comodatario, promissario acquirente, locatario, ecc.);

- che la spesa sia sostenuta in relazione ad un immobile che sia adibito ad abitazione principale.

LA DEFINIZIONE DI “ABITAZIONE PRINCIPALE”

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 abitualmente¹, laddove si intendono per “familiari”, ai fini delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado².

La seguente tabella riepiloga le modifiche normative intervenute ed oggetto di commento nel presente paragrafo:

ANNO DI SOSTENIMENTO DELLA SPESA	ALIQUOTA DI DETRAZIONE FISCALE SPETTANTE	LIMITE DI SPESA MASSIMA
Dall'1.1.2025 al 31.12.2027, interventi eseguiti dai proprietari (o per i titolari di diritti reali) sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale	Aliquota fissata al: <ul style="list-style-type: none">• 50% per le spese sostenute nel 2025;• 36% per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027	€ 96.000
Dall'1.1.2025 al 31.12.2027, interventi eseguiti su unità immobiliari diverse dall'abitazione principale	Aliquota fissata al: <ul style="list-style-type: none">• 36% per le spese sostenute nel 2025;• 30% per le spese sostenute nel 2026 e 2027	€ 96.000

NOTA BENE

La detrazione per interventi di recupero edilizio continua a spettare nella misura del 50% (quindi, anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025) per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione³. Infine, si ricorda che dal 1° gennaio 2025, non godono dell'agevolazione fiscale per ristrutturazioni edilizie di cui all'articolo 16-bis del d.P.R. n. 917/86 le spese sostenute per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

ATTENZIONE: Le detrazioni fiscali di cui al presente paragrafo risultano incluse nell'elenco delle detrazioni fiscali che, a partire dal 1° gennaio 2025, potrebbero risultare non fruibili, in tutto o in parte, in funzione del reddito complessivo dichiarato nell'anno dal contribuente (si veda quanto chiarito nel paragrafo 1).

3. CONFERMA DEL BONUS FISCALE PER L'ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DI EDIFICI INTERAMENTE RISTRUTTURATI E PER L'ACQUISTO DI POSTI AUTO/BOX AUTO PERTINENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE

Risulta confermata anche la detrazione fiscale per l'acquisto di immobili in fabbricati interamente ristrutturati, pur se con le nuove aliquote del 50%/36% illustrate al precedente paragrafo 2.

Risulta inoltre confermata anche la detrazione fiscale per la realizzazione di parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune) o l'acquisto di box e posti auto già realizzati dall'impresa di costruzione, a condizione esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare residenziale.

NOTA BENE

Con riferimento a quest'ultima agevolazione, si segnala che - al momento e in assenza di indicazioni ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate - sussistono dei dubbi circa l'applicabilità

¹ Articolo 10, comma 3-bis, del d.P.R. n. 917/86.

² Articolo 5, comma 5, del d.P.R. n. 917/86.

³ Articolo 16-bis, comma 3, del d.P.R. n. 917/86.

dell'aliquota di detrazione fiscale "potenziata" al 50%, in quanto la normativa parrebbe consentire l'applicazione di tale aliquota solo con riferimento agli interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale mentre, nel caso di specie, si tratterebbe di spese sostenute relativamente ad una pertinenza di un immobile abitativo.

ATTENZIONE: Le detrazioni fiscali di cui al presente paragrafo risultano incluse nell'elenco delle detrazioni fiscali che, a partire dal 1° gennaio 2025, potrebbero risultare non fruibili, in tutto o in parte, in funzione del reddito complessivo dichiarato nell'anno dal contribuente (si veda quanto chiarito nel paragrafo 1).

