



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Nuovo bonus ristrutturazione

di Alessandro Bonuzzi

Convegno di aggiornamento

Novità della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche

Scopri di più

Le disposizioni di cui ai [commi 54-55](#), dell'articolo 1, L. 207/2024 (Legge di Bilancio 2025) stravolgono il quadro normativo in materia di **bonus ristrutturazione**.

La **novella normativa**, infatti, **modifica l'articolo 16-bis, Tuir**, prevedendo l'abbattimento al **30%** dell'aliquota dell'agevolazione di base ivi disciplinata, già previsto per **gli interventi di recupero del patrimonio edilizio** da effettuarsi **nel periodo 2028-2033**, anche per le **spese sostenute** negli anni **2025, 2026 e 2027**.

Al contempo, però, all'[articolo 16, D.L. 63/2013](#), è prevista una **proroga** dell'innalzamento delle aliquote stabilite dall'[articolo 16-bis, Tuir](#), per le spese sostenute negli **anni 2025, 2026 e 2027**. Le aliquote sono, quindi, stabilite, per l'anno **2025**, al **50%** nel caso in cui gli interventi siano realizzati dai titolari di diritto di **proprietà** o di diritto **reale di godimento** sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** e al **36% negli altri casi**. Per gli anni **2026 e 2027** le aliquote sono fissate, rispettivamente, al **36%** e al **30%**.

Per tali detrazioni viene confermato un **ammontare complessivo delle spese detraibili** non superiore a **96.000 euro per unità immobiliare**.

Anno di sostenimento	2025	2026	2027
Misura agevolazione	- 50%, se abitazione principale del proprietario/titolare diritto reale - 36%, nei casi rimanenti	- 36%, se abitazione principale del proprietario/titolare diritto reale - 30%, nei casi rimanenti	
Plafond di spesa	96.000 per unità immobiliare		

Il nuovo schema dell'agevolazione trova applicazione sia per gli interventi sulle singole unità immobiliari, sia per gli interventi sulle **parti comuni** di edifici residenziali e, quindi, **di condomini**. Pertanto, con riferimento a questi ultimi, la **detrazione compete** nella misura:



- del **50% per il 2025 o del 36% per il 2026 e 2027**, se il **singolo condomino** che sostiene la propria quota di spesa **destina l'unità immobiliare ad abitazione principale**;
- del **36% per il 2025 o del 30% per il 2026 e 2027**, se il singolo condomino che sostiene la propria quota di spesa **non destina l'unità immobiliare ad abitazione principale**.

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari **dimorano abitualmente**. A tal fine, rilevano le risultanze dei **registri anagrafici** o **l'autocertificazione** effettuata, ai sensi dell'[articolo 47, D.P.R. 445/2000](#), con la quale il contribuente può attestare anche che **dimorare abitualmente in luogo diverso** da quello indicato **nei registri anagrafici**.

Graverà sull'amministratore del condominio, o sull'eventuale condomino incaricato in caso di condominio minimo, recuperare l'informazione relativa alla **destinazione** di ogni singola unità immobiliare. Si tratta di un **adempimento addizionale** di cui gli amministratori avrebbero volentieri fatto a meno, anche considerando che a ciò si devono aggiungere **gli oneri derivanti** dall'ulteriore **tagliola alle detrazioni fiscali** prevista per le **persone fisiche con redditi superiori a 75.000 euro**.

In merito all'imputazione delle spese sostenute per interventi eseguiti sulle **parti comuni del condominio**, giova ricordare che, quale criterio generale, ai sensi degli [articoli 1123 e seguenti cod. civ.](#), le stesse vanno sostenute dai condomini in misura **proporzionale** al valore della proprietà di ciascuno, sulla base quindi dei **millesimi**. Tuttavia, per espressa previsione della norma, **nulla vieta ai condomini di suddividere le spese secondo un criterio alternativo**. Pertanto, ad esempio, l'assemblea condominiale potrebbe prevedere che le spese agevolabili con il bonus ristrutturazione siano poste a carico **solo di determinati condomini oppure anche solo di un condomino**.

Va da sé che la **possibilità di suddividere le spese edilizie condominiali** sulla base di un criterio alternativo rispetto al criterio proporzionale su base millesimale assume ancor più importanza a seguito dell'introduzione delle **nuove barriere alla fruizione dell'agevolazione**. Si tratta, quindi, di una soluzione da **valutare con attenzione**.