aggiornamento **OTTOBRE 2025**

L'AGENZIA INFORMA

# RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Agenzia Entrate

# RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

(OTTOBRE 2025)


INTRODUZIONE ..... 2

1. LA DETRAZIONE PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ..... 3
   - 1.1 In cosa consiste ..... 3
   - 1.2 Chi può usufruirne ..... 4
   - 1.3 La misura della detrazione e i limiti di detraibilità ..... 8
   - 1.4 Per quali interventi ..... 13
   - 1.5 Le regole da rispettare per avere le agevolazioni fiscali ..... 22
   - 1.6 Quando si trasferisce la detrazione ..... 29
2. L'AGEVOLAZIONE IVA ..... 32
   - 2.1 Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria ..... 32
   - 2.2 Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione ..... 33
3. LA DETRAZIONE DEL 75% PER ELIMINARE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE ..... 34
   - 3.1 In cosa consiste ..... 34
   - 3.2 I beneficiari della detrazione ..... 35
   - 3.3 Per quali interventi ..... 35
   - 3.4 Pagamento delle spese ..... 36
4. LE AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO E LA COSTRUZIONE DI BOX E POSTI AUTO ..... 37
   - 4.1 Costruzione del box pertinenziale ..... 37
   - 4.2 Acquisto di box pertinenziale ..... 38
5. LA DETRAZIONE PER ACQUISTO O ASSEGNAZIONE IMMOBILI GIÀ RISTRUTTURATI. 40
   - 5.1 In cosa consiste ..... 40
   - 5.2 A chi spetta ..... 41
   - 5.3 Quando può essere richiesta ..... 42
   - 5.4 Come pagare e quali documenti conservare ..... 43
6. LA DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI PER RISTRUTTURARE CASA 44
   - 6.1 In cosa consiste ..... 44
   - 6.2 A chi spetta ..... 44
   - 6.3 Le condizioni per richiederla ..... 45
7. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI ..... 47

# INTRODUZIONE

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio beneficiano di importanti agevolazioni fiscali, sia quando si effettuano sulle singole unità abitative sia quando riguardano lavori su parti comuni di edifici condominiali.

La più conosciuta tra queste agevolazioni è sicuramente quella disciplinata dall'articolo 16-bis del Dpr n. 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi), che consiste in una detrazione dall'Irpef delle spese sostenute per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, per le parti comuni degli edifici, di manutenzione ordinaria.
L'agevolazione è prevista, inoltre, per l'acquisto di immobili a uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati, per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali e per l'installazione di impianti fotovoltaici.

Come è noto, sulla detrazione per il recupero del patrimonio edilizio si sono succeduti negli ultimi anni numerosi interventi legislativi. Le ultime novità sono quelle introdotte dalla legge di bilancio 2025 (legge n. 207/2024) che, modificando l'articolo 16-bis del Tuir, ha anticipato al 1° gennaio 2025 l'entrata in vigore dell'aliquota di detrazione ridotta del 30% e ha introdotto nel Tuir il nuovo articolo 16-ter, prevedendo un limite agli oneri e alle spese detraibili per i contribuenti con reddito superiore a 75.000 euro.

Per le spese sostenute negli anni 2025, 2026 e 2027, la stessa legge ha rimodulato i termini di fruizione e le aliquote di detrazione, prevedendo benefici più elevati se le spese per l'intervento sono sostenute da un titolare di diritto di proprietà (o di diritto reale di godimento) sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

I benefici fiscali per i lavori sul patrimonio immobiliare non si esauriscono con la detrazione Irpef. Altre significative agevolazioni, infatti, sono state introdotte negli anni. Tra queste, per esempio, la possibilità di pagare l'Iva in misura ridotta e quella di portare in detrazione gli interessi passivi pagati sui mutui stipulati per ristrutturare l'abitazione principale.

La guida intende fornire le indicazioni utili per richiedere correttamente tutti questi benefici fiscali, illustrando modalità e adempimenti.

# 1. LA DETRAZIONE PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

## 1.1 In cosa consiste

È possibile detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte dei costi sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

L'agevolazione fiscale è stata introdotta dalla legge n. 449/1997 (articolo 1, comma 1) e resa permanente nel nostro ordinamento tributario mediante l'inserimento nel Tuir, da parte del decreto legge n. 214/2011, dell'articolo 16-bis.
Le norme attuative e le procedure di controllo della detrazione sono state individuate, invece, con il decreto interministeriale n. 41 del 18 febbraio 1998.

La detrazione spetta anche per interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro diciotto mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile (cap. 5).

La detrazione è ripartita in **dieci rate annuali** di pari importo e, in applicazione del criterio di cassa, spetta nel periodo in cui il contribuente ha sostenuto le spese (anche se il pagamento è avvenuto in un periodo d'imposta antecedente a quello in cui sono iniziati i lavori o successivo a quello in cui i lavori sono completati).
Essa va suddivisa fra tutti i contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

Per quanto riguarda la percentuale di detrazione e il limite di spesa agevolabile, la normativa attuale prevede misure diverse a seconda del periodo d'imposta in cui sono effettuati i pagamenti e dell'utilizzo dell'immobile oggetto degli interventi (vedi paragrafo "La misura della detrazione e i limiti di detraibilità).

## 1.2 Chi può usufruirne

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non soltanto ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese.

In particolare, la detrazione può essere richiesta da:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- detentori (locatari o comodatari) dell'immobile, in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario, a condizione che la detenzione dell'immobile risulti da un atto regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori e sussista al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, anche se antecedente lo stesso avvio
- soci di cooperative a proprietà divisa (in qualità di possessori), assegnatari di alloggi e, previo consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, soci di cooperative a proprietà indivisa (in qualità di detentori)
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o i beni merce
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, 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.

Hanno diritto alla detrazione, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado), anche in assenza di un contratto di comodato. La convivenza può essere attestata mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, deve verificarsi già alla data di inizio dei lavori e sussistere al momento del sostenimento delle spese ammesse in detrazione, anche se antecedente il predetto avvio
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il convivente di fatto del possessore o detentore dell'immobile, anche in assenza di un contratto di comodato, per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2016.

  Come prevede l'articolo 1, comma 36, della legge n. 76/2016 (legge Cirinnà), per conviventi di fatto si intendono "*due persone maggiorenni unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale, non*

*vincolate da rapporti di parentela, affinità o adozione, da matrimonio o da un'unione civile"*. Per l'accertamento della "stabile convivenza", la citata legge richiama il concetto di famiglia anagrafica previsto dal regolamento anagrafico (Dpr n. 223/1989); tale status può risultare dai registri anagrafici o essere oggetto di autocertificazione.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

Il possesso di un titolo idoneo e la disponibilità dell'immobile, richiesti al momento del sostenimento delle spese che danno diritto alla detrazione, non è necessario che permangano per l'intero periodo di fruizione della detrazione stessa.

Nel caso di due comproprietari di un immobile, se la fattura e il bonifico sono intestati a uno solo di essi, ma le spese di ristrutturazione sono state sostenute da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto che non è stato indicato nei predetti documenti, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta.

### Futuro acquirente

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), anche il **futuro acquirente** dell'immobile ha diritto all'agevolazione, a condizione che:

- sia stato immesso nel possesso dell'immobile
- esegua gli interventi a proprio carico
- il compromesso sia stato registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si fa valere la detrazione.

La detrazione al futuro acquirente spetta anche nel caso in cui non si perfezioni l'acquisto.

### Lavori eseguiti in proprio

Può richiedere la detrazione anche **chi esegue in proprio i lavori** sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati, che può avvenire anche prima dell'inizio dei lavori.

## INTERVENTI SU PARTI CONDOMINIALI

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano **a ogni singolo condomino** in base alla quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari. Per l'individuazione delle

parti comuni interessate dall'agevolazione, occorre far riferimento all'articolo 1117 del codice civile:

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune
- i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Per gli interventi sulle parti condominiali il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio o di altro soggetto incaricato.
In tale ipotesi, 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.

L'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino.

Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, se possiedono i requisiti per avere la detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (comprovante il pagamento della quota relativa alla spesa) il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.

Questo vale anche quando la spesa è sostenuta dal familiare convivente o dal convivente di fatto del proprietario dell'immobile, che può portare in detrazione le spese sostenute per i lavori condominiali. Sul documento rilasciato dall'amministratore, comprovante il pagamento della quota millesimale delle spese, il convivente deve indicare i propri estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.