4. **NOVITÀ IN TEMA DI BONUS PER RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (ART. 1, C. 55, L. N. 207/2024)**

Le aliquote della detrazione IRPEF/IRES spettante per gli interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici⁴ vengono allineate a quelle previste per gli interventi di recupero edilizio (illustrati nel precedente paragrafo 2). In particolare:

- per le spese di riqualificazione energetica sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, l'aliquota di detrazione fiscale è pari al 50%, per le spese sostenute nel 2025, ed al 36%, per quelle sostenute negli anni 2026 e 2027;
- per le spese di riqualificazione energetica sostenute da soggetti diversi da quelli di cui al punto precedente o comunque non relative all'abitazione principale, l'aliquota di detrazione fiscale è pari al 36%, per le spese sostenute nel 2025, ed al 30%, per quelle sostenute negli anni 2026 e 2027.

NOTA BENE

A partire dal 1° gennaio 2025, le spese sostenute per gli interventi di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale** con caldaie uniche alimentate a **combustibili fossili** non godono più del bonus per riqualificazione energetica.

La seguente tabella riepiloga le nuove aliquote di detrazione per riqualificazione energetica, applicabili a partire dal 1° gennaio 2025, unitamente alla detrazione massima fruibile o al massimale di spesa applicabile in relazione a ciascuna specifica tipologia di intervento:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA O SPESA MASSIMA AMMESSA	ALIQUOTA DI DETRAZIONE 2025
Acquisto e posa in opera delle schermature solari	€ 60.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
Acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A	€ 60.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
➤ Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua ➤ Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore	€ 30.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%

⁴ Si tratta della detrazione fiscale disciplinata dall'articolo 14 del D.L. n. 63/2013.

<p>alimentati da biomasse</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia ➤ Sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria 		
Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	€ 60.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
Riqualificazione energetica globale	€ 100.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
Acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	€ 100.000 di detrazione massima fruibile	50%/36%
Interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente)	€ 40.000 di spesa (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio)	50%/36%
Interventi su parti comuni dei condomini (coibentazione involucro con superficie interessata > 25% superficie disperdente + qualità media dell'involucro)	€ 40.000 di spesa (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio)	50%/36%
Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica (1 classe di rischio inferiore)	€ 136.000 di spesa (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio)	50%/36%
Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica (2 classi di rischio inferiori)	€ 136.000 di spesa (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio)	50%/36%

ATTENZIONE: Le detrazioni fiscali di cui al presente paragrafo risultano incluse nell'elenco delle detrazioni fiscali che, a partire dal 1° gennaio 2025, potrebbero risultare non fruibili, in tutto o in parte, in funzione del reddito complessivo dichiarato nell'anno dal contribuente (si veda quanto chiarito nel paragrafo 1).

5. NOVITÀ IN TEMA DI BONUS PER RIQUALIFICAZIONE SISMICA (ART. 1, C. 55, L. N. 207/2024)

Le aliquote della detrazione IRPEF/IRES spettante per gli interventi volti alla **riqualificazione sismica degli edifici**⁵, compreso il c.d. “sismabonus acquisti”, vengono allineate a quelle previste per gli interventi di recupero edilizio (illustrati nel precedente paragrafo 2). In particolare:

- per le spese di riqualificazione sismica sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, l'aliquota di detrazione fiscale è pari al 50%, per le spese sostenute nel 2025, ed al 36%, per quelle sostenute negli anni 2026 e 2027;
- per le spese di riqualificazione sismica sostenute da soggetti diversi da quelli di cui al punto precedente o comunque non relative all'abitazione principale, l'aliquota di detrazione fiscale è pari al 36%, per le spese sostenute nel 2025, ed al 30%, per quelle sostenute negli anni 2026 e 2027.

La ripartizione della detrazione resta fissata, come nel 2024, in 10 anni⁶.

