

VADEMECUM AGEVOLAZIONI 2025 - REV. 01

DETRAZIONE 50-36% IRPEF (BONUS CASA)

per interventi di *recupero del patrimonio edilizio o di risparmio energetico* in immobili residenziali esistenti

VALIDITÀ: fino al 31 dicembre 2025.

La Legge di Bilancio n. 207/2024, che ha introdotto alcune modifiche riguardanti le agevolazioni fiscali, ha confermato per il 2025 la **Detrazione IRPEF** per le *"ristrutturazioni"* di edifici residenziali esistenti, su una spesa massima ammissibile pari a 96mila € per unità immobiliare, con aliquota:

- **50%**, per interventi realizzati sull'**abitazione principale** (= dimora abituale) e relative pertinenze, dai proprietari o dai titolari di altro diritto reale di godimento dell'immobile,
- **36%**, per interventi realizzati su immobili diversi dall'abitazione principale.

La detrazione fiscale va sempre ripartita in **10 anni**.

N.B. Nel 2026-2027 la detrazione scenderà al 36% per le abitazioni principali e al 30% per le altre abitazioni, con tetto di spesa pari a 96mila € euro per unità immobiliare, sempre in 10 anni.

SOGGETTI BENEFICIARI

Questa detrazione – ‘nata’ con l’art. 1 della **Legge n. 449/1997** e resa permanente, a partire dal 2012, con l’introduzione dell’art. 16-bis nel **D.P.R. n. 917/1986** (TUIR) – può essere chiesta solo dai **soggetti privati (persone fisiche)** per gli interventi realizzati su **edifici ad uso abitativo** e relative pertinenze; anche i **condomini** possono beneficiare di questa detrazione, ma solo per interventi sulle ‘parti comuni’.

Possono fruire dell’agevolazione i **proprietari**, i titolari di altro diritto reale di godimento dell’immobile – come i nudi proprietari e gli usufruttiari – o coloro che abbiano la **disponibilità del bene** in base ad un contratto di locazione, locazione finanziaria o comodato.

Il beneficio è esteso anche ad eventuali **familiari conviventi** con il possessore o detentore dell’immobile, nel caso in cui sostengano le spese relative all’intervento di riqualificazione energetica su immobili a destinazione abitativa; la convivenza dev’essere stabile e deve sussistere fin dall’inizio dei lavori.

N.B. La Circolare AdE n. 8/E del 19/06/2025 ha chiarito che i **familiari conviventi senza titolo di godimento** (es. coniugi non comproprietari o familiari comodatari), i **comodatari** o gli **inquilini** che si accollano le spese dell’intervento possono beneficiare della detrazione al 36%.

INTERVENTI INCENTIVATI

Gli **interventi agevolati** sono quelli elencati dall’art. 3 del **D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico edilizia)**, ovvero:

INTERVENTO	PARTI COMUNI	SINGOLI IMMOBILI
a) manutenzione ordinaria	X	
b) manutenzione straordinaria	X	X
c) restauro e risanamento conservativo	X	X
d) ristrutturazione edilizia	X	X

Secondo l’art. 16-bis, comma 1 del **D.P.R. n. 917/1986** e s.m.i. (articolo introdotto nel TUIR dal DL n. 201/2011 e s.m.i.), la **Detrazione IRPEF per le ristrutturazioni edilizie** si applica anche agli interventi:

«h) **relativi alla realizzazione di opere finalizzate al risparmio energetico**, con particolare riguardo all’installazione di impianti da fonti rinnovabili. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia».

Al riguardo occorre sottolineare che l’Agenzia delle Entrate – nella **Circolare n. 57/E del 1998** – ha ricondotto gli interventi “finalizzati al risparmio energetico” alla “manutenzione straordinaria”, anche in assenza di opere edilizie propriamente dette ed ha rimandato all’elenco riportato nell’art. 1 del **D.M. 15/02/1992** (ripreso a sua volta dall’art. della Legge n. 10/1991); la detrazione risulta pertanto applicabile, ad esempio, agli interventi di sostituzione del vecchio generatore con:

- ✓ **sistemi ibridi** costituiti da caldaia a condensazione e pompa di calore
- ✓ **pompe di calore** (agevolabili sia in sostituzione che come nuova installazione, come precisato dalla [FAQ ENEA 1.D](#)) oltre che all’installazione di:
- ✓ **apparecchiature di termoregolazione e contabilizzazione** (se per singoli ambienti, vanno installate in almeno il 70% degli ambienti)
- ✓ **solare termico**
- ✓ **fotovoltaico** (solo per usi domestici, fino a 20 kWp) e/o relativi **sistemi di accumulo**

N.B. Le "caldaie uniche alimentate a combustibili fossili", come gas e gasolio, non sono più agevolate ma possono essere installate.

La Circolare n. 8/E del 19/06/2025 ha precisato che restano, comunque, detraibili le spese sostenute entro il 31/12/2024 per le sostituzioni con caldaie o generatori ad aria calda alimentati a gas (o gasolio), anche se gli interventi sono stati completati dopo il 1° gennaio 2025.

Il portale ENEA dedicato al **BONUS CASA 2025** chiede di dichiarare – prima di inserire i dati relativi a:

- caldaie a condensazione,
- generatori di aria calda,

che "*L'intervento è stato eseguito usufruendo del Bonus Casa (art. 16-bis del D.P.R. 917/1986 e s.m.i.; art. 16 del D.L. 63/2013, conv. con L. 90/2013, e s.m.i.) per spese sostenute entro il 31 dicembre 2024*"; precisa, inoltre, che "*Le eventuali spese sostenute a partire dal 01/01/2025 non sono ammissibili.*"

Tra le spese sostenute – ritenute agevolabili – sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente in materia.

N.B. Anche la **messa a norma dell'impianto gas**, come degli altri impianti presenti nell'abitazione, in conformità al D.M. n. 37/2008 e s.m.i. sulla **sicurezza degli impianti**, può beneficiare della Detrazione IRPEF (rif. '*messa a norma dell'edificio*'), indipendentemente dalla categoria edilizia di intervento edilizio.

ITER BUREAUCRATICO

La procedura per ottenere la detrazione IRPEF nota come BONUS CASA è piuttosto semplice; i dati richiesti vanno comunicati a ENEA e inseriti nella Dichiarazione dei redditi.

N.B. Data la varietà di interventi che possono beneficiare della detrazione, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che nei casi in cui non sono necessari titoli abilitativi – es. concessioni, autorizzazioni edilizie, etc. (*verificare presso il Comune*) – il contribuente deve essere in possesso di una **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e che attestati che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

In caso di 'semplice sostituzione di caldaia', questi sono i **passaggi principali**:

- far realizzare l'intervento dall'Installatore di fiducia che, essendo un professionista, realizza l'intervento a "regola d'arte" e rilascia, a fine lavori, la **Dichiarazione di Conformità** prevista dalla legge (rif. D.M. n. 37/2008 e s.m.i.);
- **acquisire idonea documentazione** attestante il conseguimento di risparmi energetici (*ad es. la Dichiarazione del costruttore dell'apparecchio*);
- **pagare l'intervento con bonifico parlante**, bancario o postale (modalità obbligatoria per i soggetti IRPEF), riportando i dati richiesti:
 - causale del versamento (rif. art. 16-bis, D.P.R. n. 917/1986 e s.m.i.; rif. art. 16, DL n. 63/2013 e s.m.i.) e – ove possibile – data e numero fattura,
 - Codice Fiscale del soggetto che paga,
 - Codice Fiscale o Partita IVA del beneficiario del pagamento;
- **riportare nella Dichiarazione dei redditi** i dati richiesti dalla legge, compresi i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
- **conservare la ricevuta e/o fattura fiscale** relativa alle spese sostenute (*è bene che la tipologia di intervento indicata nel documento fiscale coincida con la causale riportata nel bonifico*), la **ricevuta del bonifico** e **TUTTI i documenti relativi all'intervento**, comprese le ricevute di pagamento dell'ICI/IMU, se dovuta. I vari documenti, infatti, potrebbero essere richiesti dagli uffici finanziari in caso di controlli sulle dichiarazioni dei redditi;
- **comunicazione ENEA** (dal 2018), ma solo per gli **interventi di ristrutturazione edilizia che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili di energia**. Per maggiori informazioni su tale obbligo, vd. riquadro seguente.

Per conoscere più nel dettaglio l'iter, gli interventi detraibili e i documenti che possono risultare necessari, sia in base al soggetto richiedente che all'intervento realizzato, **consulta la GUIDA dell'Agenzia delle Entrate**, scaricabile anche dal sito immergas.com.

IMPORTANTE: dal 2018 è stato introdotto l'**obbligo** della **comunicazione ad ENEA** dei dati sugli **interventi di ristrutturazione edilizia che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili di energia** (interventi diversi dall'Ecobonus), elencati nella **GUIDA RAPIDA BONUS CASA**:

- riduzione delle trasmittanze termiche delle strutture edilizie;
- riduzione delle trasmittanze termiche dei serramenti comprensivi di infissi;
- installazione di **collettori solari termici** per ACS e/o riscaldamento ambienti;
- sostituzione di generatori di calore con **caldane a condensazione** per riscaldamento (con o senza produzione di ACS) o per sola produzione di ACS per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto;
- sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto;

- **pompe di calore** per climatizzazione ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto;
- **sistemi ibridi** (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto;
- microcogeneratori (Pe<50kWe);
- **scaldacqua a pompa di calore**;
- generatori di calore a biomassa;
- installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati;
- installazione di **impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo**;
- installazione di sistemi di termoregolazione e building automation;
- teleriscaldamento.

La comunicazione degli interventi realizzati e conclusi nell'anno in corso dev'essere effettuata telematicamente **entro 90 giorni da fine lavori**¹ utilizzando l'apposito portale ENEA.

COMUNICAZIONE DEGLI INTERVENTI A ENEA

Dal 2018 è stato introdotto l'obbligo di comunicare a ENEA, entro 90 giorni da fine lavori, i dati relativi agli interventi che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili di energia (interventi diversi dall'Ecobonus), elencati nella **Guida rapida BONUS CASA**².

