

Ristrutturazioni edilizie, guida delle Entrate: tutte le agevolazioni aggiornate con la Legge di Bilancio 2025

24 Ottobre 2025

Una guida completa e aggiornata per orientarsi tra le diverse agevolazioni fiscali riconosciute riconosciute per lavori di ristrutturazione e di recupero del patrimonio edilizio, sia su singole abitazioni che sulle parti comuni dei condomini. È questo l'obiettivo della nuova edizione della Guida "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali", pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, che recepisce le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 (Legge n. 207/2024).

La pubblicazione, strutturata in schede tecniche e tabelle di facile consultazione, dedica a ciascuna agevolazione uno specifico capitolo, riepilogandone la disciplina - tenendo conto delle rilevanti modifiche introdotte dalla Legge di bilancio 2025 - e consentendo di individuare con facilità le tipologie di interventi agevolabili, le percentuali applicabili, i limiti di spesa, i periodi d'imposta interessati e i contribuenti ammessi al beneficio.

Sei i capitoli tematici

La Guida affronta in particolare:

- - detrazioni per il recupero del patrimonio edilizio;
- - agevolazioni Iva;
- - detrazione per la rimozione delle barriere architettoniche;
- - agevolazioni per l'acquisto e la costruzione di box e posti auto;
- - detrazione per l'acquisto o l'assegnazione di immobili già ristrutturati;
- - detrazione degli interessi passivi sui mutui per ristrutturare casa.

A chiusura del volume, un utile capitolo di riferimento normativo raccoglie gli ultimi provvedimenti e documenti di prassi in materia.

Detrazioni Irpef rimodulate: cambiano aliquote e tempi

Uno dei punti di maggiore interesse riguarda la detrazione Irpef per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986. Negli ultimi anni la normativa è stata oggetto di numerosi interventi legislativi e la Legge di Bilancio 2025 introduce una rimodulazione delle aliquote e dei termini di fruizione per le spese sostenute nel triennio 2025-2027.

In particolare, nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, la Guida riporta le seguenti percentuali di detrazione:

- Anno 2025: 50% per l'abitazione principale del proprietario o del titolare di diritto reale di godimento; 36% per le seconde case.

- Anni 2026-2027: 36% per l'abitazione principale e 30% per le seconde case.

L'Agenzia chiarisce inoltre che l'aliquota più elevata si applica solo se l'immobile è destinato ad abitazione principale e di proprietà (o in diritto reale) del contribuente.

I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

La Guida è stata aggiornata con i più recenti documenti di prassi:

- la Circolare 8/E del 2025, che definisce le condizioni per usufruire delle aliquote maggiorate nei casi particolari di abitazioni destinate a diventare "principali";
- la Circolare 6/E del 2025, che introduce limitazioni alle spese detraibili ai fini IRPEF per i contribuenti con redditi superiori a 75.000 euro, restrizione applicabile anche alle agevolazioni per il recupero edilizio a partire dal 2025.

Verso la Legge di Bilancio 2026

Infine, nel Disegno di Legge di Bilancio 2026 è prevista una proroga dell'attuale modulazione delle aliquote al 50%-36% fino al 31 dicembre 2026, misura che garantirebbe continuità ai contribuenti impegnati in lavori di ristrutturazione e riqualificazione edilizia.

Allegati

[Ristrutturazioni_edilizie_le_agevolazioni_fiscali_ALL1.pdf](#)

[Apri](#)