NOTA BENE

*Pertanto, dal 2025 e fino al 2027, **non vi sarà più la distinzione di aliquota di detrazione tra gli interventi che hanno ridotto il rischio sismico di una o due classi**, in quanto detti interventi potranno beneficiare della detrazione del 30%/36%/50%, anche se consentiranno solo una lieve riduzione di rischio sismico, indipendentemente dall'avvenuto passaggio o meno della classe di rischio sismico.*

6. NOVITÀ IN TEMA DI SUPERBONUS (ART. 1, C. 56, L. N. 207/2024)

La nuova normativa prevede che, per gli interventi effettuati:

- dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche;
- dalle ONLUS, OdV e APS, iscritte negli appositi registri (in generale gli enti del terzo settore iscritti al RUNTS);

il Superbonus spetti con l'aliquota del 65% per le spese sostenute nel 2025 soltanto se, alla data del 15 ottobre 2024:

- risulti presentata la CILA-S, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
- risulti presentata la CILA-S e sia anche stata adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dai condomini;
- sia stata presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Inoltre, le nuove disposizioni di legge consentono di “spalmare” in 10 quote annuali (anziché in 4) il Superbonus (90%/110%) che compete in relazione alle spese sostenute nel 2023. L'opzione di “spalmatura decennale” è irrevocabile e deve essere esercitata nella dichiarazione dei redditi integrativa di quella trasmessa per il periodo d'imposta 2023.

ATTENZIONE: Tale detrazione fiscale risulta essere inclusa nell'elenco delle detrazioni fiscali che, a partire dal 1° gennaio 2025, potrebbero risultare non fruibili, in tutto o in parte, in funzione del reddito complessivo dichiarato nell'anno dal contribuente (si veda quanto chiarito nel paragrafo 1).

⁵ Si tratta della detrazione fiscale disciplinata dall'articolo 16 del D.L. n. 63/2013.

⁶ Articolo 4-bis, comma 4, del D.L. n. 39/2024.

7. INDICAZIONE DEL CODICE CIN NELLE DICHIARAZIONI DEI REDDITI, NELLE CU E NELLE COMUNICAZIONI DEI DATI DELLE LOCAZIONI BREVI (ART. 1, C. 78, L. N. 207/2024)

La norma prevede una modifica della modulistica delle dichiarazioni dei redditi e delle certificazioni uniche (c.d. "CU"), al fine di consentire l'inserimento in queste ultime del codice CIN.

In particolare, viene disposto che, con i provvedimenti di approvazione della modulistica fiscale adottati dal direttore dell'Agenzia delle Entrate, dovranno essere definite le modalità di indicazione del CIN di cui all'art. 13-ter del DL 145/2023 nelle dichiarazioni fiscali e nella Certificazione unica.

Inoltre, il CIN dovrà essere indicato nelle comunicazioni degli intermediari delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, comma 4, del D.L. n. 50/2017.

I SOGGETTI OBBLIGATI ALLA COMUNICAZIONE DEI DATI DELLE LOCAZIONI BREVI

*Si ricorda che, in base a quanto previsto dall'articolo 4, comma 4, del D.L. n. 50/2017, gli intermediari nelle locazioni brevi (definiti come "i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare"), **l'obbligo di trasmettere i dati relativi ai contratti di locazione breve e assimilati conclusi per il loro tramite, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati.** Si ricorda che la trasmissione della CU da parte dell'intermediario che abbia operato la ritenuta fiscale sul canone di locazione breve assorbe, relativamente a quello specifico contratto di locazione, l'obbligo di comunicazione dei dati⁷.*

8. NOVITÀ IN TEMA DI AGEVOLAZIONE PRIMA CASA (ART. 1, C. 116, L. N. 207/2024)

L'articolo 1, comma 116, della Legge di Bilancio 2025 (L. n. 207/2024) ha operato un intervento in materia di "agevolazione prima casa", con l'obiettivo di facilitare il cambio della prima casa di abitazione, prevedendo che, a partire dal 1° gennaio 2025, chi **acquista la "prima casa"** essendo ancora titolare, al momento del rogito notarile, di un immobile (ovunque situato sul territorio nazionale) già acquistato col beneficio "prima casa", **avrà 2 anni di tempo (in luogo del precedente termine di 1 anno) per alienarlo**, senza perdere il beneficio sul nuovo acquisto.

