

Circolare n°: 01/2025

Oggetto: *La Legge di Bilancio 2025: le novità per le persone fisiche*

Sommario: È stata approvata in via definitiva dal Parlamento lo scorso 30 dicembre la Legge di Bilancio 2025 (Legge n. 207/2024), pubblicata nella G.U. n. 305 del 31.12.2023.

Contenuto: _____

Nell'ambito del provvedimento in esame sono state introdotte misure di varia natura a favore delle famiglie e dei redditi medio-bassi. Tra le novità di maggior rilievo si segnalano:

- la rimodulazione (al ribasso) delle detrazioni edilizie;
- l'introduzione di un regime strutturale per la rideterminazione del costo fiscale di partecipazioni e terreni;
- l'incremento dell'aliquota sulle plusvalenze derivanti da realizzo di cripto-attività;
- la stabilizzazione degli scaglioni di reddito e delle relative aliquote IRPEF, nonché delle detrazioni spettanti per i redditi di lavoro dipendente e assimilato già previste per l'anno 2024;
- la proroga dell'intervento del Fondo di Garanzia per l'acquisto della prima casa e l'estensione del termine per cedere l'immobile in caso di altro acquisto con le agevolazioni "prima casa".

Con la presente circolare proponiamo una prima sintesi delle principali misure di carattere fiscale introdotte dai provvedimenti in sommario, rinviando ai successivi contributi l'approfondimento di singole misure.

NOVITA' PER LE PERSONE FISICHE: _____

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - ECOBONUS

A decorrere **dal 2025**, la detrazione è determinata, (nel limite massimo di spesa di euro 96.000 per la ristrutturazione edilizia e variabile in relazione a ciascun intervento per l'ecobonus), nella misura del:

Riproduzione vietata

- 50% per le sole spese sostenute dal proprietario / titolare del diritto reale di godimento **sull'abitazione principale**¹;
- 36% negli altri casi.

Dal **2026 e 2027** l'agevolazione è riconosciuta nelle seguenti misure:

- 36% per le sole spese sostenute dal proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale;
- 30% negli altri casi.

Con riferimento **all'ECOBONUS** in sede di approvazione è stata introdotta l'esclusione dalle spese agevolate degli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

SISMABONUS-SISMABONUS ACQUISTI

Con riferimento agli interventi **sismabonus** e **sismabonus acquisti**, la detrazione è determinata **a decorrere dal 2025**, considerando la spesa massima agevolabile di 96.000 euro, nelle seguenti misure:

- 50% per le sole spese sostenute dal proprietario / titolare del diritto reale di godimento sull'abitazione principale;
- 36% negli altri casi.

Dal **2026 e 2027** l'agevolazione è riconosciuta nelle seguenti misure:

- 36% per le sole spese sostenute dal titolare del diritto di proprietà / diritto reale di godimento sull'abitazione principale;
- 30% negli altri casi.

Si rammenta inoltre che l'art. 4-bis, comma 4, DL n. 39/2024 dispone che, per le spese sostenute dal 2024 per interventi con "Sismabonus", la detrazione va ripartita in 10 quote annuali (anziché 5).

BONUS MOBILI

Viene confermato il riconoscimento della detrazione (in 10 anni) anche per le spese sostenute nel 2025 **nella misura del 50%** e nel limite massimo di spesa di **euro 5.000**,

¹Ai sensi dell'art. 10 comma 3 del Tuir "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".

Riproduzione vietata

ferma restando la necessità che siano stati eseguiti interventi di recupero edilizio, per i quali si fruisce della relativa detrazione, iniziati dall' 1.1.2024.

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE

Spetta **fino al 31.12.2025 la detrazione del 75%** delle spese finalizzate al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti.

Si ricorda che la detrazione è stata limitata con effetto dal 1.1.2024 agli interventi aventi per oggetto "scale, rampe, ascensori, servo-scala e piattaforme elevatrici".

L'agevolazione è ripartita in cinque rate annuali di pari importo e spetta nel limite massimo di spesa agevolata di euro 50.000 per ogni unità immobiliare indipendente².

SUPERBONUS

Per gli interventi di efficienza / riqualificazione energetica / miglioramento del rischio sismico per i quali spetta il "Superbonus" di cui all'art. 119, DL n. 34/2020, escludendo i casi per i quali trovano applicazione le specifiche deroghe in base alla data di inizio lavori / presentazione delle abilitazioni amministrative (CILA) / approvazione dei lavori condominiali, la percentuale di detrazione spettante per le **spese 2025** può essere così riassunta:

- **Detrazione del 65%** per i Condomini (compresi gli interventi trainati nei singoli appartamenti) e gli edifici con più unità immobiliari (da 2 a 4) di un unico proprietario persona fisica/ in comproprietà³;
- **Detrazione del 110%** per gli interventi nei Comuni colpiti da eventi sismici verificatisi dal 1/4/2009
- **Detrazione del 110%** per Onlus, Odv e APS a condizione che svolgano attività socio-sanitaria e assistenziale, per interventi su immobili di categoria B/1, B/2 o D/4 posseduti in proprietà, in nuda proprietà, in usufrutto oppure in comodato d'uso gratuito ed a condizione che i membri del Cda non percepiscano compensi o indennità di carica.

