

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Quando spetta l'aliquota potenziata dei bonus edilizi

di Alessandro Bonuzzi

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta

Scopri di più

Già a partire dal 2025 il Legislatore della Legge di Bilancio 2025 ha introdotto **importanti strette** in materia di **bonus edilizi**, tutelando gli interventi eseguiti sull'**abitazione principale** posseduta a titolo di **proprietà** o in forza di un **diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione).

Il riferimento è al **bonus casa**, all'**ecobonus** e al **sismabonus**, per i quali la detrazione spetta nella misura potenziata per l'abitazione principale del **50% per le spese sostenute nel 2025** o del **36% per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027**, in luogo, rispettivamente, della **misura ordinaria del 36% per le spese sostenute nel 2025** o del **30% per le spese sostenute negli anni 2026 e 2027**.

L'aliquota maggiorata spetta anche al contribuente che detiene la **nuda proprietà** o la **proprietà superficiaria** del fabbricato abitazione principale; mentre è **preclusa** al **familiare convivente**, nonché al mero detentore dell'immobile a titolo **locazione** o **comodato**.

La **titolarità dell'immobile** deve sussistere al momento di **inizio dei lavori** o di **sostenimento della spesa**, se antecedente.

Invece, laddove il **fabbricato non sia adibito ad abitazione principale** già all'inizio dei lavori, ai fini della maggiorazione, è rilevante che lo stesso sia adibito ad **abitazione principale al termine dei lavori**.

Con particolare riguardo agli *spin off* **sismabonus acquisti** (ex [articolo 16, comma 1-septies, D.L. 63/2013](#)) e **bonus casa acquisti** (ex [articolo 16-bis, comma 3, Tuir](#)), il fabbricato deve essere adibito ad abitazione principale entro il termine di presentazione della **dichiarazione dei redditi** relativa all'anno in cui si fruisce per la **prima volta della detrazione**. Parimenti, in tema di detrazione spettante per l'acquisto o la costruzione del **box auto pertinenziale** (ex [articolo 16-bis, comma 1, lettera d\), Tuir](#)), il contribuente deve **adibire ad abitazione principale** il fabbricato di cui il box è pertinenza sempre **entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi** relativa all'anno in cui fruisce per la prima volta della detrazione.

Per gli interventi effettuati sulle **parti comuni del condominio**, l'aliquota maggiorata va applicata se spettante sulla base della situazione **specificata del singolo condomino** e, quindi, se egli:

- risulti, fin dall'inizio dei lavori, proprietario e titolare di un **diritto reale sull'unità immobiliare** e
- abbia adibito oppure adibisca al più tardi al termine dei lavori **l'unità immobiliare ad abitazione principale**.

Peraltro, la maggiorazione spetta anche nel caso in cui gli interventi siano realizzati su **pertinenze** o su aree pertinenziali, già **dotate del vincolo di pertinenzialità** con l'unità immobiliare o il fabbricato adibito ad abitazione principale, anche laddove realizzati **soltanto** sulle pertinenze stesse.

In ogni caso, se nel corso dei periodi d'imposta successivi a quello di maturazione dell'agevolazione l'immobile **non sia più destinato ad abitazione principale**, la detrazione maggiorata non viene meno e il contribuente **può continuare a usufruirne**.

Ai fini della definizione del **concetto di abitazione principale**, assume rilevanza il dettato del [**comma 3-bis dell'articolo 10 Tuir**](#), secondo cui si intende per tale *“quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari **dimorano abitualmente**. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata”*.

Con ciò, quindi, rientra nella **nozione di abitazione principale** anche l'unità immobiliare adibita a dimora abituale di un **familiare** del contribuente (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado, ai sensi dell'articolo 5, comma 5, Tuir). Tuttavia, al riguardo, la [**circolare n. 8/E/2025**](#) ha avuto modo di precisare che *“nell'ipotesi in cui sia **teoricamente possibile effettuare la scelta in relazione a due immobili**, uno adibito a propria dimora abituale e un altro adibito a dimora abituale di un proprio familiare, occorre far riferimento **esclusivamente all'immobile adibito a dimora abituale del titolare dell'immobile**, a nulla rilevando che il secondo immobile sia adibito a **dimora abituale di un familiare**”*.