



GUIDA

**alle detrazioni fiscali
per la ristrutturazione
edilizia**

aggiornata al 1° gennaio 2018

SOMMARIO

1. LA DETRAZIONE FISCALE PER LA RISTRUTTURAZIONE DEGLI IMMOBILI

2. SOGGETTI BENEFICIARI

3. INTERVENTI AGEVOLATI

4. ALTRE SPESE AGEVOLATE

5. ADEMPIMENTI

6. DOCUMENTI DA CONSERVARE

7. CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI FISCALI

8. RIFERIMENTI NORMATIVI

1. LA DETRAZIONE FISCALE PER LA RISTRUTTURAZIONE DEGLI IMMOBILI

È possibile detrarre dall'Imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) il **50%** delle spese sostenute fino al **31 dicembre 2018**, con un limite massimo di **96.000 euro**, per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici condominiali.

La detrazione deve essere ripartita in **dieci quote annuali** di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

ATTENZIONE

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%

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef dovuta per l'anno in questione. L'importo eventualmente eccedente non può essere rimborsato né conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

2. SOGGETTI BENEFICIARI

Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (**Irpef**), anche se non residenti in Italia.

Per ottenere l'agevolazione non è necessario essere il proprietario dell'immobile, ma essere **titolare di un diritto reale** sullo stesso e sostenere le spese per la sua ristrutturazione. Oltre che dai proprietari, il bonus può essere quindi richiesto da:

- nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- locatari o comodatari;
- soci di cooperative divise e indivise;
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce;
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir ([Dpr 917/1986](#)), che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Per **familiare** si intende il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado (art. 5 del Tuir)

Ha diritto alla detrazione anche il **familiare convivente** del possessore o detentore dell'immobile, a condizione che i bonifici delle spese siano intestati a lui. Se la fattura e il bonifico sono intestati a un solo

comproprietario, ma le spese di ristrutturazione sono state sostenute da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto non indicato a patto che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da lui sostenuta.

Può chiedere la detrazione anche il **promissario acquirente** di un immobile se:

- ha il possesso dell'immobile;
- esegue gli interventi a proprio carico;
- il compromesso è stato registrato.

Chi **esegue i lavori in proprio** può chiedere la detrazione limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dei **condomini**, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

2.1. SOGGETTI BENEFICIARI E CAMBIO DEL POSSESSORE DELL'IMMOBILE

In caso di vendita o di trasferimento di diritti reali relativi all'immobile su cui sono stati effettuati gli interventi agevolati, il venditore può scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o se trasferire il diritto all'acquirente, a condizione che questo sia una persona fisica. Il **trasferimento è automatico** in mancanza di indicazioni specifiche.

In caso di **decesso**, le quote residue della detrazione sono trasferite agli eredi che conservano la detenzione dell'immobile. La detenzione deve durare per tutti gli anni in cui si usufruisce della detrazione. Se l'erede cede l'immobile **in comodato d'uso** o lo affitta, non avrà diritto alla quota di detrazione fiscale relativa agli anni in cui non ha più la detenzione dell'immobile.

Se gli interventi di ristrutturazione sono stati eseguiti dagli **inquilini** o dai **comodatori**, questi continuano ad usufruire della detrazione anche al termine del contratto di affitto o comodato.

3. INTERVENTI AGEVOLATI

La detrazione fiscale del 50% è riconosciuta sia per i lavori realizzati sulle unità abitative sia per quelli sulle parti comuni dei condomini. È inoltre possibile ottenere l'agevolazione, rispettando una serie di condizioni, per la riparazione degli immobili danneggiati dalle calamità naturali e per altri interventi, come ad esempio la rimozione delle barriere architettoniche o l'installazione di dispositivi di sicurezza, che portano ad un miglioramento dell'immobile.

3.1 Interventi sugli immobili residenziali

È detraibile il 50% delle 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 (lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Testo Unico dell'edilizia ([Dpr 380/2001](#)).