### Condominio minimo

Per condominio minimo si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini. I condomini che non hanno nominato un amministratore, non avendo l'obbligo di farlo, e che non possiedono un codice fiscale, possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni. È necessario, tuttavia, che non vi sia stato pregiudizio al rispetto, da parte delle banche

e di Poste Italiane SPA, dell'obbligo di operare la prevista ritenuta d'acconto al momento dell'accredito del pagamento.

Con la circolare n. 3/E del 2 marzo 2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che:

1. il pagamento deve essere sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta)
2. in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

In assenza del codice fiscale del condominio minimo, le fatture possono essere emesse nei confronti del condomino che effettua i necessari adempimenti. Per richiedere la detrazione, i condòmini devono indicare nei modelli di dichiarazione le spese sostenute riportando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico (o il proprio codice fiscale, se ogni condomino effettua il bonifico per la propria quota di competenza).

In sede di controllo si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Se per la presentazione della dichiarazione il contribuente si rivolge a un Caf o a un intermediario abilitato, sarà tenuto a esibire, oltre alla documentazione generalmente richiesta, un'autocertificazione che attesti i lavori effettuati e che indichi i dati catastali degli immobili del condominio.

**Unico proprietario di un intero edificio**
Le indicazioni per i condomini valgono anche quando un intero edificio, composto da due o più unità immobiliari distintamente accatastate, è posseduto da un unico proprietario o da più comproprietari e ci siano in esso parti comuni alle stesse unità immobiliari.
Questo in quanto per "parti comuni" devono intendersi quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di una pluralità di proprietari (risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 167/2007). In questo caso, quindi, l'unico proprietario (o i comproprietari) dell'intero edificio ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni.

## 1.3 La misura della detrazione e i limiti di detraibilità

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze, sono attualmente previsti percentuali di detrazione e limiti massimi di spesa di seguito specificati.

I. **Spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024**:

detrazione del **50%**, con limite massino di spesa agevolabile di **96.000 euro**, a prescindere dall'utilizzo dell'immobile (posseduto o detenuto sulla base di un titolo idoneo) sul quale sono stati effettuati gli interventi.

II. **Spese sostenute nell'anno 2025**:

- detrazione del **50%** (con limite massino di spesa agevolabile di **96.000 euro**), per interventi effettuati sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità stessa
- **detrazione del 36%** (con limite massino di spesa agevolabile di **96.000 euro**) negli altri casi in cui spetta l'agevolazione.

III. **Spese sostenute nel 2026 e 2027:**

- **detrazione del 36%** (con limite massino di spesa agevolabile di **96.000 euro**), per interventi effettuati sull'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale** dai titolari di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità stessa
- **detrazione del 30%** (con limite massino di spesa agevolabile di **96.000 euro**) negli altri casi in cui spetta l'agevolazione.

IV. **Spese sostenute dal 2028 al 2033:**

**detrazione del 30%**, con limite massino di spesa agevolabile di **48.000 euro**, per tutte le abitazioni possedute o detenute sulla base di un titolo idoneo.

V. **Spese sostenute dal 2034:**

detrazione del **36%**, con limite massino di spesa agevolabile di **48.000 euro**, a prescindere dall'utilizzo dell'abitazione su cui sono effettuati gli interventi.

È sempre pari al 50% la detrazione delle spese relative a interventi di **sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente** con **generatori di emergenza a gas di ultima generazione** (comma 3-bis dell'articolo 16-bis del Tuir).

Dal 2025, invece, non è più ammessa la detrazione per interventi di **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili** (caldaie a condensazione e generatori d'aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili).

## PERCENTUALI DI DETRAZIONE E LIMITI DI SPESA

| SOSTENIMENTO DELLA SPESA | IMMOBILE INTERESSATO ALLA RISTRUTTURAZIONE | PERCENTUALE DETRAZIONE | LIMITE SPESA |
|---|---|---|---|
| dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024 | TUTTE LE ABITAZIONI | 50% | 96.000 euro |
| anno 2025 | ABITAZIONE PRINCIPALE e se la spesa è pagata dal proprietario dell'immobile o da chi è titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso | 50% | 96.000 euro |
| | ALTRI CASI in cui è ammessa la detrazione | 36% | 96.000 euro |
| anni 2026-2027 | ABITAZIONE PRINCIPALE e se la spesa è pagata dal proprietario dell'immobile o da chi è titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso | 36% | 96.000 euro |
| | ALTRI CASI in cui è ammessa la detrazione | 30% | 96.000 euro |
| anni 2028-2033 | TUTTE LE ABITAZIONI (nei casi in cui è ammessa la detrazione) | 30% | 48.000 euro |
| dal 2034 | TUTTE LE ABITAZIONI (nei casi in cui è ammessa la detrazione) | 36% | 48.000 euro |

## QUANDO E A CHI SPETTANO LE DETRAZIONI MAGGIORI

Per usufruire delle percentuali più elevate di detrazione (50% per le spese del 2025 e 36% per quelle del 2026 e 2027) sono richiesti i seguenti **due requisiti**:

1. è necessario che il contribuente sia titolare, **al momento di inizio dei lavori** (o di sostenimento della spesa, se antecedente) di un **diritto di PROPRIETÀ** (o **NUDA PROPRIETÀ** o **PROPRIETÀ SUPERFICIARIA**) o di un **diritto reale di godimento** sull'unità immobiliare (**usufrutto**, **uso**, **abitazione**).

   La maggiorazione dell'aliquota di detrazione non si applica, pertanto, al familiare convivente o al detentore dell'immobile (ad esempio, il locatario o il comodatario). Questi ultimi potranno quindi richiedere, nel rispetto di ogni altra condizione, la detrazione del 36% delle spese sostenute nel 2025 e del 30% delle spese sostenute nel 2026 e nel 2027

2. occorre, inoltre, che l'unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi sia adibita ad **abitazione principale**. Per "abitazione principale" deve intendersi *quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente*.

   Per l'applicazione della detrazione con l'aliquota più elevata, si considera abitazione principale anche l'unità immobiliare adibita a dimora abituale di un familiare del contribuente (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado).

   Nei casi in cui sia teoricamente possibile effettuare la scelta in relazione a due immobili, uno adibito a propria dimora abituale e un altro adibito a dimora abituale di un proprio familiare, occorre far riferimento esclusivamente all'immobile adibito a dimora abituale del titolare dell'immobile, a nulla rilevando che il secondo immobile sia adibito a dimora abituale di un familiare.

Inoltre, come precisato dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 8 del 19 giugno 2025:

- quando l'unità immobiliare non è adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, la maggiore detrazione spetta a condizione che lo stesso immobile sia **adibito ad abitazione principale al termine dei lavori**

- la maggiore detrazione spetta, inoltre, nel caso in cui gli interventi siano effettuati su **pertinenze o su aree pertinenziali**, già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, anche se realizzati soltanto sulle pertinenze in questione

- se gli interventi agevolati riguardano **parti comuni degli edifici**, la maggiorazione va applicata alla quota di spese imputata al singolo condomino, se quest'ultimo è proprietario o titolare di diritto reale di godimento dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale. Come per le singole unità immobiliari, tali circostanze vanno verificate all'inizio dei lavori, per quanto riguarda la titolarità dell'immobile, e al termine dei lavori per la destinazione dell'immobile ad abitazione principale

- per usufruire dell'aliquota maggiorata per la detrazione per l'**acquisto** o la **costruzione di box o posti auto pertinenziali**, l'acquirente deve adibire ad abitazione principale l'immobile di cui il box o il posto auto costituisce pertinenza entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui richiede per la prima volta la detrazione

- per usufruire dell'aliquota maggiorata prevista dal cosiddetto "**Sismabonus acquisti**" (comma 1-septies.1 dell'articolo 16 del decreto legge n. 63/2013), l'unità immobiliare acquistata deve essere adibita ad abitazione principale del contribuente entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui fruisce per la prima volta della detrazione

- anche per gli **interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo di interi fabbricati** (previsti dal comma 3 dell'articolo 16-bis del Tuir), per usufruire dell'aliquota maggiorata, l'unità immobiliare acquistata deve essere adibita ad abitazione principale del contribuente entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui fruisce per la prima volta della detrazione.

Infine, in presenza di tutti i requisiti richiesti per poter richiedere la maggiorazione dell'aliquota di detrazione, l'Agenzia delle entrate ha precisato che, se nel corso dei successivi periodi d'imposta di fruizione della detrazione l'immobile non è più destinato ad abitazione principale, il contribuente può continuare a beneficiare dell'aliquota maggiorata.

