



GUIDA CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO "IMMOBILI E BONUS FISCALI 2025"

Posted on 18 Febbraio 2025



Categories: [Senza categoria](#), [Sportello Ecosismabonus](#)

E' stata aggiornata la **Guida "Immobili e bonus fiscali 2025 – Guida pratica alle agevolazioni fiscali per interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare"**, elaborata dal **Consiglio Nazionale del Notariato** e dalle **Associazioni dei consumatori**, che fornisce una panoramica chiara e semplificata sulle **attuali agevolazioni fiscali per gli immobili**, illustrandone le **modalità di accesso e di fruizione**.

Si tratta di una guida pratica che, alla luce delle più recenti e rilevanti modifiche introdotte dalla Legge di bilancio 2025 (Legge n. 207/2024), offre un quadro completo sui **bonus fiscali vigenti** per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica ed antisismica degli immobili esistenti, ivi compreso il **Superbonus**.

Nella guida, strutturata in schede tecniche e tabelle, vengono illustrate le **nuove aliquote applicabili**, le **ulteriori condizioni** poste dal Legislatore **per l'accesso ai bonus** nonché i **criteri per la cumulabilità dei benefici fiscali**.

Si segnala, inoltre, che la Guida, con specifico riferimento alle **aliquote applicabili**, dedica particolare attenzione ai cd. **"Bonus acquisti"**, ossia i Bonus legati all'acquisto di unità immobiliari (*Bonus ristrutturazioni* per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici interamente ristrutturati e di posti auto/parcheggi pertinenziali ad abitazioni e *Sismabonus acquisti* spettante per l'acquisto di unità facenti parte di edifici demoliti e ricostruiti anche con aumento di volumetria).

Si ricorda che la Legge di bilancio 2025 ha ridefinito le aliquote dei bonus prevedendo:

- **nel 2025** un'**aliquota agevolata** al 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e un'**aliquota ordinaria** al 36% per tutti gli altri immobili;
- **nel 2026-2027** un'**aliquota agevolata** al 36% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritti reali e un'**aliquota ordinaria** al 30% per tutti gli altri immobili.

Tuttavia, come evidenziato nella guida, la norma in tema di aliquota agevolata sembra riferirsi solo per i bonus ordinari in quanto fa esplicito riferimento ai *"titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale"*.

Nel caso dei "Bonus acquisti", infatti, l'acquirente non risulta già proprietario o titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile oggetto della compravendita, né tale immobile costituisce già la sua abitazione principale (condizione che potrà realizzarsi solo successivamente all'acquisto).

Per superare tale criticità, in linea con la posizione dell'ANCE, il Notariato suggerisce un'interpretazione favorevole – ritenendo ragionevole applicare le aliquote agevolate (50% nel 2025, 36% nel 2026-2027), a condizione che l'acquirente dichiari, nell'atto di acquisto, la volontà di destinare l'immobile ad abitazione principale e che tale destinazione avvenga effettivamente entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno di imposta in cui è stato stipulato l'atto di acquisto.

Su questo aspetto, **il Notariato, così come la stessa ANCE, auspica un chiarimento ufficiale da parte dell'Agenzia delle Entrate.**

La Guida approfondisce inoltre le **modalità applicative generali delle agevolazioni**, con particolare attenzione alla possibilità residue di accedere allo **sconto in fattura e alla cessione del credito**.

A questo proposito, il Notariato prende una posizione di grande apertura ritenendo possibile mantenere attive queste opzioni, anche per le spese sostenute nel 2025, per i "Bonus acquisti", in linea con quanto sostenuto dalla DRE Abruzzo (interpello n. 915-341/2024) in risposta ad uno specifico interpello riguardante la possibilità di usufruire dello sconto in fattura nel 2025 relativamente al Sismabonus acquisti.

E' opportuno sottolineare che dalla lettura del comma 1 dell'art. 121 del DL. 34/2020 che recita "I soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare ...", non risulterebbe più possibile nel 2025 avvalersi delle dette opzioni nemmeno nel caso di interventi per i quali il titolo abilitativo sia stato richiesto prima del 17 febbraio 2023.

L'unica disposizione che ammette tale possibilità per il 2025 è il successivo c.7-bis del medesimo art.121, che tuttavia fa esplicito riferimento al solo Superbonus.

Sulle modalità di fruizione delle agevolazioni dei "Bonus acquisti" si osserva che **non vi sono state** modifiche esplicite né nella Legge di Bilancio 2025 né in altre disposizioni normative recenti, come il D.L. 29/03/2024 n. 39 - conv. in L. 23/05/2024 n. 67 che li escludeva, espressamente, dalle limitazioni alle opzioni per la cessione/sconto - non richiamando gli interventi di cui all'art. 2, c. 3, lett c) del DL.11/2023.

Per risolvere le incertezze interpretative, anche in questo caso, **ANCE auspica un intervento urgente e definitivo dell'Agenzia delle Entrate.**