IN COSA CONSISTE L'AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

L'agevolazione prima casa consente di usufruire di un trattamento fiscale agevolato, ai fini delle imposte indirette (registro o IVA), in caso di acquisto di un'abitazione e delle sue pertinenze, purché classificata in categorie catastali diverse da A/1, A/8 o A/9, in presenza di specifici requisiti stabiliti dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131/86. In particolare, l'acquisto dell'immobile abitativo e delle relative pertinenze sconta (a seconda che l'atto risulti imponibile ad IVA o meno):

- *l'imposta di registro con **l'aliquota del 2%** (con il minimo di € 1.000,00) e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50,00 l'una;*
- *l'IVA con **l'aliquota del 4%** e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 200,00 ciascuna.*

Sul piano dell'efficacia temporale della nuova norma, allo stato attuale sussistono dei dubbi circa la possibilità di usufruire del raddoppio dei termini (da 1 anno a 2 anni) solo in relazione agli atti di acquisto della prima casa stipulati dal 1° gennaio 2025 o anche con riferimento a quei soggetti che abbiano acquistato la prima casa nel 2024 e per i quali, alla data del 31 dicembre 2024, non sia ancora decorso il termine di 1 anno previsto dalla previgente normativa.

Secondo la *ratio* normativa, dovrebbe essere possibile applicare la nuova normativa di favore anche agli acquisti precedenti al 1° gennaio 2025 ma per i quali non sia ancora decorso il termine di 1 anno

⁷ Si veda, in particolare, quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 12/2017.

alla data del 31 dicembre 2024, fermo restando che non vi sono ancora conferme ufficiali in tal senso.

NOTA BENE

La modifica normativa in commento non dovrebbe impattare in alcun modo sull'operatività del termine di 1 anno previsto da altre disposizioni normative in tema di "prima casa" e, in particolare:

- *sulle norme per godere, in sede di acquisto di una prima casa, anche del credito di imposta (secondo la normativa vigente, infatti, ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro 1 anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'agevolazione prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni per usufruire dell'agevolazione prima casa, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato); e*
- *sulle norme per evitare la decadenza dal beneficio goduto, in caso di alienazione infraquinquennale di una casa acquistata con l'agevolazione prima casa (secondo la normativa vigente, infatti, la decadenza dall'agevolazione prima casa in caso di rivendita prima del compimento del quinquennio non si applica nel caso in cui il contribuente, entro 1 anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale).*

Per completezza, si segnala che, a partire dal 1° gennaio 2025, **non sono più applicabili** le speciali agevolazioni "prima casa" **under 36**, di cui all'articolo 64, comma 6, del D.L. n. 73/2021, prorogate più volte, fino agli atti stipulati entro il 31 dicembre 2024, qualora fosse stato stipulato e registrato un preliminare entro il 31 dicembre 2023.

IN COSA CONSISTEVA L'AGEVOLAZIONE PRIMA CASA PER GLI UNDER 36

L'agevolazione prima casa per gli under 36 consisteva:

- *nell'esenzione dalle imposte d'atto (imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale) e, per gli atti imponibili ad IVA, nell'attribuzione di un credito d'imposta pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto dell'immobile;*
- *nell'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione degli immobili agevolati.*

Pertanto, i soggetti *under 36* con ISEE non superiore a € 40.000 non potranno accedere all'agevolazione "potenziata", ferma restando la possibilità di **godere dell'agevolazione prima casa ordinaria**.

NOTA BENE

*Si ricorda, invece, che i soggetti di **età inferiore a 36 anni** con **ISEE non superiore a € 40.000,00** restano destinatari "privilegiati" del Fondo di garanzia prima casa. Infatti, la proroga del regime speciale del Fondo al 31 dicembre 2027 consente loro di beneficiare ancora per tre anni della garanzia dello Stato all'80% (anziché al 50%) per l'acquisto dell'abitazione, se richiedono un mutuo superiore all'80% del prezzo dell'immobile (comprensivo di oneri accessori).*

9. ASSEGNAZIONE AGEVOLATA DI IMMOBILI AI SOCI (ART. 1, C. 31, L. N. 207/2024)

La norma riapre i termini per l'effettuazione in via agevolata delle operazioni di:

- assegnazione e cessione agevolata ai soci di beni immobili (con l'eccezione di quelli strumentali per destinazione⁸) e di beni mobili registrati (es. autovetture) non strumentali;
- trasformazione in società semplice di società, di persone o di capitali, che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni.