## CONTRIBUENTI CON REDDITO SUPERIORE A 75.000 EURO

La legge di bilancio 2025 (articolo 1, comma 10, della legge n. 207/2024) ha introdotto per i possessori di redditi elevati un limite agli oneri e alle spese detraibili.

In particolare, a decorrere dall'anno di imposta 2025, l'articolo 16-ter del Tuir prevede che gli oneri e le spese, considerati complessivamente e per i quali è prevista una detrazione dall'Irpef, sono ammessi in detrazione, dai contribuenti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro, fino a un determinato importo.

Tale importo va calcolato moltiplicando un "importo base" (che decresce all'aumentare del reddito complessivo) per un coefficiente (diverso, a seconda della presenza del nucleo familiare di figli fiscalmente a carico).

L'importo base è pari a:

a) **14.000** euro, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a 75.000 euro e fino a 100.000 euro;

b) **8.000** euro, se il reddito complessivo del contribuente è superiore a 100.000 euro.

Il coefficiente da utilizzare è invece pari a:

a) **0,50**, se nel nucleo familiare non sono presenti figli a carico

b) **0,70**, se nel nucleo familiare è presente un figlio a carico

c) **0,85**, se nel nucleo familiare sono presenti due figli a carico

d) **1,00**, se nel nucleo familiare sono presenti più di due figli a carico, o almeno un figlio a carico con disabilità accertata (articolo 3 della legge n. 104/1992).

Nel calcolo dell'importo massimo detraibile si considerano anche le spese per gli interventi edilizi. Restano escluse soltanto le spese sanitarie, le somme investite nelle start-up innovative, le somme investite nelle piccole e medie imprese innovative.

Con riferimento alle spese detraibili in più annualità, ai fini del computo dell'ammontare complessivo degli oneri e delle spese che è possibile portare in detrazione rilevano solo le rate di spesa riferite a ciascun anno. Se, per esempio, nel 2025 si sostengono spese di manutenzione straordinaria per 20.000 euro, detraibili in 10 anni, nel calcolo dell'importo massimo detraibile va considerata solo la rata dell'anno, pari a 2.000 euro.

Sono esclusi, in ogni caso, dal calcolo del plafond le rate residue di spese detraibili per bonus edilizi pagate fino al 31 dicembre 2024.

Con la circolare n. 6/E del 29 maggio 2025 l'Agenzia delle entrate ha fornito le istruzioni e le modalità applicative del nuovo articolo 16-ter del Tuir.

## CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio **non è cumulabile** con l'agevolazione fiscale prevista per gli stessi interventi dalle disposizioni sulla riqualificazione energetica degli edifici (attualmente disciplinata dall'art. 14 del decreto legge n. 63/2013).

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni per la riqualificazione energetica che in quelle per il recupero del patrimonio edilizio, il contribuente può richiedere, per le medesime spese, soltanto uno dei due benefici, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuno di essi.

Per espressa previsione normativa (articolo 16-bis, comma 6, del Tuir), le agevolazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono invece **cumulabili** con quelle previste per le spese relative ai beni soggetti al regime vincolistico (ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio - decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004), anche se ridotte nella misura del 50%.

Pertanto, sulle spese sostenute per gli immobili vincolati:

- è possibile calcolare sia la detrazione spettante per gli interventi di recupero edilizio sull'intera spesa, nel limite massimo previsto, che quella del 19% (articolo 15, comma 1, lett. g, del Tuir) sulla spesa ridotta alla metà
- oltre il limite massimo di spesa previsto per la detrazione per interventi di recupero edilizio la detrazione del 19% è calcolata sull'intero importo.

## 1.4 Per quali interventi

L'agevolazione riguarda le spese sostenute nel corso dell'anno per interventi effettuati su **singole unità immobiliari residenziali** e su **parti comuni di edifici residenziali** situati nel territorio dello Stato.

Sono esclusi gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale.

Sono inclusi tra gli interventi agevolati quelli realizzati sulle pertinenze dell'unità immobiliare principale.

Per l'individuazione degli interventi edilizi agevolabili, il legislatore rimanda alla legge quadro sull'edilizia. In particolare, l'agevolazione spetta per gli interventi definiti dall'articolo 3 del Dpr n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

### INTERVENTI SULLE PARTI COMUNI

Per i lavori effettuati sulle **parti comuni**, la detrazione spetta per le spese relative agli interventi elencati alle lettere **a**), **b**), **c**) e **d**) dell'articolo 3 del Dpr n. 380/2001:

- **manutenzione ordinaria** (lettera a)
- **manutenzione straordinaria** (lettera b)
- **restauro e risanamento conservativo** (lettera c)
- **ristrutturazione edilizia** (lettera d).

Per il calcolo della detrazione, è possibile considerare solo le spese che riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Se la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza, facenti parte dell'edificio, è superiore al 50%, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono le spese per le parti comuni. In caso contrario, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nello stesso edificio.

La detrazione per gli interventi realizzati sulle parti comuni spetta anche ai proprietari di soli box o cantine.

### INTERVENTI SULLE SINGOLE ABITAZIONI

Per le **singole unità immobiliari e le relative pertinenze**, la detrazione è riconosciuta per gli stessi interventi agevolati eseguiti sulle parti comuni, tranne quelli di manutenzione ordinaria (lettere **b**, **c** e **d** dell'articolo 3 del Dpr n. 380/2001):

- **manutenzione straordinaria** (lettera b)
- **restauro e risanamento conservativo** (lettera c)
- **ristrutturazione edilizia** (lettera d).

Gli interventi devono essere effettuati su immobili residenziali (facenti parte di edifici esistenti) situati nel territorio dello Stato, di qualsiasi categoria catastale (anche rurali), e sulle loro pertinenze.

Quando per il completamento di un intervento di manutenzione straordinaria sono necessari lavori che rientrerebbero in quella ordinaria (per esempio, opere di pittura), per l'individuazione esatta degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni agevolative, occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore" (circolare n. 57/1998, paragrafo 3.4).

## GLI INTERVENTI DEFINITI DALL'ARTICOLO 3 DEL DPR N. 380/2001

*Manutenzione ordinaria* (articolo 3, comma 1, lett. a)
Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria:

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione
- la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico)
- l'impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere
- lo spurgo e pulizia delle fosse biologiche
- la sostituzione integrale o parziale di rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori
- il rifacimento intonaci interni e tinteggiatura
- il rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali
- la sostituzione di tegole e di altre parti accessorie deteriorate per lo smaltimento delle acque, nonché il rinnovo delle impermeabilizzazioni
- le riparazioni di balconi e terrazze, impermeabilizzazione e relative pavimentazioni
- la riparazione delle recinzioni
- la sostituzione di elementi di impianti tecnologici
- la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

*Manutenzione straordinaria* (articolo 3, comma 1, lett. b)
Sono considerati 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 igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

**Esempi di manutenzione straordinaria**:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici, compresi quelli per la costruzione della rete fognaria fino alla rete pubblica, realizzati con opere interne o esterne
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- sostituzione di caldaia, in quanto l'intervento è inteso come diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare
- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio.

*Restauro e risanamento conservativo* (articolo 3, comma 1, lett. c)

Sono compresi in questa tipologia gli interventi 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.

La norma descrive due gruppi di interventi:

- quelli di restauro, che consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico e storico - artistico ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare
- quelli di **risanamento conservativo**, che si riferiscono all'insieme delle opere finalizzate ad adeguare a una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

*Ristrutturazione edilizia* (articolo 3, comma 1, lett. d)

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi 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.

Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi e impianti che possono portare a un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di "trasformazione urbanistica" e, come tale, soggetto al relativo titolo abilitativo.

La detrazione spetta anche in caso di interventi effettuati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 ("*unità collabenti*") o F/4 ("*unità in corso di definizione*"), purché dal titolo abilitativo che autorizza i lavori risulti che le opere edilizie consistono in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di "nuova costruzione" e che, al termine degli stessi, l'immobile sia accatastato come residenziale.

**Esempi di ristrutturazione edilizia**:
- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
- modifica della facciata
- realizzazione di una mansarda o di un balcone
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda
- apertura di nuove porte e finestre
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, tra l'altro, che:

- per la demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria esistente, effettuata fino al 16 luglio 2020, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione". Se gli interventi di demolizione e ricostruzione non sfruttano l'intera volumetria preesistente, ma ne ricostruiscono solo una quota parte (volumetria inferiore rispetto a quella preesistente), le relative spese potranno invece beneficiare della detrazione
- per gli interventi effettuati dal 17 luglio 2020, a seguito delle modifiche apportate all'art. 3, comma 1, lett. d), del Dpr n. 380/2001, rientrano nella "*ristrutturazione edilizia*" gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di "*ristrutturazione edilizia*" soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 28/2022)
- 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".

  Questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (Ris. Agenzia delle entrate n. 4/E del 2011).

## ALTRI LAVORI AGEVOLABILI

Tra i lavori ammessi all'agevolazione rientrano gli altri interventi indicati nell'art. 16-bis del Tuir. Si tratta, in particolare, delle seguenti opere:

**A.** Interventi necessari alla **ricostruzione** o al **ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, indipendentemente dalla categoria edilizia alla quale appartengono e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi dell'evento.

**B.** I lavori finalizzati:

- all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)
- alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a **favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone con disabilità gravi**, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992.

Si tratta di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori quali, per esempio, la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici.

La detrazione spetta anche se l'intervento, finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, è effettuato in assenza di persone con disabilità nell'unità immobiliare o nell'edificio oggetto di lavori.

Gli interventi che non presentano le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale n. 236/1989 (legge di settore) non possono essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.
Tuttavia, danno diritto alla detrazione, secondo le regole in vigore alla data di sostenimento delle spese, se possono configurarsi come interventi di manutenzione ordinaria (se effettuati sulle parti comuni dell'edificio) o straordinaria.
Per esempio, non è agevolabile come intervento diretto all'eliminazione delle barriere architettoniche, l'intervento di sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile o con box doccia qualora non presenti le caratteristiche tecniche indicate nel decreto ministeriale n. 236/1989.

La detrazione delle spese sostenute per favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione, spetta unicamente per quelle effettuate per la realizzazione degli interventi sugli immobili, mentre non compete per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna.

Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%.

**Installazione di montacarichi e ascensori nei condomìni**

Per l'installazione di un montascale la detrazione spetta interamente al condomino con disabilità che ha sostenuto integralmente le spese, trattandosi di un mezzo d'ausilio utilizzabile solo da lui.

Nell'ambito degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, i costi di installazione di un ascensore in un condominio sono detraibili anche quando i lavori non sono stati deliberati dall'assemblea ma sono stati autorizzati dal Comune (risoluzione n. 264/2008).

Se viene installato un ascensore nel cavedio condominiale e la spesa è sostenuta per intero da un solo condomino, è a lui che spetta la detrazione. Essa si applica, entro il limite massimo consentito dalle disposizioni in vigore al momento dell'installazione, con riferimento alla parte di spesa corrispondente alla ripartizione in base alla tabella millesimale del condominio o in base ad altre modalità stabilite dall'assemblea dei condòmini. In tali casi, infatti, l'ascensore diviene "di proprietà comune", essendo utile (e utilizzabile) per tutti i condòmini.

**C.** Interventi relativi all'adozione di **misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti** da parte di terzi.

Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti).

In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza.

A titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure:

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici
- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione
- porte blindate o rinforzate
- apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini
- installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti
- apposizione di saracinesche
- tapparelle metalliche con bloccaggi
- vetri antisfondamento
- casseforti a muro
- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati
- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.

**D.** Gli interventi finalizzati alla **cablatura degli edifici** e al **contenimento dell'inquinamento acustico**.

**E.** Gli interventi effettuati per il **conseguimento di risparmi energetici**, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.

Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 22/E del 2 aprile 2013).

Per usufruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione.

Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

Rientrano, inoltre, tra le spese agevolabili anche quelle sostenute per i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del consumo individuale del calore, in quanto finalizzati al conseguimento del risparmio energetico, installati senza che sia sostituito, integralmente o parzialmente, l'impianto di climatizzazione invernale o nel caso in cui quest'ultimo sia sostituito con un impianto che non presenti le caratteristiche tecniche richieste per richiedere la detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica (ecobonus).

**ATTENZIONE**
Dal 2025 non sono più detraibili le spese per gli interventi di **sostituzione** (o di **nuova installazione**) degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili. Tali interventi sono quelli che riguardano le caldaie a condensazione e i generatori d'aria calda a condensazione, alimentati a combustibili fossili.
Restano agevolabili, invece:
- gli interventi riguardanti i microcogeneratori, anche quando sono alimentati da combustibili fossili
- i generatori a biomassa
- le pompe di calore ad assorbimento a gas
- i sistemi ibridi costituiti da una pompa di calore integrata con una caldaia a condensazione.

**F.** Gli interventi per l'adozione di **misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati

strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

**G.** Gli interventi di **bonifica dall'amianto** e di esecuzione di **opere volte a evitare gli infortuni domestici**.

Gli interventi di bonifica costituiscono una categoria a parte che risulta agevolabile indipendentemente dalla categoria edilizia in cui gli interventi stessi rientrano. Ne consegue che la detrazione spetta a prescindere dalla realizzazione di un intervento di recupero del patrimonio edilizio e riguarda anche, ad esempio, il trasporto da parte di aziende specializzate dell'amianto in discarica.

Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (per esempio, non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas).

L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante).

Tra le opere agevolabili rientrano:

- l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti
- il montaggio di vetri anti-infortunio
- l'installazione del corrimano.

**H.** Gli interventi, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla **messa a norma degli edifici**.

Si tratta di interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici dell'abitazione. Sono quindi compresi tutti gli interventi effettuati e debitamente dotati di dichiarazione di conformità rilasciata da soggetti abilitati, anche se di entità minima e indipendentemente dalla categoria di intervento edilizio.

La normativa regolamentare di riferimento, nel caso degli impianti tecnologici, è quella prevista dal decreto ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008.

**I.** I lavori di **sostituzione del gruppo elettrogeno** di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione. Per questi interventi la detrazione spetta sempre nella misura del 50% (art. 16-bis, comma 3.bis del Tuir).

## ALTRE SPESE AMMESSE ALL'AGEVOLAZIONE

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, è possibile portare in detrazione anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali, comunque richieste dal tipo di intervento
- le spese per l'acquisto dei materiali
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori
- gli oneri di urbanizzazione
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione dei lavori e agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Non si possono invece detrarre le spese di trasloco e di custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

Non è agevolabile, inoltre, il compenso straordinario dell'amministratore di condominio, non trattandosi di un costo caratterizzato da un'immediata correlazione con gli interventi che danno diritto alla detrazione, in quanto gli adempimenti amministrativi rientrano tra gli ordinari obblighi posti a carico dell'amministratore da imputare alle spese generali di condominio.

Diverso è il caso, invece, in cui l'amministratore del condominio sia nominato responsabile dei lavori. In tale situazione, infatti, il compenso che gli viene riconosciuto per lo svolgimento di tale ruolo rientra tra le spese ammesse alla detrazione, in quanto strettamente correlate all'esecuzione degli interventi agevolabili.

## 1.5 Le regole da rispettare per avere le agevolazioni fiscali

### ADEMPIMENTI

Per usufruire della detrazione, il contribuente deve aver eseguito gli adempimenti previsti ed essere in possesso della relativa documentazione.

Negli ultimi anni gli adempimenti sono stati semplificati e ridotti. È sufficiente 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 che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Per i lavori avviati **dal 28 maggio 2022** di importo complessivo superiore a 70.000 euro, la detrazione spetta se nell'atto di affidamento dei lavori, stipulato a partire dal 27 maggio 2022, è indicato che gli interventi edilizi sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

La mancata indicazione del contratto collettivo nelle fatture emesse, in relazione all'esecuzione dei lavori, non comporta il mancato riconoscimento della detrazione, a patto che tale indicazione sia presente nell'atto di affidamento e il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva rilasciata dall'impresa, attestante il contratto collettivo utilizzato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura emessa.

### COME PAGARE I LAVORI

Per usufruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale (anche "on line"), da cui risultino:

- causale del versamento, dalla quale si evinca che il pagamento è effettuato per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione
- codice fiscale del beneficiario della detrazione (che può essere anche diverso dall'ordinante il bonifico)
- numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

In applicazione del principio di cassa, la spesa pagata con bonifico bancario/postale si considera sostenuta nel momento stesso in cui viene dato ordine di pagamento alla banca/posta, non rilevando il momento, diverso e successivo, in cui avviene l'addebito sul conto corrente dell'ordinante.