3.2 Interventi sulle parti comuni degli edifici residenziali

È detraibile il 50% delle spese sostenute per lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali (lett. a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Testo Unico dell'edilizia.

Rientrano tra gli interventi di **MANUTENZIONE ORDINARIA** le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage

Rientrano tra gli interventi di **MANUTENZIONE STRAORDINARIA** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienici e tecnologici, il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere a condizione che non modifichino la volumetria e la destinazione d'uso (es. installazione di ascensori, rifacimento di scale, recinzioni, interventi di risparmio energetico, sostituzione di infissi)

Rientrano tra gli interventi di **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO** quelli finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili (adeguamento delle altezze dei solai, apertura di finestre)

Rientrano tra gli interventi di **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente (es. demolizione e ricostruzione, modifica della facciata, realizzazione di mansarde e balconi, apertura di porte e finestre, nuovi servizi igienici che ampliano la volumetria)

3.3 Interventi su immobili danneggiati da calamità

Si può richiedere la detrazione Irpef del 50% delle spese effettuate per la ricostruzione o il ripristino degli immobili danneggiati a seguito di **eventi calamitosi**, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza. In questo caso, non è necessario che i lavori rientrino in quelli elencati dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001.

3.4 Acquisto e costruzione di box e posti auto

L'agevolazione fiscale del 50% spetta anche per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune. Possono usufruire della detrazione d'imposta anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali **già realizzati**. La detrazione non si calcola sul prezzo di vendita, ma spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione che devono essere dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

Nel caso in cui la vendita sia preceduta dal **compromesso**, la detrazione spetta solo se il preliminare di acquisto è registrato e se da esso emerge il vincolo pertinenziale con l'edificio abitativo. Gli acconti eventualmente versati prima della registrazione dell'atto non possono usufruire della detrazione ([Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 7/E del 13 gennaio 2011](#))

3.5 Eliminazione delle barriere architettoniche

È detraibile il 50% delle spese sostenute per l'eliminazione delle barriere architettoniche attraverso l'installazione di ascensori e montacarichi e la realizzazione di lavori utili a facilitare la mobilità interna alle unità immobiliari e la comunicazione delle persone con disabilità gravi. Non sono agevolabili le spese per l'acquisto di strumenti (ad esempio telefoni vivavoce, tastiere espanse ecc.) ma solo quelle per i lavori sugli immobili e gli interventi necessari all'installazione dei dispositivi.

3.6 Interventi per la prevenzione degli illeciti

Sono agevolabili gli interventi antintrusione finalizzati a prevenire il rischio di atti illeciti da parte di terzi, come furti, aggressioni e sequestri. La detrazione può essere richiesta solo per le spese sostenute per gli interventi sugli immobili (ad esempio installazione di cancellate e recinzioni, grate sulle finestre, porte blindate, sistemi di allarme e videosorveglianza, vetri antisfondamento, casseforti, sostituzione di serrature). Non sono agevolabili i contratti stipulati con istituti di vigilanza.

3.7 Cablatura e riduzione dell'inquinamento acustico

È detraibile il 50% delle spese sostenute per gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico.

3.8 Acquisto e installazione di impianti fotovoltaici

Possono accedere alla detrazione Irpef del 50% anche le spese per l'acquisto e l'installazione di impianti fotovoltaici di potenza fino a 20 kw per la produzione di energia elettrica ad uso domestico.

Per avere diritto all'agevolazione, l'impianto deve essere posto a servizio dell'abitazione. Non è necessario che l'installazione sia accompagnata da opere edilizie, ma è sufficiente che una idonea documentazione attesti il conseguimento del risparmio energetico ([Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 2 aprile 2013](#)).

3.9 Adozione di misure antisismiche

È detraibile il 50% delle spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche per la messa in sicurezza statica degli edifici. Le opere devono riguardare l'intero edificio ed essere realizzate sulle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente. Nei centri storici gli interventi devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

PER MAGGIORI DETTAGLI SI VEDA LA GUIDA AL SISMABONUS

3.10 Bonifica dall'amianto

Sono agevolabili al 50% le spese per la rimozione dell'amianto.