⁸ L'assegnazione agevolata può riguardare, dunque, gli immobili "patrimonio", gli immobili "merce" e gli immobili "strumentali per natura" (iscritti nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10 e non utilizzati direttamente per l'esercizio dell'attività d'impresa).

IN COSA CONSISTE IL BENEFICIO FISCALE DELL'ASSEGNAZIONE O DELLA CESSIONE AGEVOLATA

L'assegnazione agevolata e la cessione agevolata di beni immobili sono operazioni finalizzate principalmente a favorire la fuoriuscita degli immobili dalla sfera societaria, facendoli confluire nel patrimonio dei soci, usufruendo di un'imposizione fiscale ridotta.

L'operazione di assegnazione/cessione agevolata deve essere effettuata entro il prossimo 30 settembre 2025, al fine di fruire dei seguenti benefici fiscali:

- applicazione di un'imposta sostitutiva dell'8% sulle plusvalenze realizzate sui beni assegnati/ceduti ai soci⁹ o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa a seguito della trasformazione¹⁰;
- ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta sostitutiva dell'8% è possibile assumere in luogo del valore normale degli immobili (cioè del loro valore di mercato), il loro valore catastale.

ESEMPIO DI BENEFICIO FISCALE OTTENIBILE CON RIFERIMENTO ALLA PLUSVALENZA

La ALFA Srl ha un immobile iscritto in bilancio ad un valore fiscale residuo di € 50.000 e decide di assegnarlo ad uno dei soci. Ipotizzando che il valore catastale dell'immobile sia pari a € 100.000 e che il valore normale dell'immobile (di mercato) sia pari a € 220.000, applicando il regime ordinario la società conseguirebbe una plusvalenza fiscale pari a € 170.000 (€ 220.000 - € 50.000), pagando un'imposta (IRES) pari a € 40.800 (€ 170.000 x 24%).

Applicando il nuovo regime agevolato, invece, la società conseguirebbe una plusvalenza fiscale pari a € 50.000 (€ 100.000 - € 50.000), pagando un'imposta sostitutiva pari a € 4.000 (€ 50.000 x 8%).

Le società interessate sono tenute a versare le imposte sostitutive dovute:

- per il 60% entro il 30 settembre 2025;
- per il rimanente 40% entro il 30 novembre 2025.

AGEVOLAZIONI IN TEMA DI IMPOSTE INDIRECTE

*Viene inoltre prevista anche un'agevolazione in tema di imposte indirette, in relazione alle quali è prevista la **riduzione alla metà delle aliquote dell'imposta di registro proporzionale** e l'applicazione in misura fissa delle **imposte ipotecaria e catastale**.*

10. ESTROMISSIONE AGEVOLATA DEGLI IMMOBILI DELL'IMPRENDITORE INDIVIDUALE (ART. 1, C. 37, L. N. 207/2024)

La norma dispone la riapertura della disciplina agevolativa dell'estromissione dell'immobile strumentale dell'imprenditore individuale.

IN COSA CONSISTE IL BENEFICIO FISCALE DELL'ESTROMISSIONE AGEVOLATA

L'estromissione agevolata di beni immobili consente di far fuoriuscire l'immobile dalla sfera imprenditoriale a quella personale, usufruendo di un'imposizione fiscale ridotta.

Possono beneficiare dell'agevolazione gli imprenditori che risultino in attività alla data del 31 ottobre 2024 (data alla quale gli immobili strumentali devono risultare posseduti dall'imprenditore) e alla data del 1° gennaio 2025 (data alla quale sono riferiti gli effetti dell'estromissione).

