

Circolare n. 24 - fiscale  
del 28.10.2024

## Sommario

### 1. La finanziaria 2025 - 1° parte

- 1 -

#### Premessa

Ieri è stata pubblicata la versione definitiva della Legge Finanziaria 2025 approvata dal Consiglio dei Ministri lo scorso 15 ottobre 2024.

Si tratta di un provvedimento di n. 144 articoli con misure da € 28,50 miliardi destinati per oltre il 60% alla modifica strutturale degli aiuti ai redditi medio-bassi.

L'attuale taglio al cuneo fiscale scompare per lasciare spazio ad un meccanismo a tre fasce: resta invariato lo sgravio per i dipendenti fino a 35.000 euro e si estende riducendosi progressivamente ai lavoratori dipendenti con reddito fino a 40.000 euro.

Si assiste ad un ritocco invisibile di 3,20 euro alle pensioni minime, di molto inferiore agli importi anticipati nei mesi scorsi.

Slitta al 2026, tra le proteste, il piano di assunzione di medici e infermieri.

Nel campo fiscale, spicca l'addio definitivo al superbonus, accompagnato dalla spalatura (opzionale) in dieci anni anche delle spese 2023 che può aiutare i contribuenti con meno capienza. Salta il taglio di 20 euro al canone Rai.

Pilastro della nuova architettura dei conti sono i tagli di spesa chiesti in varia forma a tutti i livelli dello stato, ministeri, enti territoriali (regioni, province e comuni).

Slitta al 2026 lo stanziamento straordinario per l'assunzione di medici ed infermieri.

Viene dato il via libera ad un ulteriore stanziamento di 400 milioni di euro per la Nuova Sabatini: non c'è traccia del rifinanziamento dei contratti di sviluppo e degli accordi sull'innovazione, altre misure di politica industriale per le quali il ministero delle Imprese e del made in Italy aveva chiesto al tesoro un robusto intervento.

Per le piccole e medie imprese che decidono di diventare "grandi" arriva la proroga di tre anni del credito d'imposta per chi si quota in borsa.

Di seguito iniziamo ad occuparci dei provvedimenti che interessano le agevolazioni in edilizia.

#### Termina il Superbonus: nel 2025 resta solo per i lavori avviati

La scure della Legge di Bilancio 2025 si abbatte sul Superbonus, che sarà quasi eliminato nel 2025. Si stabilisce che la detrazione del 65 per cento per le spese sostenute nell'anno 2025 spetta esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del 15 ottobre 2024 risulti:

- presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), se gli interventi sono diversi da quelli effettuati dai condomini;
- adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), se gli interventi sono effettuati dai condomini;
- presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

## **Bonus edilizi al 50% nel 2025 sulle prime case, 36% sulle altre**

La più rilevante delle novità della Legge di Bilancio è sicuramente la proroga dei bonus edilizi (Bonus ristrutturazione, Ecobonus, Sismabonus e Sismabonus acquisti) al 50% fino al 31 dicembre 2025, limitata alle prime case, con una ripartizione in 10 anni e un massimale di spesa fissato a 96.000 euro.

Le abitazioni diverse dalla prima casa potranno continuare ad usufruire del bonus casa nel 2025, ma con una riduzione di 14 punti percentuali, ovvero al 36% e con un limite massimo di spesa pari a 96.000 euro.

Le aliquote si abbassano ulteriormente nel biennio 2026/2027: 36% per gli interventi realizzati sulle prime case, 30% per gli interventi realizzati su abitazioni diverse dalla prima casa e altre tipologie di immobili.

Si potrà fare affidamento anche per il 2025 sul bonus mobili e il bonus barriere architettoniche (dentro le spese sostenute per ascensori e montacarichi, per elevatori esterni all'abitazione, per la sostituzione di gradini con rampe, fuori il rifacimento di bagni e infissi). Non è confermato dal Ddl di Bilancio il Bonus verde.

## **Bonus mobili prorogato di un anno**

Il Governo ha previsto la proroga per il 2025 della detrazione del 50% anche per l'acquisto di arredi e grandi elettrodomestici legati agli interventi di ristrutturazione edilizia.

La misura è lineare: questo significa che il bonus mobili si potrà applicare al 50% sia se si tratti di prima o di seconda casa.

Il limite di spesa resta fissato a 5.000 euro ripartiti in 10 quote annuali.

## **Bonus edilizi condizionati dai nuovi tetti alle detrazioni**

Le detrazioni fiscali previste dai bonus edilizi trovano un ulteriore limite nel nuovo plafond familiare per le spese detraibili.

Dal 2025 i contribuenti dovranno fare attenzione a non superare il tetto massimo previsto per le spese da portare in detrazione come spese per l'istruzione, ristrutturazioni edilizie e contributi previdenziali e assistenziali.

Sono previsti limiti alle detrazioni per chi ha un reddito oltre i 75mila euro:

- chi ha un reddito tra i 75mila e i 100mila euro può portare in detrazione fino a un massimo di 14mila euro;

- chi ha un reddito oltre i 100mila, può detrarre fino a 8mila.

La soglia di spesa sarà modulata in base a tre coefficienti: 0,50 se nel nucleo non ci sono figli a carico, 0,70 se c'è un figlio, 0,85 se ci sono due figli e 1 se i figli sono più di due o c'è almeno un figlio con grave disabilità accertata.

