



Bonus Casa E Detrazioni Edilizie 2025, Guida Alle Novità: Cosa Cambia Per Ogni Incentivo

La Legge di Bilancio 2025 segna una svolta per il **sistema dei bonus casa**, introducendo nuove regole e riduzioni alle aliquote, in linea con gli obiettivi di sostenibilità e con le direttive europee sulle “Case Green”.

Il panorama delle **detrazioni edilizie** viene rivisto per incentivare interventi più mirati ed efficienti, con modifiche che toccano ogni singolo bonus attualmente disponibile.

In questo articolo forniamo una guida completa alle principale misure, come le conosciamo oggi e come cambiano dal 2025.

Indice

Bonus ristrutturazioni 2025 con aliquote ridotte

Cosa prevedeva nel 2024

Novità 2025

Lavori ammessi

Esclusione delle caldaie a gas

Bonus Mobili e nuovo Bonus Elettrodomestici

Sinergia tra Bonus mobili e Bonus elettrodomestici

Ecobonus: incentivi ridotti per la riqualificazione energetica

Cosa prevedeva nel 2024

Novità 2025

Ecobonus 50% per fotovoltaico e accumulo

Interventi non più agevolabili

Adempimenti da rispettare

Superbonus: revisione significativa

Cosa prevedeva nel 2024

Novità 2025

Bonus ristrutturazioni 2025 con aliquote ridotte

Il **Bonus Ristrutturazioni** è una delle agevolazioni più longeve e utilizzate nel panorama delle detrazioni edilizie italiane, ma dal 2025 subisce modifiche significative, introdotte dalla **Legge di Bilancio 2025**. Questa agevolazione, che incentiva gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni e miglioramenti degli immobili residenziali, è stata rinnovata con aliquote riviste e nuove regole di accesso.

Cosa prevedeva nel 2024

Il bonus ristrutturazioni permetteva una detrazione del 50% su un limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Novità 2025

Per la **prima casa**, l'aliquota scende al 50% nel 2025 e al 36% dal 2026. Per le **secondo case**, si applica una detrazione del 36% nel 2025, ridotta al 30% dal 2026. Restano valide le regole per la ripartizione in dieci anni e la necessità di pagamenti tracciabili.

Aliquota ridotta dal 2025

Dal **1° gennaio 2025**, l'aliquota detraibile scende dal **50% al 36%**, mantenendo un massimale di spesa pari a **96.000 euro** per unità immobiliare.

Dal **2026**, l'aliquota scenderà ulteriormente al **30%**, confermando il tetto massimo di spesa.

Deroghe per la prima casa

Per gli interventi sulla **prima casa di residenza**, l'aliquota rimane al **50% nel 2025** e scenderà al **36% nel 2026**, mantenendo un vantaggio rispetto agli altri immobili.

Lavori ammessi

Il Bonus Ristrutturazioni copre una vasta gamma di interventi volti a migliorare gli immobili residenziali:

Manutenzione ordinaria (per parti comuni di edifici condominiali)

Rifacimento di facciate e coperture.

Riparazione o sostituzione di pavimentazioni.

Manutenzione straordinaria (per singole unità immobiliari e condomini)

Rifacimento di impianti elettrici o idraulici.

Realizzazione di opere per il risparmio energetico, come installazione di pannelli solari non incentivati dal Superbonus.

Demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria (nei limiti concessi).

Interventi di sicurezza

Installazione di sistemi antifurto o videosorveglianza.

Adeguamento antisismico (ove non già coperto dal Sismabonus).

Barriere architettoniche

Adeguamenti strutturali e impiantistici per garantire l'accessibilità agli edifici da parte di persone con disabilità.

Esclusione delle caldaie a gas

Gli interventi che includono la **sostituzione di impianti di riscaldamento** alimentati a combustibili fossili non sono più ammessi al Bonus Ristrutturazioni, in linea con le direttive europee sulle "Case Green".

Bonus Mobili e nuovo Bonus Elettrodomestici

Abbinato al Bonus Ristrutturazioni, il consueto **Bonus Mobili** (grandi arredi ed elettrodomestici ad alta efficienza) prevede un limite di spesa di **5.000 euro** nel 2025 (lo stesso del 2024) con la detrazione del 50%. Gli acquisti devono riguardare elettrodomestici di classe energetica elevata.

A partire dal **1° gennaio 2025**, entra in vigore il nuovo **Bonus Elettrodomestici**, dedicato esclusivamente all'acquisto di grandi elettrodomestici di elevata efficienza energetica. Questa misura mira a incentivare la sostituzione di apparecchi obsoleti con soluzioni più ecologiche e performanti, in linea con le direttive europee sulla sostenibilità. Il bonus copre il 30% del costo di acquisto dell'elettrodomestico, fino a un massimo di:

100 euro per elettrodomestico.

200 euro per nuclei familiari con un ISEE inferiore a 25.000 euro.

Gli elettrodomestici devono essere prodotti in Europa e appartenere a una classe energetica elevata. È necessaria la **sostituzione di un apparecchio esistente** meno performante.

Ogni nucleo familiare può beneficiare del bonus per **un solo elettrodomestico** all'anno. La spesa deve essere documentata e il pagamento effettuato tramite metodi tracciabili. L'agevolazione è valida anche senza interventi di ristrutturazione in corso, a differenza del Bonus mobili.

Sinergia tra Bonus mobili e Bonus elettrodomestici

I due bonus possono essere cumulati se rispettano i requisiti specifici. Ad esempio, una famiglia che ristruttura casa può accedere al Bonus mobili per acquistare arredi e, contemporaneamente, utilizzare il Bonus elettrodomesti-

ci per sostituire un frigorifero o una lavatrice con modelli più efficienti.

