

NEWSLETTER N° 4/2025

Milano, 5 febbraio 2025

Oggetto: La Legge Finanziaria 2025 – Le principali novità fiscali

Gentili Clienti,

Come noto è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 dicembre 2024 la c.d. “Legge di Bilancio 2025” (Legge n. 207/2024). La norma è composta da un unico articolo strutturato in 908 commi e contiene una serie di importanti novità di natura fiscale e misure che interessano famiglie ed imprese, in vigore dal 1° gennaio 2025. Facendo seguito alla precedente newsletter n. 3/2025 con la presente si illustrano, in particolare, le principali novità attinenti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Le principali novità

- 7 Rideterminazione aliquote di detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio, Sismabonus ed Ecobonus;
- 7 Proroga bonus mobili;
- 7 Ulteriori requisiti per Superbonus 65%;
- 7 Identificazione CIN in Dichiarazione fiscale e certificazione unica;
- 7 Agevolazioni prima casa;
- 7 Blocco dei pagamenti da parte delle Pubbliche Amministrazioni

SOMMARIO

I. NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI	3
1. Recupero edilizio (art. 1 co. 54 e 55 lett. b) n.1)	3
2. Sismabonus ed ecobonus – Spese sostenute dall’01.01.2025 (art. 1 co. 55)	3
3. Bonus mobili (art. 1 co. 55)	4
4. Superbonus (art. 1 co. 56)	4
5. Indicazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) in dichiarazione fiscale e certificazione unica (art. 1 co. 78)	5
6. Mutui prima casa – Fondo garanzia (art. 1 co. 112-115)	5
7. Agevolazione prima casa registro con alienazione della ex prima casa nei 2 anni (art. 1 co. 116)	6
8. Fondo destinato agli inquilini incolpevoli (art. 1 co. 117-119)	6
9. Misure di sostegno per la locazione di alloggi agli studenti fuori sede (art. 1 co. 120)	7
II. NOVITA' IN MATERIA DI ACCERTAMENTO	7
1. Blocco dei pagamenti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 1 co. 84-85)	7
2. Sottoscrizione digitale dei PVC (art. 1 co. 86)	7

I. NOVITA' IN MATERIA DI IMMOBILI

1. Recupero edilizio (art. 1 co. 54 e 55 lett. b) n.1)

Con riferimento alle detrazioni IRPEF per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio (ex art. 16-bis TUIR), la Legge di Bilancio prevede che “a regime” l’aliquota di detrazione sarà ridotta al 30% già per le spese sostenute a partire dall’01.01.2025. Non varia il limite massimo di spesa che rimane invariato ad euro 96.000.

Viene però previsto un periodo transitorio che varia in funzione della destinazione dell’immobile:

7 Abitazione principale

Per tutti i proprietari o titolari di diritti reali che adibiscono l’unità immobiliare ad abitazione principale, viene prevista:

- l’aliquota del 50% per le spese sostenute nel 2025, nel limite massimo di euro 96.000;
- l’aliquota del 36% per le spese sostenute nel 2026 e 2027, nel limite massimo di euro 96.000.

7 Immobili diversi dall’abitazione principale

Per tutte le unità immobiliari non destinate ad abitazione principale viene prevista:

- l’aliquota del 36% per le spese sostenute nel 2025;
- l’aliquota del 30% per le spese sostenute nel 2026 e 2027.

La detrazione del 50% spetterà, anche per le spese sostenute dall’01.01.2025, come previsto dall’art. 16-bis co.3-bis TUIR per gli interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Invece, a partire dalla medesima data, non godranno più di alcuna detrazione le spese sostenute per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie alimentate a combustibili fossili.

Per quanto concerne il limite massimo di spese detraibili, si rimanda alla newsletter n.2/2025 inviata dallo studio il 23/01/2025.

2. Sismabonus ed ecobonus – Spese sostenute dall’01.01.2025 (art. 1 co. 55)

Anche le detrazioni IRPEF/IRES spettanti per gli interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici (c.d. Ecobonus di cui all’art. 14 del D.L. 63/2013) e per quelle spettanti per gli interventi volti alla riduzione del rischio sismico (c.d. Sismabonus di cui all’art. 16 co. 1-bis ss.) subiscono una rimodulazione.

Come previsto per le detrazioni relative al recupero del patrimonio edilizio, a partire dal 01.01.2025:

- 7 per le abitazioni principali l’aliquota è del 50% per le spese sostenute nel 2025, mentre scende al 36% per quelle sostenute negli anni 2026 e 2027;
- 7 per le unità immobiliari diverse dall’abitazione principale l’aliquota è ridotta al 36% per le spese sostenute nel 2025 e al 30% per quelle sostenute nel 2026 e 2027.

Specularmente a quanto indicato nel paragrafo precedente, a partire dal 2025, non sono più previste agevolazioni per le sostituzioni degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie alimentata a combustibili fossili.

3. Bonus mobili (art. 1 co. 55)

Viene prorogato il “bonus mobili”, di cui all’art. 16 co. 2 del D.L. 63/2013, anche per l’anno 2025 nella misura del 50% delle spese sostenute, con limite massimo di spesa di euro 5.000.

4. Superbonus (art. 1 co. 56)

Con la Legge di Bilancio sono state introdotte novità in materia di superbonus (ex art. 119 del D.L. 34/2020), in particolare:

7 Ulteriori requisiti per il superbonus con aliquota del 65%

Per le spese sostenute nel 2025, il superbonus con aliquota 65%, di cui all’art. 119 co. 8-bis primo periodo del D.L. 34/2020, spetta solo se alla data del 15.10.2024:

- risulta presentata la CILA-S (ex art. 119 co. 13-ter del D.L. 34/2020) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
- risulta presentata, nel caso di interventi effettuati dai condomini, non soltanto la CILA-S, ma deve essere stata anche adottata la delibera assembleare che ha approvato l’esecuzione dei lavori;
- sia presentata l’istanza per l’acquisizione del titolo abitativo nel caso di interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Alla luce delle novità introdotte, pertanto, per gli interventi effettuati:

- dai condomini e dalle persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche,
- dalle ONLUS, ODV e APS, iscritte negli appositi registri,

il superbonus spetta, anche con riferimento alle spese sostenute nel 2025, nella misura del 65%, solo se sono soddisfatti gli ulteriori requisiti richiesti dalla Legge di Bilancio 2025.

Gli ulteriori requisiti di sopra elencati non riguardano gli speciali regimi che mantengono l’aliquota al 110% anche nel 2025, ovvero:

- la “speciale disciplina superbonus eventi sismici al 110% sino a fine 2025” (art. 119 co. 8-ter D.L. 34/2020); e
- la “speciale disciplina RSA” (art. 119 co. 10-bis D.L. 34/2020).

7 Spese superbonus nel 2023 “spalmate” in 10 anni

In relazione alle spese sostenute nel 2023, viene consentito di “spalmare” in 10 quote annuali, anziché in quattro) le spese relative al superbonus.

L’opzione di ripartizione delle spese in 10 anni è irrevocabile e deve essere esercitata nella dichiarazione dei redditi integrativa relativa al periodo di imposta 2023. Tale dichiarazione integrativa potrà essere presentata, in deroga all’art. 2 co. 8 DPR 322/98, entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa al periodo d’imposta successivo (per l’anno 2024).

Nel caso in cui dalla dichiarazione integrativa emerga una maggiore imposta dovuta, la relativa eccedenza potrà essere versata “senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d’imposta 2024”.

5. **Indicazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) in dichiarazione fiscale e certificazione unica (art. 1 co. 78)**

Viene previsto che il Codice Identificativo Nazionale (CIN) debba essere indicato nelle dichiarazioni fiscali e nella certificazione unica.