L'estromissione agevolata riguarda gli immobili strumentali per natura e gli immobili strumentali per destinazione.

⁹ In caso di cessione, ai fini della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo della cessione, se inferiore al valore normale del bene o - in alternativa - con l'applicazione dei moltiplicatori catastali, è computato in misura non inferiore a uno dei due valori.

¹⁰ La norma prevede inoltre l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 13% sulle riserve in sospensione d'imposta annullate a seguito delle operazioni agevolate di cui si discute.

GLI IMMOBILI CHE POSSONO ESSERE ESTROMESSI: STRUMENTALI PER NATURA E PER DESTINAZIONE

Sono considerate **strumentali per natura**, le unità immobiliari che risultino classificate o classificabili in catasto in una delle seguenti categorie:

- C (unità immobiliari a destinazione ordinaria, commerciale e varia);
- B (unità immobiliari per uso di alloggi collettivi);
- D (immobili a destinazione speciale);
- E (immobili a destinazione particolare);
- A/10 (uffici e studi privati, se la destinazione ad ufficio o studio privato risulta dalla licenza o concessione edilizia, anche in sanatoria).

Sono invece considerati **strumentali per destinazione** gli immobili "utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale da parte del possessore", quali, ad esempio, le unità immobiliari destinate ad ufficio amministrativo e/o commerciale accatastate in una delle categorie che contraddistinguono le unità abitative (A/1, A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 e A/11).

Il regime agevolativo in commento prevede:

- la possibilità di determinare la plusvalenza da estromissione come differenza tra il valore catastale dell'immobile (in luogo del valore normale dell'immobile e, cioè, del valore di mercato dell'immobile) e il costo fiscalmente riconosciuto dell'immobile;
- l'assoggettamento della plusvalenza derivante dall'estromissione ad un'imposta sostitutiva pari all'8%.

Ai fini delle agevolazioni in esame:

- l'operazione di estromissione dovrà **perfezionarsi tra il 1° gennaio 2025 e il 31 maggio 2025**, anche mediante comportamento concludente (ad esempio, mediante annotazione nelle scritture contabili);
- l'imposta sostitutiva dovrà essere corrisposta, per il 60%, entro il 30 novembre 2025 e, per il rimanente 40%, entro il 30 giugno 2026.

NOTA BENE

L'agevolazione non spetta per gli immobili posseduti in leasing (ad eccezione di quelli riscattati entro il 31 ottobre 2024) in quanto si tratta di beni non posseduti in proprietà o diritto reale¹¹.

11. RIVALUTAZIONE FISCALE DEI TERRENI AGRICOLI ED EDIFICABILI (ART. 1, C. 30, L. N. 207/2024)

La norma rende definitiva la possibilità di **rivalutare il valore dei terreni** (sia agricoli sia edificabili), in vista di una loro **possibile cessione**, ai fini dell'ottenimento di una **riduzione della plusvalenza fiscalmente imponibile**.

Per il 2025, quindi, sarà consentito a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rivalutare il costo o il valore di acquisto dei terreni posseduti alla **data del 1° gennaio 2025**, a condizione che siano detenuti **al di fuori del regime d'impresa**.

NOTA BENE

Per rideterminare il valore delle partecipazioni non quotate e dei terreni occorrerà che, entro il prossimo 30 novembre 2025, un professionista abilitato (ad esempio, un geometra, un ingegnere, un architetto, un perito agrario, ecc.) rediga e asseveri la perizia di stima del valore del terreno.

La rideterminazione del costo fiscale dei terreni per l'anno 2025 prevede l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota unica del 18%, da applicarsi sul valore complessivo del terreno determinato dalla perizia di stima. Tale imposta dovrà essere versata entro il 30 novembre 2025 (in unica

¹¹ Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 188/2008.

soluzione) oppure, in caso di opzione per il versamento rateale, in 3 rate annuali di pari importo¹².

12. BONUS MOBILI E ARREDI (ART. 1, C. 55, L. N. 207/2024)

La detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici viene **prorogata al 31 dicembre 2025** con un *plafond* di spesa massima pari a € 5.000.

