Studio BBM Associati

BONUS EDILIZI: RIDUZIONE DAL 2025 LA MISURA SPETTANTE PER I CONIUGI CONVIVENTI

N. 25 | 10 Febbraio 2025 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 25 DEL 10 FEBBRAIO 2025

La legge di Bilancio del 2025 ha apportato una drastica riduzione a tutti i bonus edilizi. In particolare, la norma distingue le detrazioni in base alla destinazione degli immobili, prevedendo un trattamento differente per gli interventi relativi ad abitazioni principali rispetto a quelli per le cosiddette residenze secondarie. Nel primo caso, è possibile beneficiare di detrazioni più elevate rispetto alle seconde case.

Si considerino, ad esempio, gli interventi sulle spese relative al recupero del patrimonio edilizio su immobili a destinazione abitativa: fino al 31 dicembre 2024 era possibile beneficiare di una detrazione d'imposta del 50%, con un limite massimo di spesa di 96.000 euro. Tale beneficio era subordinato alla natura residenziale dell'immobile, ma risultava irrilevante che esso fosse utilizzato o meno come abitazione principale.

Ora, invece dal 2025 sarà ancora possibile fruire della detrazione del 50%, ma solo nel caso in cui l'immobile oggetto dell'intervento edilizio sia utilizzato come abitazione principale.

Occorre preliminarmente ricordare che l'abitazione principale non è solo quella in cui dimora il proprietario, ma anche quella utilizzata dai suoi familiari. Ad esempio, se il proprietario è trasferito temporaneamente a Milano per lavoro e i familiari (coniuge e figli) continuano a risiedere a Roma, l'immobile ubicato a Roma può essere considerato abitazione principale. Da questo punto di vista, non sorgono dubbi interpretativi.

Più complesso, invece, è il rispetto di un'ulteriore condizione prevista dalla nuova norma per poter continuare a beneficiare della detrazione del 50%. Per ottenere tale agevolazione, le spese devono essere sostenute dal proprietario (o dal titolare di un altro diritto reale di godimento), e

l’immobile deve essere utilizzato dallo stesso come abitazione principale. Se le spese sono sostenute da un soggetto terzo (non proprietario), non sarà possibile beneficiare della detrazione del 50%.

Un caso comune riguarda gli immobili in locazione o concessi in comodato, in cui il proprietario autorizza il conduttore a sostenere le spese straordinarie. In base alla normativa civilistica, tali spese graverebbero sul proprietario. Tuttavia, anche se il conduttore utilizza l’immobile come abitazione principale, non potrà beneficiare della detrazione del 50%, poiché non è proprietario dell’immobile. In tal caso, la detrazione si riduce dal 50% al 36%.

- Un caso che suscita maggiori incertezze riguarda le spese sostenute dal coniuge convivente non proprietario. In passato, l’Agenzia delle Entrate ha permesso di fruire della detrazione anche senza un contratto di comodato, considerando sufficiente il vincolo matrimoniale e la convivenza. Tuttavia, con la nuova norma, la misura della detrazione risulta incerta.
- In base a un’interpretazione letterale, il coniuge convivente non proprietario non può beneficiare della detrazione del 50%, poiché non è proprietario dell’immobile. Tale situazione, però, è diversa da quella del conduttore, che può beneficiare della detrazione del 36% grazie all’esistenza di un contratto di locazione registrato.

L’Agenzia delle Entrate, in passato, ha sottolineato la mancanza di necessità di un contratto di comodato registrato per il coniuge convivente, ma non si è espressa sulla misura della detrazione. È possibile che, in assenza di chiarimenti, il coniuge non proprietario venga equiparato al conduttore o al comodatario, applicando la detrazione ridotta del 36% invece di quella “rinforzata” del 50%. Sarà l’Amministrazione finanziaria a chiarire questo punto.

Per scaricare la piantina: https://studiodmz.it/dmzinforma/dmz-aggiorna/studio-dmz-nostra-nuova-sede

Lo Studio resta a completa disposizione.

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/bonus-edilizi-riduzione-dal-2025-la-misura-spettante-per-i-coniugi-conviventi/