Sono escluse dal computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese le spese sanitarie detraibili, gli oneri sostenuti in dipendenza di prestiti o mutui contratti fino al 31 dicembre 2024; il reddito complessivo è assunto al netto del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

I nuovi limiti non hanno effetto retroattivo e si applicano solo alle nuove spese, ossia a quelle effettuate a partire dal 2025.

In sostanza, c'è il rischio che non tutte le spese di ristrutturazione potranno essere portate in detrazione o che si dovranno selezionare quelle da portare in detrazione per massimizzare i benefici fiscali e ridurre al minimo la perdita degli sconti offerti dal Fisco.

Le nuove soglie determineranno l'importo massimo delle spese detraibili e non delle detrazioni; all'interno delle spese che saranno ammesse bisognerà andare a calcolare le percentuali per le singole agevolazioni.

### **Rendite catastali in aumento per chi ha avuto il Superbonus e caccia agli immobili fantasma**

In occasione dell'audizione alle commissioni Bilancio di Camera e Senato sul Piano strutturale di bilancio, il Ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti ha annunciato nuovi interventi per "mitigare" l'impatto del Superbonus sui conti pubblici.

L'intervento sul catasto servirà a:

- individuare e regolarizzare le unità immobiliari ancora non censite (i cosiddetti "immobili fantasma");
- aggiornare le rendite catastali sugli edifici che hanno beneficiato del Superbonus.

La Legge di Bilancio 2025 non contiene misure specifiche per l'aggiornamento delle rendite; il riferimento al recupero dell'evasione collegata agli immobili è contenuto però nel Piano strutturale di bilancio, che lo indica come priorità da perseguire in un orizzonte temporale che varia tra il 2026 e il 2028.

Non ci sarà dunque un aumento delle imposte, ma una revisione degli estimi catastali in linea con il salto di qualità degli immobili derivante da interventi di miglioramento sismico ed energetico.

In pratica, significa che i proprietari di seconde o terze case che hanno utilizzato bonus edilizi dovranno versare una quota di IMU più alta ai comuni. Oppure, in caso di compravendite, saranno tenuti a versare imposte di registro e Iva più alte.

L'obiettivo è chiarire alcuni aspetti della precedente Legge di Bilancio, con riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 86 e 87 che richiamano l'obbligo di dichiarazione, ove richiesta, di variazione catastale per le unità immobiliari soggette ad interventi di Superbonus.

Come noto i contribuenti avrebbero dovuto dichiarare la modifica delle caratteristiche dei loro immobili perché si procedesse alla revisione.

L'Agenzia delle Entrate, basandosi su specifiche liste selettive, è tenuta a verificare se sia stata presentata, ove richiesta, la dichiarazione prevista dall'articolo 1, commi 1 e 2, del D.M. 701/1994 tenendo conto degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile registrata nel catasto dei fabbricati. Spulciando nel Piano strutturale di Bilancio, in effetti, si parla di "rendere pubblico, accessibile e integrato con il catasto l'archivio il Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica".

Gli APE dovrebbero "dialogare" con i dati catastali. Chi ha ristrutturato casa usando i bonus edilizi migliorando la propria classe energetica, sarà tenuto (se non lo ha già fatto) a rivedere la rendita catastale del proprio immobile.

Saranno prese misure per verificare e rendere più efficace – anche per i casi di omessa denuncia delle dichiarazioni di variazione dello stato dei beni – il meccanismo di stimolo alla compliance, che consente ai soggetti destinatari della comunicazione di provvedere spontaneamente a regolarizzare la propria posizione.

Se tale dichiarazione non risulta presentata, l'Agenzia delle Entrate invierà al contribuente una comunicazione specifica, ai sensi dell'articolo 1, commi da 634 a 636, della legge 190/2014, per sollecitare l'adempimento richiesto.

In caso di inadempimento entro 90 giorni, l'Agenzia delle Entrate si avvarrà di interventi in surroga per aggiornare le rendite e applicare la sanzione.

### **Superbonus in 10 anni anche per le spese 2023**

La Legge di Bilancio 2025 prevede - anche per le spese effettuate nel 2023 - la possibilità di spalmare su dieci anni il recupero del Superbonus.

Ricapitolando, lo spalma-detrazioni è stata introdotta:

- per le spese 2022 dal D.L. 11/2023: per evitare l'effetto incapienza causato dall'alto importo delle singole rate di superbonus, la norma consente di spalmare su dieci anni, invece che in quattro, lo sconto fiscale per i contribuenti che hanno effettuato lavori con il 110% nel 2022 e non hanno optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura. La prima rata va inserita nella della dichiarazione di quest'anno, visto che la norma è stata introdotto a stagione dichiarativa inoltrata, quando i modelli e i software erano stati già pubblicati.

- per le spese 2024 dal D.L. 39/2024: il provvedimento ha stabilito il blocco definitivo della cessione del credito e dello sconto i fattura e contestualmente messo a regime lo spalma-crediti in 10 anni per tutte le spese collocate nel periodo di imposta 2024.

Con la Legge di Bilancio 2025 si "salvano" anche le spese 2023 allo scopo di tutelare i contribuenti che avrebbero rischiato di perdere la quota di detrazioni non utilizzata nell'anno.

Poiché la prima quota è stata già portata in dichiarazione, sarà necessario riproporzionare il carico residuo sui nove anni che restano per evitare il rischio incapienza e consentire a chi non ha sufficienti imposte da pagare di utilizzare le detrazioni.

Cordiali saluti.  
Gianluca Broglia