

Anno 2025
Mese giugno
Numero 1

Circolare Agenzia delle Entrate n. 8/e del 19 giugno 2025

Chiarimenti in tema di applicazione della detrazione maggiorata al 50%

Con la circolare di cui a margine sono arrivati i tanto agognati chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate relativi all'interpretazione delle novità introdotte con la legge di bilancio 2025 in tema di detrazioni, con particolare riferimento al perimetro di applicazione dell'aliquota maggiorata al 50%/36% prevista per tutte le detrazioni in essere. Specifico interesse rivestono poi i chiarimenti forniti in tema di applicazione dell'aliquota maggiorata in ambito di lavori condominiali dove la circolare ci fornisce un'interpretazione estensiva della norma.

Innanzitutto, l'Agenzia delle Entrate precisa che la maggiorazione della detrazione (bonus casa, ecobonus, sismabonus - 50% per il 2025 e 36% per 2026 e 2027) per espressa previsione normativa spetta esclusivamente al verificarsi delle seguenti due condizioni:

- il contribuente deve essere titolare di un diritto di proprietà (compresa la nuda proprietà e la proprietà superficiaria) o di un diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione);
- l'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale (precisando che per abitazione principale possa essere applicata la definizione del comma 3-bis dell'articolo 10 del TUIR, secondo cui "per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata").

Tali circostanze devono essere verificate:

- per quanto attiene la titolarità dell'immobile: all'inizio dei lavori o al momento di sostenimento della spesa se antecedente,
- per quanto attiene alla destinazione ad abitazione principale: al termine dei lavori.

Attesa la sopraindicata limitazione operata dalla norma ne conseguono le seguenti precisazioni:

- familiare convivente: il familiare convivente non può fruire dell'aliquota maggiorata e, pertanto, potrà applicare, nel rispetto di ogni altra condizione, la detrazione nella misura del 36% per il 2025 e del 30% per il 2026 e 2027. Parimenti nel caso di unità immobiliare adibita a dimora abituale di un familiare del contribuente. Infatti nel caso in cui sia teoricamente possibile effettuare la scelta in relazione a due immobili, uno adibito a propria dimora abituale e un altro adibito a dimora abituale di un proprio familiare, occorre far riferimento esclusivamente all'immobile adibito a dimora abituale del titolare dell'immobile, a nulla rilevando che il secondo immobile sia adibito a dimora abituale di un familiare;
- il detentore dell'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario): stessa situazione del familiare convivente come sopra indicata;
- pertinenze: la maggiorazione spetta anche nel caso in cui gli interventi siano realizzati su pertinenze o su aree pertinenziali, già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, anche se realizzati soltanto sulle pertinenze in questione;
- acquisto o costruzione di box o posti auto pertinenziali: è applicabile l'aliquota maggiorata a condizione che l'acquirente adibisca ad abitazione principale l'immobile di cui il box o il posto auto costituisce pertinenza entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui fruisce per la prima volta della detrazione;
- destinazione ad abitazione principale: qualora l'unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiorazione spetta a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale al termine dei lavori;
- variazione di destinazione da abitazione principale: se nel corso dei successivi periodi d'imposta di fruizione della detrazione l'immobile non è più destinato ad abitazione principale, permane comunque il diritto a beneficiare dell'aliquota maggiorata;
- interventi condominiali: nel caso di interventi condominiali (ivi compreso il caso del condominio minimo ed in interi edifici di un unico proprietario) l'Agenzia delle Entrate precisa che trova applicazione l'aliquota maggiorata laddove siano di competenza ad unità immobiliari destinate ad abitazione principale. Pertanto, la maggiorazione dovrà essere applicata alla quota di spese imputata al singolo condomino se il medesimo destina l'unità immobiliare ad abitazione principale. Fermo restando che per la quota parte di spesa condominiale imputabile ai condòmini che non hanno

adibito l'unità immobiliare ad abitazione principale, la detrazione sarà determinata con le aliquote non maggiorate (36% per il 2025 e 30% per il 2026 e 2027).

Alla luce di quest'ultimo passaggio ne discende che sarà possibile trovarsi di fronte ad interventi condominiali in funzione dei quali alcune unità immobiliari potranno fruire dell'aliquota maggiorata ed altre no. Con riferimento a quest'ultima tematica si sottolinea che anche per l'applicazione dell'aliquota maggiorata in ambito condominiale le suddette condizioni dovranno essere verificate all'inizio dei lavori per quanto attiene la titolarità dell'immobile, e al termine dei lavori per la destinazione dell'immobile ad abitazione principale. Resta quindi da capire quale sarà il ruolo dell'amministratore e quale sarà l'impatto nella gestione dei vari adempimenti fermo restando che:

- tali dati possono non essere a disposizione dell'amministratore il quale dovrà quindi attivarsi nel relativo reperimento;
- l'Agenzia delle Entrate ad oggi non ha precisato quali saranno le conseguenti ripercussioni nell'espletamento degli adempimenti connessi alle detrazioni. Il riferimento va innanzitutto alla "comunicazione delle spese attribuite ai condomini per le spese effettuate sulle parti comuni" da inviare all'Agenzia delle Entrate a marzo dell'anno prossimo, per la quale ad oggi non è stata fornita alcuna precisazione in merito alla eventuale indicazione delle differenti aliquote di detrazione applicate nell'ambito del medesimo intervento condominiale. Dal momento che tale comunicazione ha la precipua finalità di fornire all'Agenzia delle Entrate i dati da inserire nella dichiarazione precompilata, ne consegue che molto probabilmente la suddetta comunicazione dovrà prevedere la specifica differenziazione delle aliquote applicate (se maggiorata oppure no). Resta evidente che tutto ciò rappresenta un ulteriore aggravio di lavoro e responsabilità in capo all'amministratore che dovrà reperire le suddette informazioni per fornire all'Agenzia delle Entrate gli elementi necessari per calcolare la corretta detrazione spettante a ciascun condomino/beneficiario.