Studio BBM Associati

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

Parte 2

N. 178 | 2 Ottobre 2025 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 178 DEL 2 OTTOBRE 2025

Nel DMZ Aggiorna di oggi si completa la trattazione del tema iniziato ieri.

Quando si cristallizza il requisito per ottenere le maggiorazioni di detrazioni per prima casa

La normativa stabilisce che il requisito della titolarità del diritto sul bene deve sussistere al momento di inizio lavori o, se precedente, al sostenimento delle spese.

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate, in ultimo nella Circolare n. 8/2025, per la destinazione ad abitazione principale, tale status può essere acquisito anche dopo l'inizio lavori, purché sussista al termine degli stessi (per esempio in caso di trasferimento nell'immobile ristrutturato dopo la fine dei lavori).

Esempio:

Il signor X acquista e ristruttura un appartamento nel 2025. Durante i lavori risiede altrove; si trasferisce nell'immobile ristrutturato a lavori ultimati. Al momento del trasferimento, l'appartamento diventa abitazione principale: Il signor X potrà applicare la detrazione con aliquota maggiorata per tutte le spese sostenute.

Particolarità per il Sismabonus e Spese su Parti Comuni

Per il Sismabonus acquisti, la condizione ad abitazione principale va verificata entro la scadenza della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si beneficia per la prima volta della detrazione. Lo stesso meccanismo vale per acquisto/costruzione di box pertinenziali e per interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo di interi fabbricati.

Per lavori su parti comuni, la quota di detrazione maggiorata si applica per ciascun condomino solo se lo stesso detiene il diritto reale sull'unità immobiliare all'inizio dei lavori e tale unità sia adibita ad abitazione principale entro la fine dei lavori.

Esempio in condominio:

Un condominio effettua il cappotto termico. Solo i condomini proprietari che vi risiedono possono applicare l'aliquota maggiorata; gli altri (affittuari, proprietari che non vi abitano) avranno la detrazione ordinaria.

Permanenza dell'aliquota maggiorata dopo il cambio di destinazione

Un elemento di favore è rappresentato dal fatto che se, negli anni successivi, l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale (es. viene locato, si cambia residenza), il contribuente può comunque continuare a beneficiare della detrazione maggiorata per le quote residue.

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-seconda-parte/