

# Ristrutturazioni, quando il bonus 50% si applica a 'nuove costruzioni'

---

2 Maggio 2018

Non tutti gli interventi di 'nuova costruzione' sono esclusi dalle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni; ad esempio, la costruzione di un box auto pertinenziale ad una unità immobiliare, la realizzazione di una canna fumaria e la nuova costruzione di un locale tecnico accedono al bonus 50%.

## Detrazioni fiscali per la ristrutturazione e 'nuove costruzioni'

Generalmente gli interventi di 'nuova costruzione' non usufruiscono del bonus 50% previsto per le ristrutturazioni. Lo scopo di tali detrazioni, infatti, è puntare alla **riqualificazione del patrimonio esistente** senza consumare nuovo suolo.

In merito agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi alla detrazione fiscale del 50%, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che per la **demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta** in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione".

Inoltre, ha specificato che se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con **ampliamento** dello stesso, la **detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente** in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

E' chiaro quindi che se per 'nuova costruzione' s'intende la costruzione dell'unità immobiliare non è possibile sfruttare alcun bonus. Tuttavia, se la 'nuova costruzione' riguarda alcune piccole parti dell'organismo edilizio, è possibile usufruire dell'agevolazione.

## Detrazioni fiscali: i casi di 'nuova

# costruzione' ammessi

L'Agenzia delle Entrate, nella Guida alle ristrutturazioni edilizie, elenca tra i lavori ammessi al beneficio anche quelli necessari alla **costruzione**, interna o esterna, della **canna fumaria** e della **fognatura**.

Sono agevolabili anche i lavori esterni all'abitazione purché ne siano pertinenti; questo è il caso della costruzione **ex novo del box auto** (purché reso pertinente di una unità immobiliare) e la nuova costruzione di un **garage, pertinente** all'unità immobiliare.

Tra i lavori esterni è previsto l'accesso alla detrazione anche per la **nuova realizzazione di muri esterni di contenimento**.

Sul fronte impianti, sono agevolabili gli interventi di **nuova costruzione del volume tecnico** che contenga all'interno una centrale idrica e/o una centrale termica.

Infine, rientra nell'agevolazione anche la nuova costruzione di soppalchi, **balconi e verande**.

## **Ristrutturazione: le regole per fruire delle detrazioni**

Grazie al bonus ristrutturazione è possibile **detrarre dall'Irpef il 50%** delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2018, con un limite massimo di 96mila euro, per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici condominiali. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

Sono detraibili le spese sostenute per lavori di: **manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo e **ristrutturazione edilizia** effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

I pagamenti devono avvenire con bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il codice fiscale o il numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Oltre alle spese per i lavori, sono incentivate anche quelle per la progettazione, l'acquisto dei materiali, la gestione delle pratiche, le perizie e gli oneri di urbanizzazione.