3.11 Interventi anti-infortunio

Sono agevolabili al 50% le spese per la messa in sicurezza contro gli infortuni domestici. Non è sufficiente l'acquisto di strumenti dotati di dispositivi di sicurezza. Per ottenere la detrazione è necessario realizzare interventi sugli immobili o riparare gli impianti insicuri. Per fare un esempio, si può ottenere la detrazione per la sostituzione di tubi o altre parti di impianti, l'installazione di corrimano, vetri anti-infortunio e rilevatori di gas.

3.12 Acquisto di immobili ristrutturati

La detrazione del 50% su una spesa massima di 96.000 euro spetta anche per l'acquisto di fabbricati a uso abitativo ristrutturati. L'acquisto deve avvenire entro 18 mesi dalla fine dei lavori, che devono aver coinvolto l'intero edificio ed essere stati svolti da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie.

L'acquirente o l'assegnatario dell'immobile deve calcolare la detrazione, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su **un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita** o di assegnazione dell'abitazione. Se, ad esempio, si acquista un immobile al prezzo di 200.000 euro, la detrazione deve essere calcolata sul 25% di 200.000 euro, cioè su 50.000 euro. La detrazione fiscale sarà quindi pari al 50% di 50.000 euro, cioè a 25.000 euro.

4. ALTRE SPESE AGEVOLATE

Si può ottenere la detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute per:

- la progettazione degli interventi;
- le prestazioni professionali richieste dalla realizzazione dei lavori;
- la messa in regola degli edifici ai sensi del DM 37/2008 sugli impianti elettrici e della Legge 1083/1971 sugli impianti a metano;
- l'acquisto dei materiali;
- perizie, sopralluoghi, relazioni di conformità;
- Iva, imposte di bollo, rilascio di autorizzazioni;
- oneri di urbanizzazione.

5. ADEMPIMENTI

5.1 Prima e dopo i lavori

Chi intende usufruire della detrazione fiscale del 50% per gli interventi di ristrutturazione prima di iniziare i lavori deve dotarsi dei **titoli abilitativi** eventualmente necessari per i lavori che intende effettuare.

Deve essere inviata all'**Azienda sanitaria locale** competente per territorio una **comunicazione** contenente:

- le generalità del committente dei lavori e l'ubicazione dell'immobile;
- la natura dell'intervento da realizzare;
- i dati identificativi dell'impresa esecutrice e la sua assunzione di responsabilità sul rispetto degli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- la data di inizio dei lavori.

Per i lavori sulle **parti comuni** degli edifici residenziali è necessaria una delibera assembleare per l'approvazione dei lavori e la ripartizione delle spese e della detrazione sulla base delle tabelle millesimali.

I **condomini minimi**, cioè fino a otto partecipanti, che non hanno l'obbligo di nominare un amministratore, possono beneficiare della detrazione per la ristrutturazione delle parti comuni anche se non hanno richiesto il codice fiscale. I pagamenti devono sempre essere effettuati con bonifici bancari o postali e può essere indicato il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

In caso di controlli, bisognerà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni. Se per la presentazione della dichiarazione si rivolge a un Caf o a un intermediario abilitato, è tenuto ad esibire, oltre alla documentazione generalmente richiesta, un'autocertificazione che attesti i lavori effettuati e che indichi i dati catastali degli immobili del condominio (**Circolare Agenzia Entrate 3/E del 2 marzo 2016**).

Chi intende usufruire della detrazione per gli interventi realizzati deve indicare, nella **dichiarazione dei redditi**, i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto.

Le informazioni sugli interventi effettuati sono trasmesse all'ENEA per effettuare il **monitoraggio del risparmio energetico conseguito**. L'ENEA elabora le informazioni pervenute e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle Regioni e alle Province Autonome di Trento e di Bolzano nell'ambito delle rispettive competenze territoriali.

