

---

Mar 10 Gen, 2023

## Bonus casa 2023: come ristrutturare e comprare casa grazie agli aiuti del Governo



Con la Nuova Legge di Bilancio approvata, lo scorso 29 dicembre al Senato, sono in arrivo **alcune novità** in materia di **bonus casa**. L'articolo vuole fare il punto su come funzionano i **bonus casa 2023** e quali sono le agevolazioni per chi acquista o ristruttura casa.

Tra le novità della nuova manovra (si veda lo schema allegato) troviamo la scadenza del superbonus al 90% fino al 2025, il pensionamento del bonus facciate e il ritorno all'agevolazione per chi sceglie di acquistare case green di classi energetiche A e B.

Vuoi ristrutturare o acquistare casa? Ecco le agevolazioni disponibili per il prossimo anno.

---

## Bonus ristrutturazione

Con questo bonus è possibile ottenere una detrazione IRPEF del 50% sulle spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 ed entro un limite massimo di 96.000 euro.

È possibile portare a termine interventi di restauro e di risanamento conservativo dell'immobile così come gli interventi di demolizione e ricostruzione e interventi strutturali, senza variazioni volumetriche dell'edificio. L'agevolazione, già prevista per il 2022, rimarrà la stessa anche per il 2023 e per il 2024 per poi passare al 36% nel 2025.

La norma di riferimento per il bonus ristrutturazione è l'articolo 16-bis del TUIR.

Possono beneficiare della detrazione al 50 per cento delle spese sostenute non solo i proprietari ma anche i locatari o i comodatari.

## Bonus Fotovoltaico e bonus mobili 2023

Nel bonus ristrutturazione è compreso anche il **bonus fotovoltaico**, che garantisce una detrazione fiscale del 50% per l'installazione dei pannelli fotovoltaici entro 96.000 euro di spese avute non oltre il 2024, ed il **bonus mobili**, per il quale viene ritoccato il tetto di spesa, che passa da 10 mila euro del 2022 a 8 mila euro per il 2023 (e non 5 mila euro come inizialmente previsto). Non cambiano le sue regole: la detrazione al 50% sarà sull'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe energetica elevata e avranno accesso all'agevolazione solo i soggetti che eseguono interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto. Nel caso di acquisto di mobili nel 2023, quindi, i lavori di ristrutturazione devono essere iniziati dal 1° gennaio del 2022.

## Superbonus 90% ed ecobonus

La ristrutturazione del superbonus, dopo una serie di arresti e ripartenze, è stata anticipata nel decreto Aiuti quater, in vigore dal 19 novembre per poi essere completata con la legge di Bilancio. Il nuovo calendario della maxi agevolazione da **gennaio è passato dal 110% al 90%**. Per i condomini non sono previsti condizioni particolari mentre per **le unifamiliari i vincoli sono tre**: che l'unità immobiliare sia adibita ad **abitazione principale**, il contribuente sia **proprietario** o titolare di un diritto reale ed abbia un **reddito non superiore a 15.000 euro** in base al quoziente familiare. Inoltre sempre per le unifamiliari è possibile continuare a beneficiare della maxi detrazione in misura piena fino a marzo prossimo esclusivamente se i contribuenti hanno già raggiunto il 30 per cento dell'intervento entro il 30 settembre 2022.

**Il 110%** nel 2023 si salva anche per **i condomini** ma a due condizioni: delibera approvata entro il 18 novembre 2022 con Cilas presentata entro il 31 dicembre 2022 o delibera approvata tra il 19 e il 24 novembre 2022 con Cilas presentata entro il 25 novembre scorso. Per gli anni successivi al 2023 la detrazione passerà al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. Unica proroga per il Superbonus al 110% fino al 31 dicembre 2025 resta per gli edifici in zone terremotate.

Escludendo il superbonus, i contribuenti possono comunque beneficiare dell'ecobonus. La detrazione IRPEF e IRES al 65 e al 50 per cento è riconosciuta per la sostituzione di caldaie o finestre e infissi. Nel caso di lavori condominiali si può raggiungere anche la misura dell'85 per cento.

---

## Le agevolazioni per acquistare l'abitazione principale

E chi acquista l'abitazione principale? Così come per il 2022, anche per il 2023 si potrà beneficiare del **bonus prima casa** per l'acquisto di immobili destinati ad abitazione principale.

Per gli acquirenti è previsto uno sconto delle imposte dovute in base alla tipologia di venditore (privato o impresa).

Regole più vantaggiose sono previste per i giovani di età inferiore a 36 anni.

Due sono i requisiti per poter beneficiare dell'agevolazione “**bonus casa under 36**” introdotta dal decreto sostegni bis e prorogata per tutto il 2023:

- l'acquirente non deve aver compiuto i 36 anni di età nell'anno di stipula del rogito;
- il valore dell'ISEE dell'acquirente non deve essere superiore a 40.000 euro.

Nel rispetto delle seguenti condizioni sono previste le agevolazioni di seguito riportate:

- per le compravendite non soggette a IVA, esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale;
- per gli acquisti soggetti a IVA, oltre all'esenzione dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale, riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta al venditore.

## L'agevolazione per l'acquisto di case green

Un'ulteriore novità della Legge di Bilancio 2023, oltre alla proroga del bonus casa per giovani under 36, è il cosiddetto “**bonus acquisto case green**”. Si tratta di una detrazione pari al 50% dell'Iva pagata sull'acquisto di abitazioni in classe A e B cedute da imprese di costruzioni. Potrà essere recuperata in dieci anni.

Arch. Ph.D Teresa Cervino

## I principali bonus casa fino al 2025

**2025**

**50% bonus  
villette**

**50% bonus  
condomini**

---

**50% Bonus acquisti  
green**

**50% Bonus facciate**

**25% Bonus barriere**

**50% Bonus mobili**

**50%/65% Bonus  
infissi e caldaie**

**50%/75% Bonus  
lavori pesanti**

**50% Bonus  
ristrutturazione  
ordinario**

**50%/70%/75%/80%/85%  
Bonus**

**55%/95% Bonus  
acquisti**

**30 giugno**

**80%/85%  
energetico +  
sismico**

Stampa in PDF

[PDF](#)

---

Ultima modifica

Gio 02 Ott, 2025