

Bonus edilizi, tetti di spesa cumulabili per le seconde case

Giuseppe Latour Giovanni Parente



Un taglio, ma anche diversi meccanismi di compensazione. Il bonus ristrutturazioni si presenta all'avvio del 2025 in una versione fortemente depotenziata per le seconde case: le abitazioni diverse da quella principale passano, quest'anno, dal 50 al 36% di detrazione. Se lo sconto cala, riducendo il beneficio fiscale, i tetti di spesa consentiranno, percorrendo un'altra strada, di ottenere l'effetto opposto, recuperando almeno una parte della sforbiciata. Anche se, poi, tutto dovrà essere misurato alla prova del nuovo plafond per le spese detraibili.

Mentre venivano tagliati tutti gli sconti per la casa, una piccola salvaguardia, passata all'inizio quasi inosservata, veniva assicurata dal passaggio della legge di Bilancio dedicato ai tetti di spesa. Per il bonus ristrutturazioni - quello standard per le manutenzioni straordinarie - spetta una detrazione del 36%, per gli immobili diversi dall'abitazione principale, «fino a un ammontare complessivo» delle spese «non superiore a 96mila euro per unità immobiliare».

Sul punto, bisogna ricordare che il bonus ristrutturazioni a regime prevede uno sconto del 36% su un massimale di spesa di 48mila euro: in pratica, una detrazione massima di 17.280 euro in dieci anni. Nel 2024 anche le seconde case avevano il 50% di 96mila euro: quindi, 48mila euro di detrazione. Adesso, è stata scelta una via intermedia: il 36% di un tetto più alto, cioè 96mila euro. In concreto, 34.560 euro di detrazione. Letto così, il taglio viene ammorbidito per chi spende molto per una ristrutturazione.

Accanto a questo, c'è un altro effetto di riduzione della sforbiciata per le seconde case. La manovra, infatti, parla di un limite «non superiore a 96mila euro per unità immobiliare». Quindi, confermando una regola storica degli sconti per la casa, ogni unità avrà un tetto diverso per la propria ristrutturazione. Chi ha più di una seconda casa, quindi, potrà moltiplicare questo tetto. Anche se, rispetto all'anno scorso, ci sarà

evidentemente una perdita, il livello di detrazione resta comunque interessante. Per due seconde case il limite di detrazione era di 96mila euro nel 2024, mentre nel 2025 passa a 69.120 euro di detrazione in dieci anni su una spesa totale di 192mila euro.

Tutti questi numeri, comunque, dovranno incastrarsi con il nuovo plafond per le spese detraibili, introdotto a partire da quest'anno per chi ha redditi superiori a 75mila euro. Tornando all'ultimo esempio, infatti, la spesa di 192mila euro corrisponde a una rata annuale di 19.200 euro di oneri detraibili. Basterebbe, quindi, da sola a esaurire tutto il nuovo plafond previsto dalla legge di Bilancio, anche nel caso più favorevole: cioè, tetto da 14mila euro per chi ha tra i 75mila e i 100mila euro di reddito e più di due figli a carico.

Con la ristrutturazione di due immobili andrebbero persi 5.200 euro di spese detraibili, oltre a tutte le altre agevolazioni che rientrano nella tagliola. Il recupero effettivo, al termine dei dieci anni, si attesterebbe allora al 26,25 per cento. Se, quindi, la manovra consente di recuperare qualcosa con i tetti di spesa più elevati, lascia meno margini dal lato del limite complessivo di spese detraibili, che per i redditi più alti potrebbe essere molto penalizzante.

L'effetto moltiplicatore - va ricordato - non riguarda soltanto il bonus ristrutturazioni ordinario, ma anche altre agevolazioni. Ad esempio, anche per il bonus mobili (con tetto di spesa nel 2025 da 5mila euro, invariato rispetto al 2024) ci sarà la possibilità di utilizzare 5mila euro per ogni unità ristrutturata. Anche in questo caso, ovviamente, si presenterà il problema di restare all'interno del limite di spese detraibili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA