

Fisco

# Bonus casa: per lavori sulle parti comuni dei condomini aliquote di sconto differenziate

di Giuseppe Latour e Giovanni Parente

19 Giugno 2025

Semaforo rosso per i conviventi e gli inquilini. Semaforo verde per le parti comuni condominiali, le pertinenze e, soprattutto, per chi compra l'immobile per poi ristrutturarlo. L'agenzia delle Entrate pubblica un documento attesissimo, invocato da cittadini, professionisti e imprese già all'indomani del varo della legge di Bilancio 2025: la circolare 8/E/2025, che risponde punto su punto a tutti i dubbi prodotti dalle molte riforme portate dalla manovra in materia di bonus casa. Mentre si apre la stagione delle ristrutturazioni estive, i cittadini potranno ora muoversi con molte certezze in più.

Il passaggio più importante viene dedicato ai due nuovi paletti introdotti nel 2025. Per incassare i bonus casa (bonus ristrutturazioni ordinario, ecobonus e sismabonus, tutti allineati alle stesse aliquote) nella versione più alta (al 50% anziché al 36% nel 2025), da quest'anno è necessario rispettare due requisiti: essere titolari di un diritto di proprietà o di un altro diritto reale e ristrutturare un'unità adibita ad abitazione principale. Da questa novità erano scaturite molte incertezze, alle quali ora le Entrate rispondono punto su punto. Va anche ricordato, a questo proposito, che nel 2026 e 2027 le aliquote cambieranno ancora (salvo probabili aggiustamenti della prossima manovra): saranno rispettivamente del 36 e del 30 per cento.

Già nelle premesse della circolare arriva un primo chiarimento relevantissimo. L'Agenzia, infatti, assimila la nuda proprietà e la proprietà superficiaria alla proprietà ed elenca tra i diritti reali di godimento sull'unità immobiliare usufrutto, uso e abitazione. In tutte queste situazioni, quindi, ci potrà essere l'agevolazione piena se, contemporaneamente, quell'immobile è abitazione principale.

Andando ai casi concreti, il dubbio più diffuso riguarda chi compra un immobile e poi lo ristruttura. Al momento dell'acquisto in questi (frequentissimi) casi non è possibile rispettare il paletto dell'abitazione principale. Le Entrate spiegano che, mentre la proprietà o l'altro diritto reale vanno provati a inizio lavori, il secondo paletto (quello dell'abitazione principale) potrà essere provato alla fine dei lavori. Quindi, chi ristruttura e poi trasloca non avrà problemi a incassare il 50 per cento. Resta un problema: chi, con il permesso del venditore, anticipa l'accesso nell'immobile al momento del compromesso per ristrutturare, rischia di perdere, almeno in parte, il bonus pieno.


Seguendo questo ragionamento, vengono attratte al livello di agevolazione più favorevole altre situazioni in bilico. Le pertinenze, con un'interpretazione estensiva, seguono lo sconto dell'immobile principale; e questo avviene anche se i lavori sono effettuati soltanto sulle pertinenze e non sull'unità abitativa. Lo stesso succede per le parti comuni condominiali, che vengono spaccettate: il proprietario avrà diritto al 50% su questi lavori, mentre l'inquilino dovrà accontentarsi del 36 per cento. Un assetto che vale anche per i condomini minimi. Queste aperture (si veda l'altro articolo in pagina) si applicano anche ai bonus acquisti: sismabonus, bonus per le riqualificazioni integrali e box auto.

Una risposta piuttosto negativa arriva per chi ristruttura l'immobile di un figlio, di cui è proprietario. Nella nozione di abitazione principale, per l'Agenzia, rientra «anche l'unità immobiliare adibita a dimora abituale di un familiare del contribuente». È, però, necessario che chi richiede l'agevolazione non sia titolare di un'altra abitazione principale propria.

La grande chiusura della circolare arriva, invece, sui conviventi. Se fino al 2024 era sufficiente effettuare le spese in modo regolare per incassare lo sconto pieno, adesso i familiari conviventi e i detentori degli immobili (locatari e comodatari) passano al 36 per cento. Vista la formulazione della legge di Bilancio (che parla di

proprietà o diritto reale), non sono state possibili aperture su questo punto: questo costringerà, ad esempio, i coniugi che non siano entrambi proprietari a programmare in modo diverso le spese sulla casa di abitazione. Una risposta significativa arriva anche per chi vende casa o, semplicemente, trasloca. «Qualora siano rispettati i requisiti per accedere alla maggiorazione dell'aliquota di detrazione per gli interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale», se poi negli anni successivi di fruizione della detrazione le cose cambiano, «il contribuente - conclude la circolare - può continuare a beneficiare dell'aliquota maggiorata». I requisiti, insomma, non andranno mantenuti per sempre.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

| **Accessibilità** | **TDM Disclaimer**

ISSN 2499-6580 - Norme & Tributi Plus Condominio e Immobili [<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com>]

Il Sole  
**24 ORE**