La trasmissione dei dati deve avvenire tramite l'apposito portale ENEA (<http://bonusfiscali.enea.it>), previa autenticazione con credenziali SPID o CIE.

Interventi completati nel 2024

Per trasmettere all'ENEA i dati relativi agli interventi conclusi lo scorso anno selezionare BONUS CASA "2024".

Interventi completati nel 2025

Per gli interventi conclusi a partire dal 1° gennaio 2025, il termine di 90 giorni decorre dal 30/06/2025, data di attivazione della sezione BONUS CASA "2025" nel portale ENEA.

Queste le fasi per l'inoltro della comunicazione:

1. accesso al sistema
2. inserimento dati anagrafici del beneficiario
3. inserimento dati immobile oggetto dell'intervento (dati catastali compresi)
4. inserimento dati tecnici relativi all'intervento/i
5. verifica dati
6. invio della dichiarazione e stampa

A trasmissione avvenuta sarà possibile (cliccando su "Stampa scheda descrittiva") stampare l'intero modello, recante la data di trasmissione e un codice identificativo CIPD dell'avvenuta trasmissione. Cliccando su "Richiedi ricevuta" si otterrà, infine, l'invio della mail di conferma³.

N.B. Gli utenti possono consultare e stampare il documento, in qualsiasi momento, accedendo alla propria area personale con le credenziali SPID o CIE.

¹ Con Risoluzione n. 244/E del 2007, l'AdE ha precisato che la data di fine lavori coincide con il giorno del cosiddetto "collaudo", a nulla rilevando il momento di effettuazione dei pagamenti. Con Circolare n. 21/E del 2010 ha aggiunto che nell'ipotesi in cui – per il tipo di intervento – non sia richiesto il collaudo, il contribuente può provare la data di fine lavori anche con altra documentazione emessa dal soggetto che ha eseguito i lavori (o Tecnico che compila la Scheda informativa); non può, invece, ritenersi valida a tal fine una dichiarazione autocertificata del contribuente. Nella FAQ 4.A - Ecobonus, ENEA ha precisato che: «...[omissis]... Tale collaudo può essere eseguito anche dalla ditta che ha eseguito i lavori (per esempio vale come verbale di collaudo la Dichiarazione di Conformità resa ai sensi del DM 37/08 per gli interventi su impianti o altra documentazione redatta appositamente).»

N.B. Per gli impianti termici a gas il "collaudo" o "messa in servizio" va effettuato – nel rispetto della norma UNI 7129 – a conclusione dell'intervento dall'Impresa installatrice, così da poter rilasciare la Dichiarazione di Conformità.

² L'AdE, con Risoluzione n. 46/E del 18/04/2019, ha chiarito che la mancata o tardiva trasmissione a ENEA delle informazioni concernenti gli interventi edili che comportano risparmio energetico, obbligatoria per legge, non pregiudica il diritto alla detrazione.

³ Un Avviso pubblicato su <https://www.efficienzaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali.html> precisa che, in merito alla ricevuta di avvenuta corretta trasmissione ad ENEA della scheda descrittiva degli interventi che accedono alle detrazioni fiscali per Ecobonus e Bonus Casa, si informano gli utenti che la Circolare AdE n.7/E del 25/06/2021, a pag. 423, recita:

"L'ENEA attesta di aver ricevuto correttamente la scheda inviando al contribuente interessato una e-mail di conferma che deve essere conservata per fruire della detrazione. Per l'attestazione della corretta trasmissione è sufficiente anche la stampa della "scheda descrittiva" dell'intervento riportante il codice CPID (Codice Personale Identificativo) e la data di trasmissione. Il codice CPID viene assegnato, infatti, quando la trasmissione dei dati è andata a buon fine."

I VANTAGGI DI SCEGLIERE IMMERGAS PER LA TUA CASA

Scegliere Immergas vuol dire beneficiare di ulteriori vantaggi: alla qualità della caldaia è, infatti, abbinata la certezza del servizio, offerto tramite gli oltre **600 Centri di Assistenza Tecnica Autorizzati**, che offrono ai Clienti una **qualità ed una varietà di servizi esclusivi** di altissimo livello (verifica iniziale gratuita, assistenza "7 su 7", programmi di manutenzione, Formula Comfort, etc.).

Avvertenze per il lettore

Questa opera si prefigge unicamente lo scopo di riassumere l'argomento. Gli Autori, oltre a riportare alcune parti di normative o leggi vigenti, esprimono alcune riflessioni che, comunque, non costituiscono interpretazioni vincolanti per il lettore.

È doveroso precisare che in questa opera sono trascritti degli stralci di leggi e norme giuridiche, o di norme tecniche, tratte dal testo riportato nelle pubblicazioni ufficiali alle quali, comunque, ci si dovrà riferire per ricavarne il testo completo e per qualsiasi ulteriore necessità ed esigenza.

Per ulteriori informazioni scrivere a: normativo@immergas.com

Nessuna parte della presente pubblicazione può essere riprodotta o diffusa senza il permesso scritto di Immergas S.p.A.