Per il riconoscimento della detrazione, non è richiesta l'effettuazione del pagamento mediante bonifico delle spese relative agli oneri di urbanizzazione, all'imposta di bollo e ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori,

trattandosi di versamenti da effettuare, con modalità obbligate, in favore di pubbliche amministrazioni.

Questo vale anche per la TOSAP (tassa per l'occupazione del suolo pubblico), per la quale è sufficiente il versamento mediante conto corrente intestato al concessionario del servizio di accertamento e riscossione del tributo.

Sono validi, ai fini della detrazione, anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "Istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento.
In questi casi, però, per poter usufruire dell'agevolazione è necessario che l'istituto, in qualità di sostituto d'imposta, assolva tutti gli adempimenti riguardanti il versamento della ritenuta d'acconto, della certificazione della stessa (tramite modello CU) e della trasmissione della dichiarazione (modello 770).

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio.

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.

Se l'ordinante del bonifico è una persona diversa da quella indicata nella disposizione di pagamento quale beneficiario della detrazione, in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla norma, la detrazione deve essere fruita da quest'ultimo (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 17/E del 24 aprile 2015).

### Ritenuta sui bonifici

Al momento del pagamento del bonifico, banche e Poste Italiane Spa devono operare, nei confronti del destinatario del pagamento, una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori (dell'**8%** per i bonifici effettuati fino al 29 febbraio 2024 e dell'**11%** per quelli effettuati successivamente a tale data).

Con la circolare n. 40 del 28 luglio 2010 l'Agenzia delle entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di questo adempimento.

La compilazione non completa del bonifico bancario/postale, che pregiudichi in maniera definitiva il rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell'obbligo di operare la ritenuta d'acconto, non consente il riconoscimento della detrazione, salva l'ipotesi della ripetizione del pagamento mediante bonifico correttamente compilato.

Se, per errore, non sono stati indicati sul bonifico tutti i dati richiesti e non sia stato possibile ripetere il bonifico, la detrazione spetta solo se il contribuente è in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, rilasciata dall'impresa, con la quale quest'ultima attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati nella determinazione del reddito d'impresa. Questa documentazione va esibita dal contribuente che intende avvalersi della detrazione al Caf o al professionista abilitato in sede di predisposizione della dichiarazione dei redditi o, su richiesta, agli uffici dell'Amministrazione finanziaria (Circolare 18.11.2016 n. 43/E).

Nel caso in cui, per mero errore materiale, siano stati riportati i riferimenti normativi della detrazione per la riqualificazione energetica, la detrazione può comunque essere riconosciuta senza necessità di ulteriori adempimenti (Circolare n. 11/2014, risposta 4.5).

Con riferimento alle spese sostenute in favore dei Comuni, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, non deve indicare il riferimento agli interventi edilizi e ai relativi provvedimenti legislativi, per evitare l'applicazione (in questo caso non dovuta) della ritenuta nei confronti del Comune. Sarà sufficiente indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario e la causale del versamento (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap, eccetera). In questo modo, la banca o Poste Spa non codificano il versamento come importo soggetto a ritenuta.

### Spese pagate tramite finanziamento

Se i lavori sono stati pagati da una società finanziaria che ha concesso un finanziamento al contribuente, quest'ultimo potrà ugualmente richiedere l'agevolazione, in presenza degli altri presupposti, a condizione che:

- la società che concede il finanziamento paghi l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato)
- il contribuente sia in possesso della ricevuta del bonifico effettuato dalla società finanziaria al fornitore della prestazione.

Ai fini della detrazione, l'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria.

## INTESTAZIONE DEI DOCUMENTI DI SPESA

Se vi sono più contribuenti titolari del diritto alla detrazione, l'agevolazione può spettare anche a chi non risulta intestatario del bonifico e/o della fattura, nella misura in cui ha sostenuto le spese e a prescindere dalla circostanza che il bonifico sia stato o meno ordinato da un conto corrente cointestato con il soggetto che risulta, invece, intestatario del bonifico e/o della fattura.

A tal fine, è necessario che i documenti di spesa siano appositamente integrati con il nominativo della persona che ha sostenuto la spesa e con l'indicazione della relativa percentuale. Queste integrazioni devono essere effettuate fin dal primo anno di fruizione del beneficio. Non è più possibile, infatti, modificare nei periodi d'imposta successivi la ripartizione della spesa sostenuta.

Questo vale anche per chi ha un titolo idoneo a richiedere la detrazione (comodatario, familiare convivente, convivente di fatto, eccetera), il quale può usufruire dell'agevolazione se ha sostenuto le spese, anche se non è intestatario del bonifico e/o della fattura, a condizione che integri i documenti di spesa.

## COMUNICAZIONE ALL'AZIENDA SANITARIA LOCALE

Deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale (ASL) competente per territorio una comunicazione (con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione) con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi
- natura dell'intervento da realizzare
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione
- data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione preventiva non va fatta in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono tale obbligo. Tale situazione, esclusivamente nei casi di interventi per i quali non è richiesto titolo abilitativo, può essere attestata dal contribuente mediante una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

L'omissione della predetta comunicazione all'ASL comporta la decadenza dalla detrazione solo quando risulta che per la tipologia di lavori eseguiti, o per le modalità di svolgimento degli stessi, il contribuente vi era tenuto (sulla base della legislazione extra fiscale vigente). L'omissione non può essere sanata, ai fini della detrazione, mediante la cosiddetta "remissione in bonis".

Nella Provincia di Bolzano la comunicazione preventiva deve essere inviata esclusivamente all'Ispettorato del Lavoro.

## COMUNICAZIONE ALL'ENEA

Per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la legge di bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici. La trasmissione delle informazioni non riguarda tutti gli interventi ammessi alla detrazione, ma solo quelli che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili.

La trasmissione delle informazioni relative agli interventi deve essere effettuata attraverso il sito web dedicato (https://bonusfiscali.enea.it) **entro 90 giorni** dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo.

Con la risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019, l'Agenzia delle entrate, nel condividere il parere espresso dal Ministero dello sviluppo economico, ha chiarito che, in assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni.

**Gli interventi soggetti all'obbligo della comunicazione all'Enea**

| COMPONENTI E TECNOLOGIE | INTERVENTO |
|---|---|
| STRUTTURE EDILIZIE | • riduzione della trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno<br>• riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi<br>• riduzione della trasmittanza termica dei pavimenti che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno |
| INFISSI | riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi |
| IMPIANTI TECNOLOGICI | • installazione di collettori solari (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti<br>• sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto<br>• sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto<br>• pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto<br>• sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto<br>• microcogeneratori (Pe<50kWe)<br>• scaldacqua a pompa di calore<br>• generatori di calore a biomassa<br>• installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze<br>• installazione di sistemi di termoregolazione e *building automation*<br>• teleriscaldamento<br>• installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo (limitatamente ai sistemi di accumulo i dati vanno trasmessi per gli interventi con data di fine lavori a partire dal 1° gennaio 2019) |

Una guida rapida per la trasmissione dei dati è disponibile in formato elettronico sul sito internet dell'Enea.

## I DOCUMENTI DA CONSERVARE

I contribuenti che usufruiscono dell'agevolazione devono conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011.
In particolare, oltre alla ricevuta del bonifico, sono tenuti a conservare le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione.
Questi documenti potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione necessaria, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

Inoltre, il contribuente deve essere in possesso di:

- domanda di accatastamento, se l'immobile non è ancora censito
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Imu), se dovuta
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese, per gli interventi sulle parti condominiali
- dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori del possessore dell'immobile, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

### Titoli abilitativi

Con il decreto legislativo n. 222/2016, è stato attuato un riordino dei titoli e degli atti legittimanti gli interventi edilizi e previsto un ampliamento della categoria degli interventi soggetti ad attività completamente libera.
Tale decreto individua gli interventi realizzabili "in edilizia libera", senza alcun titolo abilitativo, e quelli "in attività libera", realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA).
Il decreto è corredato, inoltre, dalla Tabella "A" che, nella Sezione II – Edilizia, riporta, in corrispondenza del lavoro da eseguire, la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario.
Infine, il Ministero delle infrastrutture e trasporti ha emanato il decreto ministeriale 2 marzo 2018, al quale è allegato il "Glossario Unico" delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera.

## QUANDO SI POSSONO PERDERE

Le detrazioni non sono riconosciute e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici quando:

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale o è stato effettuato un bonifico che non riporti 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).