NOTA BENE

Tale detrazione fiscale spetta sia in relazione alle "abitazioni principali" sia con riferimento alle "secondo case", senza distinzioni.

Restano invariate le modalità di fruizione della detrazione fiscale in questione:

1. recupero in 10 quote annuali di pari importo esclusivamente in dichiarazione annuale dei redditi;
2. non ammissibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura.

Infine, va ricordato che la detrazione in questione spetta esclusivamente nei confronti dei soggetti IRPEF al ricorrere congiunto delle seguenti condizioni:

- sostenimento di spese per l'acquisto di mobili nuovi e grandi elettrodomestici nuovi di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) (per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica);
- connessione della suddetta spesa con l'esecuzione di un intervento di recupero edilizio¹³;
- l'intervento di recupero del patrimonio edilizio deve essere iniziato a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto dei mobili e grandi elettrodomestici.

ESEMPIO

Per beneficiare dell'agevolazione per le spese sostenute nell'anno 2025 per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio devono essere iniziati dal 1° gennaio 2024.

- i mobili e gli elettrodomestici acquistati devono essere finalizzati all'arredamento dell'unità immobiliare residenziale oggetto di intervento di recupero del patrimonio edilizio.

NOTA BENE

L'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è agevolabile anche se tali beni sono destinati all'arredo di un ambiente diverso da quelli oggetto di interventi edilizi (ad es., la ristrutturazione del bagno consente di portare in detrazione le spese per l'acquisto di un nuovo tavolo o di un frigorifero).

ATTENZIONE: Tale detrazione fiscale risulta essere inclusa nell'elenco delle detrazioni fiscali che, a partire dal 1° gennaio 2025, potrebbero risultare non fruibili, in tutto o in parte, in funzione del reddito complessivo dichiarato nell'anno dal contribuente (si veda quanto chiarito nel paragrafo 1).

¹² In caso di versamento rateale le scadenze di pagamento sono fissate al 30 novembre 2025, al 30 novembre 2026 e al 30 novembre 2027. In tale ipotesi, le rate successive alla prima dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, calcolati a decorrere dal 30 novembre 2025.

¹³ Trattasi degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su immobili abitativi nonché degli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza e degli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

13. CONFERMA DEL BONUS PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Resta confermato **fino al 31 dicembre 2025** il c.d. "**bonus barriere architettoniche 75%**"¹⁴, inizialmente previsto soltanto con riferimento alle spese dell'anno 2022.

Si ricorda che, a decorrere dal 30 dicembre 2023, l'agevolazione in questione riguarda esclusivamente gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche sugli edifici già esistenti che riguardino scale, rampe, ascensori, servoscala e/o piattaforme elevatrici. Pertanto, a partire da tale data, la detrazione del 75% non spetta più per le spese per interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese per lo smaltimento e la bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Inoltre, sempre a partire dal 30 dicembre 2023, il rispetto dei requisiti del D.M. n. 236/89 deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.

NOTA BENE

La detrazione del 75% deve essere fruita:

- in 5 rate annuali per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2023;
- in 10 rate annuali per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024.

Si ricorda che per questa detrazione fiscale non è possibile optare per cessione/sconto in relazione alle spese sostenute nel 2025.

ATTENZIONE: Tale detrazione fiscale risulta essere inclusa nell'elenco delle detrazioni fiscali che, a partire dal 1° gennaio 2025, potrebbero risultare non fruibili, in tutto o in parte, in funzione del reddito complessivo dichiarato nell'anno dal contribuente (si veda quanto chiarito nel paragrafo 1).

14. SOPPRESSIONE DEL C.D. "BONUS VERDE"

Non risulta essere stata ulteriormente prorogata la **detrazione IRPEF del 36%** per le spese sostenute per la **sistemazione a verde di aree scoperte private** di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e/o la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili (c.d. "**bonus verde**").