7 CIN sulla locazioni brevi

Si ricorda che, come previsto dall'art. 13-ter del D.L. 145/2023, devono obbligatoriamente dotarsi del CIN:

- le unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;
- le unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi di cui all'art. 4 del D.L. 50/2017;
- le strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

La Legge di Bilancio prevede che con futuro provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, sarà approvata la modulistica finale e verranno definite le modalità di indicazione del CIN all'interno delle dichiarazioni fiscali e nella certificazione unica.

Viene inoltre previsto che il CIN dovrà essere comunicato all'interno delle comunicazioni (ai sensi dell'art. 4 co. 4 D.L. 50/2017) predisposte da intermediari e gestori di portali telematici che intervengono nella stipula di contratti di locazione breve che devono inviare entro il 30 giugno di ogni anno, includendo altresì i dati delle locazioni brevi stipulate per il loro tramite.

6. **Mutui prima casa – Fondo garanzia (art. 1 co. 112-115)**

È stata modificata la disciplina relativa al Fondo di garanzia per la prima casa e sono state previste delle proroghe ad alcune norme speciali, nello specifico:

7 Riduzione della platea di beneficiari della garanzia "ordinaria" del Fondo

I destinatari della garanzia prestata dal Fondo, nella sua operatività ordinaria al 50% del capitale, diventano esclusivamente:

- giovani coppie;
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori;
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari;
- giovani che non hanno compiuto 36 anni di età.

7 Proroga della disciplina "speciale" del Fondo

È stata prorogata al 31.12.2027 lo speciale regime di operatività del Fondo, che consente di accedere alla garanzia fino all'80% a categorie prioritarie (si veda elenco di cui sopra) a condizione che:

- ciascuno dei richiedenti abbia un ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- la richiesta di accesso al Fondo interessi finanziamento con limite di finanziabilità superiore all'80%.

7 Proroga delle estensioni a favore di famiglie numerose

Fino al 31.12.2027, accedono al Fondo in via prioritaria anche nuclei familiari che includono:

- tre figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- quattro figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
- cinque o più figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

Per tali categorie, che presentino richieste di mutuo di valore superiore all'80% del prezzo di acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori, la garanzia è rilasciata, rispettivamente, nella misura dell'80%, dell'85% e del 90%.

Sono prorogate anche le altre misure introdotte dalla Legge di Bilancio 2024 in tema di accantonamenti per le garanzie rilasciate alle famiglie numerose, finanziamenti con TEG (tasso effettivo globale) superiore al TEGM (tasso effettivo globale medio) e permanenza della garanzia anche in caso di surroga del mutuo.

7. Agevolazione prima casa registro con alienazione della ex prima casa nei 2 anni (art. 1 co. 116)

La nuova previsione della Legge di Bilancio 2025 porta a 2 anni il termine entro il quale è possibile alienare la "ex" prima casa, senza perdere l'agevolazione applicata in sede di acquisto immobiliare (Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, DPR 131/89).

L'agevolazione prima casa, come disciplinata dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, DPR 131/89 e richiamata in ambito IVA dal n. 21 della Tabella A, Parte II, DPR 633/72, consente di usufruire, in caso di acquisto dell'abitazione principale (purché non classificata come A/1, A/8 e A/9) del seguente regime di favore, che dipenderà dall'imponibilità ad IVA dell'atto:

7 Imposta di registro del 2% (con minimo di euro 1.000) e imposte ipotecaria e catastale in misura fissa di euro 50,00 l'una;

7 IVA del 4% e imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200,00 ciascuna.

Condizione per usufruire dell'agevolazione è che il contribuente acquirente, nell'atto di acquisto "*dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge*" con le agevolazioni prima casa.

A partire dall'anno 2016 è stata introdotta una moratoria (co. 4-bis della Nota II-bis) relativa al soddisfacimento di tale condizione, tale per cui il beneficio possa applicarsi anche al contribuente che al momento del rogito sia ancora titolare dell'abitazione principale, già acquistata con il beneficio di cui sopra, purché la alieni entro un anno dalla data dell'atto.

La Legge di Bilancio 2025 ha raddoppiato tale termine per la rivendita, portandolo a 2 anni.

In caso di mancata alienazione nel termine biennale, si verifica la decadenza dall'agevolazione, con la conseguente applicazione dell'imposta integrale e delle relative sanzioni.

8. Fondo destinato agli inquilini incolpevoli (art. 1 co. 117-119)

È stato rifinanziato il Fondo per gli inquilini morosi incolpevoli (art.6 co. 5 D.L. 102/2013) nella misura di 10 milioni di euro per l'anno 2025 e 20 milioni di euro per l'anno 2026.

Il Fondo è destinato ai Comuni ad alta tensione abitativa che abbiano avviato bandi o altre procedure amministrativa per l'erogazione di contributi in favore di inquilini morosi incolpevoli.

Entro 30 giorni all'01.01.2025 verrà emanato un Decreto Ministeriale che stabilirà criteri e modalità di utilizzo delle risorse del Fondo, nonché il numero massimo di annualità consecutive per le quali l'inquilino moroso inconsapevole può accedere.

9. Misure di sostegno per la locazione di alloggi agli studenti fuori sede (art. 1 co. 120)

La dotazione del Fondo a sostegno della locazione di alloggi agli studenti fuori sede (art. 1 co. 526 L. 178/2020) è stata incrementata di 1 milione di euro per il 2025 e di 2 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027.

Viene prevista la corresponsione di un contributo per le spese di locazione abitativa sostenute dagli studenti fuori sede residenti in luogo diverso rispetto a quello dove è ubicato l'immobile locato.

Il Fondo è destinato a sostenere gli studenti fuori sede iscritti nelle università statali che:

- 7 appartengono ad un nucleo familiare con ISEE non superiore a 20.000 euro;
- 7 non usufruiscono di altri contributi pubblici per l'alloggio.

II. NOVITA' IN MATERIA DI ACCERTAMENTO

1. Blocco dei pagamenti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 1 co. 84-85)

Come previsto dall'art. 48-bis DPR 602/73, gli enti e le società a prevalente partecipazione pubblica, prima di effettuare pagamenti di importi superiori a 5.000,00 euro, devono verificare presso l'Agenzia delle Entrate Riscossione se il creditore risulta moroso.

Nel caso in cui si verifichi tale fattispecie, l'ente pubblico deve sospendere il pagamento sino a concorrenza della morosità e l'Agente della Riscossione deve notificare un atto di pignoramento presso terzi.

In tale norma si inserisce la nuova previsione la quale prevede che *"limitatamente alle somme dovute a titolo di stipendio, di salario o di altre indennità relative al rapporto di lavoro o di impiego, comprese quelle dovute a causa di licenziamento, le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche al pagamento di importi superiori a duemilacinquecento euro; in tal caso, i soggetti di cui allo stesso comma 1 verificano la sussistenza di un inadempimento del beneficiario all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento per un ammontare complessivo pari almeno a cinquemila euro"*.

Dalla suddetta previsione emerge che, per i menzionati pagamenti, la soglia utile per effettuare la segnalazione del datore di lavoro pubblico all'Agente della Riscossione non è di 5.000,00 euro, ma di 2.500,00 euro. Per attivare il pignoramento presso terzi, invece, la soglia rimane sempre pari a 5.000,00 euro.

Le nuove disposizioni si applicano *"con riferimento ai pagamenti da effettuarsi a titolo di stipendio, di salario o di altre indennità relative al rapporto di lavoro o di impiego, comprese quelle dovute a causa di licenziamento, a partire dal 1° gennaio 2026"*.

2. Sottoscrizione digitale dei PVC (art. 1 co. 86)

L'art. 38-bis co. 2 DPR 600/73 prevede che i Processi Verbali di Constatazione (c.d. PVC) possano essere sottoscritti digitalmente.

In attuazione di questo disposto normativo è stato emanato il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 372380 il 30.09.2024.

Viene, pertanto, rivisto il citato art. 38-bis co.2 prevedendo in via espressa che i provvedimenti attuativi dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla sottoscrizione digitale dei PVC devono essere adottati di intesa con il Comandante Generale della Guardia di Finanza.