  In merito a questo adempimento, con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che il contribuente non perde il diritto all'agevolazione se, per errore, ha utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato" o se lo ha compilato in modo errato, cioè in maniera tale da non consentire a banche, Poste italiane o altri istituti di pagamento di effettuare la ritenuta d'acconto. Per usufruire dell'agevolazione, tuttavia, in queste ipotesi è necessario farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il beneficiario dell'accredito attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella propria contabilità d'impresa
- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate
- non è esibita la ricevuta del bonifico o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione
- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali
- sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non perde l'agevolazione se è in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori (resa ai sensi del Dpr n. 445/2000) che attesta l'osservanza delle suddette norme.

## 1.6 Quando si trasferisce la detrazione

Se cambia la titolarità dell'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi, prima che sia trascorso l'intero periodo di fruizione della detrazione, nei casi più frequenti è previsto il trasferimento delle quote di detrazione non usufruite.

Per determinare chi possa richiedere la quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno.

Le quote residue di detrazione non si trasferiscono quando la detrazione spetta al detentore dell'immobile (per esempio, all'inquilino o al comodatario), che conserva il diritto alla detrazione anche se la detenzione cessa. Questo vale anche per il familiare convivente del proprietario dell'immobile che, pertanto, può fruire della quota di detrazione relativa alle spese sostenute anche se l'unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti gli interventi viene ceduta.

### VENDITA DELL'IMMOBILE

Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile.

Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

Nonostante il legislatore abbia utilizzato il termine "vendita", la disposizione trova applicazione in tutti i casi di cessione dell'immobile e, quindi, anche per le cessioni a titolo gratuito quale, ad esempio, la donazione. Si applica, inoltre, anche nel caso di permuta dell'immobile, considerato che secondo l'articolo 1555 del codice civile le norme stabilite per la vendita si applicano, in quanto compatibili, anche alla permuta.

In mancanza di uno specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito.

Il trasferimento di una quota dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente.

### IMMOBILE IN USUFRUTTO

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario.

In caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati eseguiti i lavori e contestuale costituzione del diritto di usufrutto, le quote di detrazione non fruite dal venditore si trasferiscono al nudo proprietario in quanto a quest'ultimo si trasferisce la titolarità dell'immobile.

### IMMOBILE IN EREDITÀ

In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione non fruita in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi d'imposta, esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la "detenzione materiale e diretta dell'immobile". In sostanza, la detrazione compete a chi può disporre dell'immobile, a prescindere dalla circostanza che lo abbia adibito a propria abitazione principale.

Secondo il criterio generale in base al quale per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa a un anno occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno, si trasferisce all'erede, in presenza dei requisiti richiesti, la quota di detrazione relativa all'anno del decesso, anche nel caso in cui il decesso avvenga nello stesso anno di sostenimento della spesa.

Se la detenzione materiale e diretta dell'immobile è esercitata congiuntamente da più eredi, la detrazione è ripartita tra gli stessi in parti uguali.

La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione.
Se, per esempio, l'erede che deteneva direttamente l'immobile ereditato successivamente concede in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene.
Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione.

Analogamente, se al momento dell'apertura della successione nessun erede detiene materialmente e direttamente l'immobile (perché, per esempio, è concesso in comodato o in locazione a terzi), non è possibile detrarre la quota di competenza dell'anno del decesso. Tuttavia, se negli anni successivi uno o più eredi acquisiscono la detenzione materiale e diretta dell'immobile (perché, ad esempio, termina il contratto di comodato o di locazione), essi potranno detrarre le eventuali quote annuali residue.

Resta comunque necessario che l'erede detenga direttamente l'immobile per l'intera durata del periodo d'imposta di riferimento. Pertanto, se uno o più eredi acquisiscono la detenzione materiale e diretta dell'immobile in corso d'anno e in un momento

successivo all'apertura della successione, il diritto alla detrazione delle eventuali quote annuali residue sussisterà solo per i periodi d'imposta successivi, nei quali la detenzione materiale e diretta dell'immobile sia mantenuta ininterrottamente dal 1° gennaio al 31 dicembre (Agenzia delle entrate - Principio di diritto n. 7/2025).

In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente o donatario, neanche quando la vendita o la donazione sono effettuate nello stesso anno di accettazione dell'eredità.

La detrazione si trasmette anche quando il beneficiario dell'agevolazione (*de cuius*) era il conduttore dell'immobile, purché l'erede conservi la detenzione materiale e diretta, subentrando nella titolarità del contratto di locazione.

La detrazione non si trasferisce, invece, agli eredi dell'usufruttuario, poiché il diritto reale di usufrutto ha natura temporanea e, nell'ipotesi in cui sia costituito a favore di una persona fisica, non può comunque eccedere la vita dell'usufruttuario.
Tuttavia, se l'erede dell'usufruttuario è il nudo proprietario dell'immobile che consolida l'intera proprietà dello stesso immobile oggetto degli interventi (per estinzione naturale del diritto di usufrutto), questi può portare in detrazione le rate residue poiché, in qualità di proprietario dell'immobile, ha il titolo giuridico che gli consente di fruire della detrazione. È necessario, comunque, che abbia la detenzione materiale e diretta del bene.

Analogo ragionamento vale anche nell'ipotesi di decesso del familiare convivente che ha sostenuto le spese relative a interventi agevolabili effettuati sull'immobile di proprietà di altro familiare che ne diventa erede. Anche in questo caso, per continuare a usufruire delle rate residue della detrazione spettante al *de cuius*, l'erede deve avere la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

# 2. L'AGEVOLAZIONE IVA

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è possibile usufruire dell'aliquota Iva ridotta. A seconda del tipo di intervento, l'agevolazione si applica sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori e, in alcuni casi, sulla cessione dei beni.

## 2.1 Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Sulle **prestazioni di servizi** relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari abitative, è prevista l'Iva ridotta al **10%**.

Sui **beni**, invece, l'aliquota agevolata si applica solo se ceduti nell'ambito del contratto di appalto.

Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce beni "di valore significativo", l'Iva ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.
In pratica, l'aliquota del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

**ESEMPIO**

a) costo totale dell'intervento: **10.000 euro**
b) costo per la prestazione lavorativa (manodopera): **4.000 euro**
c) costo dei beni significativi (per esempio, rubinetteria e sanitari): **6.000 euro**

L'Iva al **10%** si applica sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e il costo dei beni significativi (a – c = 10.000 - 6.000 = **4.000**).

Sul valore residuo dei beni (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

I "beni significativi" sono stati individuati dal decreto 29 dicembre 1999. Si tratta di:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni e interni
- caldaie
- video citofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetteria da bagni
- impianti di sicurezza.

La legge di bilancio 2018 fornisce un'interpretazione della norma che prevede l'aliquota Iva agevolata al 10% per i beni significativi, spiegando come individuare correttamente il loro valore quando con l'intervento vengono forniti anche componenti e parti staccate degli stessi beni (si pensi, per esempio, alle tapparelle e ai materiali di consumo utilizzati in fase di montaggio di un infisso).

In particolare, viene precisato che la determinazione del valore va effettuata sulla base dell'**autonomia funzionale** delle parti staccate rispetto al manufatto principale.

In sostanza, come l'Agenzia delle entrate aveva già spiegato nella circolare n. 12/E del 2016, in presenza di questa autonomia i componenti o le parti staccate non devono essere ricompresi nel valore del bene ma in quello della prestazione (e quindi assoggettati ad aliquota Iva ridotta del 10%).
Al contrario, devono confluire nel valore dei beni significativi e non in quello della prestazione se costituiscono parte integrante del bene, concorrendo alla sua normale funzionalità.

La stessa legge di bilancio ha previsto, inoltre, che la fattura emessa da chi realizza l'intervento deve specificare, oltre all'oggetto della prestazione, anche il valore dei "beni significativi" forniti con lo stesso intervento.

QUANDO NON SPETTA L'AGEVOLAZIONE

Non si può applicare l'Iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente
- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso, la ditta subappaltatrice deve fatturare con l'aliquota Iva ordinaria del 22% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo.

## 2.2 Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%.

Si tratta, in particolare:

**A.** delle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di

- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione

**B.** dell'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'articolo 3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr n. 380/2001.

L'aliquota Iva del 10% si applica, inoltre, alle forniture dei cosiddetti **beni finiti**, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (per esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, eccetera).

L'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

# 3. LA DETRAZIONE DEL 75% PER ELIMINARE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE

## 3.1 In cosa consiste

L'articolo 119-ter del decreto legge n. 34/2020 ha introdotto un'apposita detrazione del **75%** per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti.
Tali interventi possono essere realizzati sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari.