La detrazione del 65% prevista per le spese 2025 spetta esclusivamente per gli interventi per i quali, alla data del 15.10.2024 risulta:

- presentata la CILA, per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;

² Per i lavori su parti comuni di edifici composti da più unità spetta nel limite di 40.000 euro da moltiplicare per il numero delle unità se l'edificio è composto da 2 a 8 unità e nel limite di 30.000 euro da moltiplicare per il numero delle unità se l'edificio è composto di più di 8 unità immobiliari.

- adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e presentata la CILA, per gli interventi effettuati dai condomini;
- presentata la richiesta del titolo abilitativo, per gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Ricordiamo che per le spese sostenute nel 2024 la detrazione è pari al 70% in 10 anni, e senza possibilità di cessione del credito.

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

Viene resa strutturale, e quindi non più soggetta a specifica previsione di ogni manovra annuale di bilancio, la **rivalutazione delle partecipazioni e terreni**, edificabili e agricoli, posseduti dalle persone fisiche, società semplici, enti non commerciali, soggetti non residenti alla **data del 1° gennaio 2025**, con applicazione dell'imposta sostitutiva del 18%.

Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 30 novembre 2025 (con interessi pari al 3%). È previsto inoltre che la redazione e il giuramento della perizia siano effettuati entro la data del 30 novembre 2025.

TASSAZIONE CRYPTO - ATTIVITA'

A decorrere **dal 2026**, viene aumentata al **33%** (nel 2025 rimane al 26%) l'aliquota dell'imposta sostitutiva per le *"le plusvalenze e gli altri proventi realizzati mediante rimborso o cessione a titolo oneroso, permuta o detenzione di cripto-attività"*.

Viene inoltre eliminata la franchigia di 2.000 euro come soglia reddituale sotto la quale ogni reddito derivante da cripto attività non era soggetto ad obbligo di dichiarazione.

Infine, viene nuovamente prevista la possibilità di **affrancamento dei valori al 01.01.2025** con **imposta sostitutiva del 18%** (anziché il 14%) con la quale si può assumere *"in luogo del costo o del valore di acquisto, il valore a tale data, determinato ai sensi dell'articolo 9 del Tuir"*. Si confermano anche le modalità di versamento dell'imposta sostitutiva, ovvero versamento unico **entro il 30 novembre 2025**, con la possibilità di rateizzazione in **tre rate annuali di pari importo**, a partire dal 30 novembre 2025. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti interessi nella misura del 3% annua, da versare contestualmente ad ogni rata.

Riproduzione vietata

Ulteriori dettagli verranno resi noti con una successiva nota informativa.

NUOVI SCAGLIONI IRPEF E DETRAZIONI

È confermata anche nel periodo d'imposta 2025 la riduzione, **da quattro a tre**, delle aliquote IRPEF e dei relativi scaglioni di reddito così come di seguito sintetizzato.

SCAGLIONI E ALIQUOTE IRPEF			
2022-2023		2024-2025	
Fino a 15.000 euro	23%	Fino a 28.000 euro	23%
Oltre 15.000 euro e fino a 28.000 euro	25%		
Oltre 28.000 euro e fino a 50.000 euro	35%	Oltre 28.000 euro e fino a 50.000 euro	35%
Oltre 50.000 euro	43%	Oltre 50.000 euro	43%

La detrazione base, prevista per i **redditi di lavoro dipendente** non superiori a 15.000 euro, passa da 1.880 euro a 1.995 euro.

TRATTAMENTO INTEGRATIVO

A favore dei titolari di **reddito di lavoro dipendente** di cui all'art. 49 TUIR (esclusi quelli da pensione), con reddito complessivo **non superiore a 20.000 euro**, è riconosciuto un "nuovo" trattamento integrativo, che non concorre alla formazione del reddito, determinato applicando al reddito di lavoro dipendente (rapportato all'intero anno) le seguenti percentuali:

- 7,1%, se il reddito di lavoro dipendente non è superiore a 8.500 euro;
- 5,3%, se il reddito di lavoro dipendente è superiore a 8.500 euro ma non a 15.000 euro;
- 4,8%, se il reddito di lavoro dipendente è superiore a 15.000 euro.

