
Mer 24 Set, 2025

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 5mila 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

| | 2022 | | 2023 | 2024 | 2025 |
|----------------------------------|-----------------|-----------|------|------|------|
| Superbonus villette | 110% | 30 giugno | 90% | | |
| Superbonus condomini | 100% | | 90% | 70% | 65% |
| Bonus acquisti green | | | 50% | | |
| Bonus facciate | 60% | | | | |
| Bonus barriere | 75% | | | | |
| Bonus mobili | 50% | | | | |
| Ecobonus infissi e caldaie | 50%/65% | | | | |
| Ecobonus lavori pesanti | 70%/75% | | | | |
| Bonus ristrutturazione ordinario | 50% | | | | 36% |
| Sismabonus acquisti | 50/70/75/80/85% | | | | |
| Sismabonus acquisti | 110% | 75%/85% | | | |
| Bonus energetico + sismico | 30 giugno | | | | |
| | 80%/85% | | | | |

Stampa in PDF

[PDF](#)

Ultima modifica

Ven 06 Feb, 2026