5.2 Pagamenti

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con **bonifico bancario o postale**, da cui devono risultare:

- la causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16-bis del Dpr 917/1986);
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il codice fiscale o il numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Quando vi sono **più soggetti** che sostengono la spesa, e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutte le persone interessate a beneficiare della detrazione.

Se l'**ordinante** del bonifico è una persona diversa da quella indicata come **beneficiario**, la detrazione spetta comunque a quest'ultimo in presenza di tutte le altre condizioni (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E del 24 aprile 2015).

Possono essere pagate con **altre modalità** le spese per cui non è possibile il bonifico (ad esempio oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, ecc.)

Per gli interventi realizzati sulle **parti comuni condominiali**, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento. I dati relativi ai pagamenti vanno comunicati all'Agenzia delle Entrate online entro il 28 marzo di ogni anno.

Sui bonifici effettuati dai clienti a favore delle imprese che eseguono i lavori è effettuata una **ritenuta d'acconto dell'8%**. I pagamenti effettuati a favore dei Comuni non sono soggetti alla ritenuta d'acconto.

Quando per effettuare i lavori il contribuente chiede un **finanziamento**, i lavori vengono pagati dalla società finanziaria. Il contribuente può comunque ottenere la detrazione se:

- la società che concede il finanziamento paga l'impresa che ha eseguito i lavori con **bonifico** bancario o postale da cui risultano causale del versamento, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato;
- il contribuente è **in possesso della ricevuta** del bonifico effettuato dalla società finanziaria all'impresa.

5.3 Rischio di perdere l'agevolazione

La detrazione non viene riconosciuta o, se concessa, le somme rimborsate vengono recuperate dall'Agenzia delle Entrate se:

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria;
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico;
- nel bonifico non sono riportate le indicazioni richieste (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato);
- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate;
- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie;
- sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi.

6. DOCUMENTI DA CONSERVARE

I soggetti che si avvalgono della detrazione fiscale del 50% sono tenuti a conservare ed esibire, su richiesta dell'Agenzia delle Entrate, i seguenti documenti:

- titoli abilitativi necessari per lo svolgimento dei lavori o, se non sono richiesti permessi, un'autocertificazione con la data di inizio lavori;
- domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti;
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (Ici-Imu), se dovuta;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore;
- comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale (se prevista dalle norme sulla sicurezza dei cantieri);
- fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese sostenute;
- ricevute dei bonifici di pagamento.

Per gli interventi realizzati sulle **parti comuni condominiali** il contribuente, che usufruisce della detrazione in base alle sue quote millesimali, invece di tutta la documentazione

prevista può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio in cui si il rispetto di tutti gli obblighi previsti e si indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

7. CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI FISCALI

La detrazione d'imposta del 50% non è cumulabile con altre agevolazioni previste per gli stessi interventi (come, ad esempio, la detrazione del 65% per l'efficientamento energetico degli edifici). Nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie sia in quelle per il risparmio, il contribuente potrà scegliere solo uno dei due benefici fiscali.

8. RIFERIMENTI NORMATIVI

La detrazione fiscale delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16-bis del Testo unico delle imposte sui redditi (**Dpr 917/1986**).

Dal 1° gennaio 2012 l'agevolazione è stata resa permanente con il Decreto Salva Italia (**DL 201/2011**), convertito con la **Legge 214/2011**.

Inizialmente la detrazione era pari al 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo di 48.000 euro per unità immobiliare.

Il Decreto Sviluppo (**DL 83/2012**) ha elevato al 50% la detrazione e a 96.000 euro il tetto di spesa incentivabile fino a giugno 2013. La maggiorazione dell'incentivo è stata più volte prorogata dalle leggi finanziarie e durerà fino al **31 dicembre 2018**.

Consulta lo speciale ristrutturazioni, bonus mobili e bonus verde su Edilportale
http://www.edilportale.com/news/detrazione_50_ristrutturazioni_e_bonus_mobili

La presente Guida è frutto di una elaborazione della normativa curata dalla redazione di [Edilportale.com](http://www.edilportale.com). Edilportale declina ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze in essa contenuti.