Inoltre, si riconosce, a favore dei titolari di **reddito di lavoro dipendente** (esclusi i pensionati) con reddito complessivo superiore a 20.000 euro, un'ulteriore detrazione dall'imposta lorda, rapportata al periodo di lavoro, d'importo pari:

- a 1.000 euro, se l'ammontare del reddito complessivo è superiore a 20.000 euro ma non a 32.000 euro;
- al prodotto tra 1.000 euro e l'importo corrispondente al rapporto tra 40.000 euro, diminuito del reddito complessivo, e 8.000 euro, se l'ammontare del reddito complessivo è superiore a 32.000 euro ma non a 40.000 euro.

DETRAZIONI IRPEF REDDITI ELEVATI

Per i soggetti con **reddito complessivo superiore a 75.000 euro**, sono introdotte alcune limitazioni alla fruizione delle detrazioni dall'imposta sul reddito, parametrate in funzione del reddito e del numero di figli presenti nel nucleo familiare.

In particolare, per i soggetti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro, gli oneri e le spese per i quali il TUIR o altre disposizioni normative prevedono una detrazione dall'imposta lorda, sono ammessi in detrazione fino a un ammontare calcolato moltiplicando un importo base determinato in corrispondenza del reddito complessivo del contribuente per appositi coefficienti in corrispondenza del numero di figli, compresi i figli nati fuori del matrimonio riconosciuti, adottivi, affidati o affiliati, presenti nel nucleo familiare del contribuente e fiscalmente a carico.

L'importo base è pari a:

- 14.000 euro, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a 75.000 euro;
- 8.000 euro, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a 100.000 euro.

REDDITO COMPLESSIVO	N. FIGLI A CARICO	IMPORTO MASSIMO DETRAIBILE	
Oltre 75.000 euro (e fino a 100.000 euro)	Zero	14.000 x 0,50	7.000 euro
	Uno	14.000 x 0,70	9.800 euro
	Due	14.000 x 0,85	11.900 euro
	Tre o più oppure uno disabile	14.000 x 1	14.000 euro
Oltre 100.000 euro	Zero	8.000 x 0,50	4.000 euro
	Uno	8.000 x 0,70	5.600 euro
	Due	8.000 x 0,85	6.800 euro
	Tre o più oppure uno disabile	8.000 x 1	8.000 euro

Dal computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese, effettuato ai fini dell'applicazione del limite di 75.000 euro, sono escluse:

- le spese sanitarie detraibili ai sensi dell'art. 15, comma 1, lett. c), TUIR (per la quota eccedente la franchigia di 129,11 euro);

Riproduzione vietata

- le somme detraibili investite nelle start-up innovative di cui agli artt. 29 e 29-bis, D.L. n. 179/2012);
- le somme detraibili investite nelle PMI innovative di cui all'art. 4, commi 9 e 9-ter, D.L. n. 3/2015;
- le spese sostenute fino al 31.12.2024 (a titolo non esaustivo: spese per detrazioni edilizie, interessi di mutui e premi assicurativi stipulati fino al 31.12.2024).

Ai fini del computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese detraibili, per le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, di cui all'art. 16-bis, TUIR, ovvero di altre disposizioni normative, la cui detrazione è ripartita in più annualità, rilevano le rate di spesa riferite a ciascun anno.

IMPOSTA SOSTITUTIVA PREMI DI RISULTATO

Passa dal 10% al 5% l'imposta sostitutiva sui premi di risultato. La riduzione esplica efficacia per il periodo 2025-2027.

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA e MUTUI

Viene prorogato **a due anni** il termine, prima fissato in un anno, entro il quale il soggetto acquirente di immobile con agevolazioni "prima casa", nel caso abbia già usufruito dell'agevolazione per altro acquisto, deve cedere il precedente immobile "prima casa".

La norma si applica alle compravendite effettuate dal 1.1.2025.

È altresì prorogata **al 31 dicembre 2027** la possibilità di avvalersi della disciplina speciale che eleva la misura massima della garanzia rilasciata dal Fondo di garanzia per la prima casa **dal 50% fino all'80%** della quota capitale per le categorie prioritarie, qualora in possesso di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40 mila euro annui e per mutui di importo superiore all'80% del prezzo dell'immobile, compreso di oneri accessori⁴.

⁴ Sul punto si ricorda che tali categorie prioritarie sono le giovani coppie, i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi IACP e i giovani di età inferiore ai 36 anni, in possesso di ISEE non superiore a 40.000 euro annui, richiedenti un mutuo superiore all'80 per cento dell'immobile, ivi compresi gli oneri accessori.

OBBLIGO PEC AMMINISTRATORI SOCIETA'

A decorrere dal 1.1.2025 gli amministratori di società sono tenuti ad indicare al Registro delle Imprese il loro domicilio digitale (PEC). Non è ancora chiaro se il nuovo obbligo si applichi agli amministratori di imprese costituite dal 2025, oppure anche a quelli di società preesistenti.

Restiamo a disposizione per informazioni, chiarimenti e assistenza.

Cordiali saluti

Studio Brunello STP SRL
Dr. Fabio Pavan