L'agevolazione si aggiunge alla detrazione Irpef già prevista dall'articolo 16-bis del Tuir (comma 1, lettera e) per gli interventi per l'abbattimento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (vedi paragrafo 1.4).

La detrazione d'imposta del **75%** spetta per le spese sostenute nel periodo **tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2025** e va ripartita tra gli aventi diritto:

- in **cinque quote** annuali, per le spese che sono state effettuate entro il 31 dicembre 2023
- in **dieci quote** annuali di pari importo, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2024 (articolo 4-bis, commi 4 e 5, della legge 67/2024).

La detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a:

- **50.000 euro**, per gli **edifici unifamiliari** o per le **unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari** che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno
- **40.000 euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli **edifici composti da due a otto unità immobiliari**
- **30.000 euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli **edifici composti da più di otto unità immobiliari**.

Per esempio, se l'edificio è composto da 10 unità immobiliari, il limite di spesa ammissibile alla detrazione è pari a 380.000 euro (320.000+60.000), calcolato moltiplicando 40.000 euro x 8 (320.000 euro) e 30.000 euro x 2 (60.000 euro).

Inoltre, per gli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, considerato che il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.
Pertanto, quando l'intervento riguarda un edificio in condominio, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà (o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del

Codice civile) ed effettivamente rimborsata al condominio, anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

Considerato che la norma prevede espressamente che la detrazione spetta per la realizzazione di interventi in edifici "già esistenti", l'agevolazione non può essere richiesta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile, né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

## 3.2 I beneficiari della detrazione

I **beneficiari** della detrazione sono:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale
- le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali)

che possiedono o detengono l'immobile (di qualsiasi categoria catastale) in base a un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o a quello di sostenimento delle spese se antecedente il predetto avvio.

Trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, la stessa non può essere utilizzata da chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva.

In caso di decesso del contribuente che ha sostenuto le relative spese, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte non si trasferisce agli eredi.
La detrazione non si trasferisce neanche quando l'immobile oggetto di intervento viene ceduto: sarà il contribuente che ha sostenuto la spesa a continuare a usufruire delle quote di detrazione non ancora utilizzate.

## 3.3 Per quali interventi

Prevista inizialmente per molteplici categorie di interventi (per esempio, per la sostituzione di finiture, il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici, il rifacimento di scale e ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o di piattaforme elevatrici), **dal 30 dicembre 2023** la detrazione può essere richiesta esclusivamente con riferimento agli interventi aventi ad oggetto:

- **scale**
- **rampe**
- **ascensori**
- **servoscala**
- **piattaforme elevatrici**.

Tali interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche). Il rispetto di questi requisiti deve risultare da apposita **asseverazione** rilasciata da un tecnico abilitato.

Inoltre, per i lavori edili avviati dal 28 maggio 2022 di importo complessivo superiore a 70.000 euro la detrazione spetta se nell'atto di affidamento dei lavori, stipulato a partire dal 27 maggio 2022, è indicato che detti interventi sono eseguiti da datori di lavoro che applicano i contratti collettivi del settore edile, nazionale e territoriali, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

La mancata indicazione del contratto collettivo nelle fatture emesse in relazione all'esecuzione dei lavori non comporta il mancato riconoscimento della detrazione, purché tale indicazione sia presente nell'atto di affidamento e il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva rilasciata dall'impresa, attestante il contratto collettivo utilizzato nell'esecuzione dei lavori edili relativi alla fattura emessa.

Per le spese sostenute fino al 29 dicembre 2023, questa detrazione poteva essere richiesta anche per gli **interventi di automazione degli impianti** degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito. Questa possibilità è poi stata abrogata dal decreto legge n. 212/2023.

Con la legge di bilancio 2023 è stato precisato, inoltre, che per le delibere condominiali che approvano questi lavori occorre la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio.

## 3.4 Pagamento delle spese

Il pagamento deve essere effettuato utilizzando le stesse modalità previste per le spese relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 16-bis del Tuir (si veda il paragrafo 1.5). In pratica, i versamenti vanno effettuati mediante bonifici bancari o postali (anche on line), dai quali risultino:

- causale di versamento
- codice fiscale del beneficiario della detrazione (che può essere anche diverso dall'ordinante il bonifico)
- numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale è stato effettuato il bonifico.

# 4. LE AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO E LA COSTRUZIONE DI BOX E POSTI AUTO

La detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta (nella stessa misura e con regole simili a quelle descritte nel capitolo 1) anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali.

In particolare, l'agevolazione è riconosciuta:

- per interventi di realizzazione di parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune), purché vi sia o venga creato un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa.

  Per "realizzazione" di autorimesse o posti auto, si intendono, ai fini della detrazione, solo gli interventi di "*nuova costruzione*". La detrazione, pertanto, non spetta se il box auto è venduto dall'impresa proprietaria di un edificio che ha effettuato l'intervento di ristrutturazione dell'immobile ad uso abitativo con cambio di destinazione d'uso

- per l'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati dall'impresa costruttrice. In questo caso la detrazione spetta solo per le spese imputabili alla loro realizzazione, che devono essere comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

**ATTENZIONE**
In caso di vendita del box pertinenziale per il quale si è fruito della detrazione, il proprietario del bene principale (unità immobiliare a destinazione residenziale) può continuare a fruire della detrazione spettante per la costruzione/acquisto del box a condizione che lo indichi espressamente nell'atto di vendita.

In assenza di tale indicazione nell'atto, l'acquirente del box può fruire delle quote residue della detrazione a condizione che nell'atto di acquisto sia indicato il vincolo pertinenziale del box a un'altra unità immobiliare a destinazione residenziale.

## 4.1 Costruzione del box pertinenziale

Per usufruire della detrazione per la costruzione di nuovi posti e autorimesse, anche di proprietà comune, è necessario che gli stessi siano pertinenziali ad una unità immobiliare a uso abitativo.

La detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, anche quando la costruzione è stata realizzata in economia. Queste spese devono essere documentate dal pagamento avvenuto mediante bonifico, anche se l'unità abitativa non è stata ancora ultimata.

Il proprietario deve essere in possesso dei seguenti documenti:

- concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.

## 4.2 Acquisto di box pertinenziale

La detrazione per l'acquisto del box spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione e sempre che le stesse siano dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal costruttore.
La concessione dell'agevolazione è subordinata alle seguenti condizioni:

- deve esserci la proprietà o un patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione
- deve esistere un vincolo pertinenziale con una unità abitativa, di proprietà del contribuente; se il parcheggio è in corso di costruzione, occorre che vi sia l'obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un'abitazione
- è necessario che l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili).

### ACQUISTO CONTEMPORANEO DI CASA E BOX

Per gli acquisti contemporanei di casa e box con unico atto notarile, la detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, il cui ammontare deve essere specificamente documentato.

La detrazione può essere riconosciuta anche per i pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile o in assenza di un preliminare d'acquisto registrato che indichino il vincolo pertinenziale. È necessario, però, che tale vincolo risulti costituito e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente richiede la detrazione.

### ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI E DI BOX AUTO PERTINENZIALI

Per le assegnazioni di box e alloggio da parte di cooperative edilizie di abitazione, la detrazione spetta anche per gli acconti pagati con bonifico dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione.

Non rileva la circostanza che il rogito sia stipulato in un periodo d'imposta successivo, né il fatto che il verbale della delibera di assegnazione che ha formalizzato il vincolo pertinenziale non sia stato ancora registrato.

Per quanto riguarda la sussistenza del vincolo pertinenziale, non importa se gli immobili non sono stati ancora realizzati, purché la destinazione funzionale del box, al servizio dell'abitazione da realizzare, risulti dal contratto preliminare di assegnazione.

### I DOCUMENTI E GLI ADEMPIMENTI NECESSARI

Per usufruire della detrazione **per l'acquisto del box** auto, il proprietario deve essere in possesso della seguente documentazione:

- atto di acquisto, o preliminare di vendita registrato, dal quale risulti la pertinenzialità con l'abitazione
- dichiarazione del costruttore, nella quale siano indicati i costi di costruzione imputabili al box/posto auto
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.

Il bonifico deve essere effettuato dal beneficiario della detrazione (proprietario o titolare del diritto reale dell'unità immobiliare sulla quale è stato costituito il vincolo pertinenziale con il box).