15. FONDO DI GARANZIA "PRIMA CASA" (ART. 1, C. 113 E 115, L. N. 207/2024)

Sono state **prorogate alcune misure relative al Fondo di garanzia per la prima casa** e ne è stata modificata l'operatività.

In particolare, si stabilisce che il Fondo di garanzia, che prevede una garanzia pubblica del 50% del capitale, operi **esclusivamente a favore di giovani coppie, famiglie monogenitoriali con figli minori, conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, giovani under 36** (in precedenza queste categorie erano individuate come beneficiarie in via prioritaria della misura).

È stato inoltre prorogato al 31 dicembre 2027 il regime "speciale" di operatività del Fondo previsto dall'articolo 64, comma 3, del D.L. n. 73/2021, che consente di accedere alla garanzia fino all'80% (anziché al 50%) a giovani coppie, famiglie monogenitoriali con figli minori, conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati e giovani under 36. Al fine di accedere alla garanzia all'80%, tuttavia, devono essere rispettate le due seguenti condizioni:

¹⁴ Si tratta dell'agevolazione prevista dall'articolo 119-ter del D.L. n. 34/2020.

- ciascuno dei richiedenti abbia un ISEE non superiore a € 40.000 annui;
- la richiesta riguardi finanziamenti con limite di finanziabilità superiore all'80%.

Si segnala, infine, che continuano a essere inclusi tra i destinatari del Fondo i nuclei familiari con 3 figli sotto i 21 anni con ISEE non superiore a € 40.000 annui, quelli con 4 figli sotto i 21 anni con ISEE non superiore a € 45.000 annui e quelli con 5 o più figli sotto i 21 anni con ISEE non superiore a € 50.000 annui. Per tali soggetti, quando presentino richieste di mutuo di valore superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori, la garanzia può essere rilasciata, rispettivamente, nella misura del 80%, dell'85% e del 90% della quota capitale.

NOTA BENE

*La richiesta per l'applicazione del Fondo in questione deve essere **inoltrata alle banche o agli intermediari finanziari aderenti all'iniziativa** e non direttamente a Consap.*

16. ESENZIONE IMU PER IL SISMA DELLE MARCHE E DELL'UMBRIA (ART. 1, C. 679, L. N. 207/2024)

La nuova normativa introduce alcune specifiche esenzioni dall'imposta ipotecaria per le zone in cui trova applicazione il c.d. sistema tavolare di pubblicità immobiliare (in luogo di quello catastale), in analogia con quanto già previsto in ambito catastale dall'articolo 8 del D. Lgs. n. 139/2024.

IL SISTEMA TAVOLARE

Il sistema tavolare è uno dei due sistemi di pubblicità immobiliare vigenti in Italia. Tale sistema prevede, in luogo della trascrizione, l'intavolazione nel libro fondiario (che ha efficacia costitutiva, diversamente dall'efficacia pubblicitaria della trascrizione nel sistema ordinario). Attualmente risulta in vigore soltanto in alcuni Comuni, tra cui si possono citare Trieste, Gorizia, Trento e Bolzano.

Ciò detto, va evidenziato che l'articolo 8 del D. Lgs. 139/2024 aveva già previsto che gli aggiornamenti delle intestazioni catastali conseguenti al decesso di soggetti iscritti in catasto in qualità di titolari di diritti di usufrutto, uso e abitazione siano effettuati dall'Agenzia delle entrate, in esenzione da tributi e oneri, sulla base delle comunicazioni effettuate alla c.d. anagrafe tributaria.

In analogia a tale norma, la Legge di Bilancio 2025 dispone, anche nei territori soggetti al **sistema pubblicitario tavolare**, **l'esenzione dall'imposta ipotecaria** per gli atti preordinati alla **cancellazione di diritti di usufrutto, uso o abitazione** già iscritti a favore di persone decedute a partire dal 1° gennaio 2025 e relativamente alle domande di cancellazione per causa di morte pervenute successivamente al 1° gennaio 2025.

Gennaio 2025