Ecobonus: incentivi ridotti per la riqualificazione energetica

L'**Ecobonus** è uno degli strumenti centrali per incentivare interventi di riqualificazione energetica degli edifici in Italia, consentendo la detrazione di una parte delle spese sostenute per migliorare l'efficienza energetica delle abitazioni e degli immobili. La **Manovra 2025** apporta alcune modifiche rilevanti che ne ridefiniscono l'ambito applicativo e le percentuali di detrazione.

Cosa prevedeva nel 2024

Detrazioni del 50%, 65% o superiori per interventi di efficientamento energetico, in base alla tipologia di lavori e al miglioramento ottenuto.

Riqualificazione globale degli edifici: 65%.

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione almeno di classe A: 65% (non più valido dal 2025 per caldaie alimentate da combustibili fossili).

Installazione di pompe di calore e sistemi ibridi: 65%.

Pannelli solari per la produzione di acqua calda: 65%.

Serramenti e infissi: 50%.

Schermature solari: 50%.

Building automation (dispositivi per il controllo e la gestione degli impianti domestici): 65%.

Novità 2025

Con l'entrata in vigore della Legge di Bilancio 2025, le aliquote delle detrazioni per l'Ecobonus vengono riviste al ribasso per allineare le agevolazioni fiscali agli obiettivi europei di transizione energetica.

Riqualificazione globale degli edifici: 50%.

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con soluzioni a energia rinnovabile: 50%, ma sono escluse le caldaie a gas.

Installazione di pompe di calore e sistemi ibridi: 50%.

Serramenti e infissi: 50%.

Building automation: 50%.

Ecobonus 50% per fotovoltaico e accumulo

Resta confermata la possibilità di usufruire dell'Ecobonus al 50% per l'installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo, anche nel 2025.

L'agevolazione si applica a spese fino a 96.000 euro per unità immobiliare e può essere fruita in dieci rate annuali di pari importo.

Impianti fotovoltaici: bonus applicabile per l'acquisto e l'installazione di impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Sistemi di accumulo: inclusi i costi relativi all'integrazione di batterie di accumulo per migliorare l'efficienza dell'autoconsumo energetico.

Interventi non più agevolabili

Caldaie a gas: esclusione definitiva dal 2025, in linea con la *Direttiva UE sulle Case Green*.

Interventi su edifici non residenziali: ridotta la possibilità di accesso per alcune tipologie di immobili.

Adempimenti da rispettare

Restano invariate le procedure di accesso al bonus.

Redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica) prima e dopo gli interventi, per certificare il miglioramento energetico.

Trasmissione della pratica all'ENEA, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, attraverso il portale ufficiale.

Asseverazioni tecniche pre e post intervento.

Documentazione tecnica e fiscale da conservare: fatture, ricevute di pagamento tramite bonifico parlante, asseverazioni degli interventi.

Superbonus: revisione significativa

Il Superbonus è sempre meno centrale nel sistema di incentivi per l'efficienza energetica del patrimonio edilizio italiano, con regole sempre più stringenti e sostenibili.

Cosa prevedeva nel 2024

Condomini

L'aliquota del 90% per lavori con CILA-S presentata entro il 31 dicembre 2023, purché avviati entro il 31 marzo 2024 e completati entro i termini previsti dal progetto.

Per i condomini che hanno deliberato successivamente al 31 dicembre 2023, 70% con l'obbligo di avviare i lavori entro il 2024.

Edifici unifamiliari e villette

Superbonus al 90% limitato agli edifici unifamiliari con un ISEE familiare inferiore a 15.000 euro (calcolato con il quoziente familiare).

Accesso possibile solo con CILA-S presentata entro il 31 dicembre 2023 e lavori completati entro il 30 giugno 2024.

Edifici plurifamiliari con unico proprietario (2-4 unità)

Considerati come condomini, possono usufruire del Superbonus al 90% se la CILA-S è stata presentata entro la fine del 2023.

Per i lavori deliberati nel 2024, l'aliquota applicabile scende al 70%.

Interventi già avviati e in corso

Per i lavori iniziati entro il 2023, l'aliquota al 90% è confermata per tutto il 2024, purché siano rispettate le scadenze previste dal

progetto.

Novità 2025

Dal 2025, il Superbonus sarà ulteriormente ridimensionato per incentivare interventi più mirati e in linea con la transizione ecologica, mantenendo però una certa flessibilità per i progetti già in corso:

Riduzione aliquota

Il **65%** diventa l'aliquota standard applicabile ai condomini e alle parti comuni degli edifici plurifamiliari.

Gli edifici unifamiliari e le villette sono definitivamente esclusi, salvo i lavori già avviati con **CILA-S** entro il 15 ottobre 2024 e completati entro il 30 giugno 2025.

Tempistiche di completamento

Per beneficiare delle aliquote 2025, i lavori devono essere completati entro il **31 dicembre 2025** per condomini e edifici plurifamiliari, salvo proroghe specifiche per le zone colpite da eventi sismici.

Sostituzione degli impianti e nuove tecnologie

Sono incentivati solo gli interventi che prevedono l'installazione di impianti ad alta efficienza energetica, come pompe di calore e sistemi di accumulo.

Esclusi dalle detrazioni gli impianti alimentati da combustibili fossili (in linea con le direttive UE sulle "Case Green").

SismaBonus Superbonus

L'aliquota del 65% resta confermata per gli interventi di adeguamento sismico, ma solo per edifici in zone sismiche 1, 2 e 3.