Studio BBM Associati

ABITAZIONE PRINCIPALE: DETRAZIONI FISCALI EDILIZIE LA CHIAVE PER OTTENERE LE MAGGIORAZIONI

Parte 1

N. 177 | 1 Ottobre 2025 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 177 DEL 1° OTTOBRE 2025

La destinazione dell'immobile ad abitazione principale determina l'accesso alle aliquote maggiorate per Ecobonus, Sismabonus e Bonus Ristrutturazioni

Con la Legge di Bilancio 2025, il legislatore ha introdotto una significativa rimodulazione delle detrazioni fiscali per i lavori di recupero del patrimonio edilizio, di efficientamento energetico e sismabonus, ponendo la destinazione dell'immobile ad abitazione principale quale fattore discriminante per l'accesso alle soglie maggiorate dei benefici fiscali.

In particolare, per effetto delle modifiche per Ecobonus, Sismabonus e Bonus ristrutturazioni, le aliquote di detrazione sono ora le seguenti:

- 50% per le spese sostenute nel 2025;
- 36% per le spese degli anni 2026 e 2027

a condizione che le spese siano sostenute da chi è titolare di un diritto di proprietà (anche nuda proprietà o diritto di superficie) o di un diritto reale di godimento (ad esempio usufrutto, uso o abitazione) su un'unità immobiliare destinata ad **abitazione principale**.

Per tutte le altre casistiche (come, ad esempio, detentori solo per contratto di locazione o comodato, o per interventi su immobili non adibiti ad abitazione principale), si applicano aliquote inferiori: 36% per il 2025 e 30% per 2026-2027.

Cos’è l’abitazione principale ai fini fiscali

E’ abitazione principale l’immobile nel quale la persona fisica titolare di diritto reale – o i suoi familiari – dimorano abitualmente.

Sono equiparate anche le pertinenze (es. box, cantine, posti auto) già asservite all’immobile principale, se destinate anch’esse ad uso abitativo.

Esempi pratici:

- Se ristrutturo la casa dove risiedo con la mia famiglia, e ne sono proprietario, ho diritto alle maggiorazioni.
- Se ristrutturo un appartamento affittato a terzi, anche se ne sono proprietario, non è “abitazione principale”: niente aliquota maggiorata.
- Se acquisto un box pertinenziale, ottengo la maggiorazione solo se l’immobile principale è adibito ad abitazione principale entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi sull’anno della prima detrazione.

Nel DMZ Aggiorna di domani si completerà la trattazione del tema.

Lo Studio resta a completa disposizione.

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/abitazione-principale-detrazioni-fiscali-edilizie-la-chiave-per-ottenere-le-maggiorazioni-prima-parte/