Tuttavia, fermo restando il vincolo pertinenziale che deve risultare dall'atto di acquisto, la detrazione spetta anche al familiare convivente che abbia effettivamente sostenuto la spesa, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta. La stessa cosa vale anche per il convivente di fatto.

Nel caso siano stati versati acconti, la detrazione spetta in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico nel corso dell'anno, e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa, a condizione che:

- il contratto preliminare di vendita sia stato regolarmente registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si fa valere la detrazione
- dal contratto preliminare risulti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra abitazione e box.

La condizione dell'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale richiesta dalla norma può essere considerata comunque realizzata anche nell'ipotesi particolare in cui il bonifico sia effettuato nello stesso giorno in cui si stipula l'atto, in un orario antecedente a quello della stipula stessa.

### Spese pagate senza bonifico

Con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 l'Agenzia delle entrate è intervenuta per fornire istruzioni in merito alla detrazione dell'acquisto del box auto nei casi in cui il pagamento non sia stato disposto mediante l'apposito bonifico dedicato e nelle ipotesi in cui vi sia stata, per errore, una anomalia nella compilazione del bonifico.

In particolare, è stato chiarito che solo per la peculiare ipotesi di acquisto di box pertinenziale ad un immobile abitativo si può ugualmente usufruire della detrazione, anche se il pagamento è effettuato con mezzi diversi dal bonifico, a condizione che:

- il pagamento avvenga in presenza del notaio
- il contribuente ottenga dal venditore, oltre alla certificazione sul costo di realizzo del box, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente.

# 5. LA DETRAZIONE PER ACQUISTO O ASSEGNAZIONE IMMOBILI GIÀ RISTRUTTURATI

La detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio spetta anche quando si acquistano immobili a uso abitativo facenti parte di edifici sui quali sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.

La detrazione spetta:

- se sono stati realizzati interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. Non compete, quindi, se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria
- e se tali interventi hanno riguardato interi fabbricati e sono stati eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che, **entro 18 mesi** dalla data del termine dei lavori, vendono o assegnano l'immobile.

## 5.1 In cosa consiste

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef calcolata su un importo forfettario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, come risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione, ed è riconosciuta agli acquirenti in relazione alla quota di proprietà dell'immobile, a nulla rilevando chi ha sostenuto la spesa.

Per gli acquisti effettuati nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2024, la detrazione è pari al **50%**, da calcolare su un importo complessivo non superiore a **96.000 euro**.

Per gli acquisti effettuati negli anni 2025, 2026 e 2027 la legge di bilancio 2025 ha rimodulato le aliquote di detrazione, prevedendo benefici più elevati per le spese sostenute per acquistare l'unità immobiliare adibita ad **abitazione principale**.

In particolare, per gli acquisti nel **2025** viene riconosciuta una detrazione del **50%** (con limite massimo di spesa agevolabile di 96.000 euro) quando si acquista l'abitazione principale.

La detrazione è pari al **36%** (sempre con limite di spesa di 96.000 euro) per l'acquisto di altri immobili.

Per gli **anni 2026 e 2027**, la percentuale scende al **36%** (con limite massimo di spesa agevolabile di 96.000 euro) quando si acquista l'abitazione principale e al **30%** (sempre con limite di spesa di 96.000 euro) per l'acquisto di altri immobili.

Dal 2028 al 2033 la percentuale di detrazione sarà, per tutte le abitazioni, del **30%** (con limite massimo di spesa di 48.000 euro). Dal 2034 si tornerà ad una percentuale del 36% e limite di spesa di 48.000 euro.

Con riferimento al concetto di abitazione principale, anche per gli interventi di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo di interi fabbricati (previsti dal comma 3 dell'articolo 16-bis del Tuir) valgono le stesse considerazioni indicate per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (vedi paragrafo 1.3).

La detrazione deve essere sempre ripartita in **10 rate** annuali di pari importo.

Il limite massimo di spesa ammissibile deve essere riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa.

Di conseguenza, questo importo va suddiviso tra tutti i soggetti aventi diritto all'agevolazione.

Va ricordato, infine, che la stessa legge di bilancio 2025 ha introdotto il nuovo articolo 16-ter nel Tuir, prevedendo un limite agli oneri e alle spese detraibili per i soggetti con reddito superiore a 75mila euro.

**COME CALCOLARE LA DETRAZIONE**

Indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, l'acquirente o l'assegnatario dell'immobile deve comunque calcolare la detrazione su un importo forfettario: **25%** del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Il prezzo comprende anche l'Iva addebitata all'acquirente.

**ESEMPIO**

Un contribuente acquista un'abitazione nel 2024 al prezzo di **200.000** euro.

Il costo forfettario di ristrutturazione (25% di 200.000 euro) è di **50.000** euro.

La detrazione (50% di 50.000 euro) è pari a **25.000** euro.

Se con lo stesso atto vengono acquistate due unità immobiliari di tipo residenziale, il limite massimo di spesa va riferito a ogni singolo immobile.

## 5.2 A chi spetta

L'agevolazione spetta per l'acquisto dell'immobile residenziale e, nel caso di atto unico di acquisto relativo ad appartamento e pertinenza, si potrà beneficiare della detrazione sul costo complessivo entro il limite di spesa stabilito.

Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione).

Nel caso di acquisto di nuda proprietà e di contestuale costituzione del diritto di usufrutto, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali.

Se l'immobile acquistato sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

Il diritto a subentrare nel beneficio fiscale spetta anche nel caso in cui la detrazione non sia stata usufruita dal precedente acquirente. Il successivo acquirente, pertanto, può usufruire della detrazione in relazione alle rate maturate a partire dal periodo d'imposta in cui ha acquistato l'immobile.

## 5.3 Quando può essere richiesta

Per riepilogare, le condizioni necessarie per usufruire dell'agevolazione sono le seguenti:

- l'unità immobiliare deve essere ceduta dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi
- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire **entro 18 mesi** dalla data del termine dei lavori
- l'immobile acquistato o assegnato deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di **restauro** e di **risanamento conservativo** o di **ristrutturazione edilizia** riguardanti l'intero edificio. L'agevolazione trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, anche se rilevante). Non spetta se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria
- il termine "immobile" deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione.

È possibile usufruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. In questo caso, tuttavia, essendo necessario che si realizzi anche il presupposto dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere richiesta solo dall'anno di imposta in cui detti lavori sono stati ultimati.

Nella dichiarazione dei redditi relativa a tale anno il contribuente usufruirà della detrazione a partire dalla prima rata, indicando quale anno di sostenimento della spesa quello di fine lavori.

**Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**
art. 3, comma 1, del Dpr n. 380/2001 - lettere c) e d)

| INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO | INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA |
|---|---|
| sono quelli fatti per la conservazione dell'edificio e per assicurarne la funzionalità (per esempio, consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di elementi accessori e di impianti necessari) | sono quelli volti a trasformare un edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente |

## 5.4 Come pagare e quali documenti conservare

Per avere l'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico.

Il contribuente deve però essere in possesso dell'atto di acquisto, di assegnazione o del preliminare di vendita registrato, da cui risulti il rispetto dei termini prima indicati.

Se questi atti non riportano la data di ultimazione dei lavori o non indicano che si tratta di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, il contribuente dovrà chiedere all'impresa di costruzione o alla cooperativa edilizia una dichiarazione che attesti le condizioni richieste per avere l'agevolazione.

**ATTENZIONE**
L'acquirente dell'immobile può beneficiare della detrazione anche per gli importi versati in acconto, a condizione che il preliminare di vendita dell'immobile sia registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende usufruire della detrazione.
Se gli acconti sono pagati in un anno diverso da quello in cui è stipulato il rogito, il contribuente ha la possibilità di far valere la detrazione degli importi versati in acconto o nel periodo di imposta in cui questi sono stati pagati o nel periodo di imposta in cui ha stipulato il rogito.

# 6. LA DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI PER RISTRUTTURARE CASA

## 6.1 In cosa consiste

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef degli interessi passivi, e i relativi oneri accessori, pagati sui mutui ipotecari stipulati a partire dal 1998 per la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale.

In particolare, è possibile portare in detrazione il **19%** degli interessi pagati, indicandone l'importo nella dichiarazione annuale dei redditi. L'importo massimo sul quale calcolare la detrazione è pari a **2.582,25** euro.

In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di 2.582,28 euro si riferisce all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti.

Per **costruzione** e **ristrutturazione** si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia indicati nell'articolo 3, comma 1 - lettera d), del Dpr n. 380/2001.

La detrazione spetta anche per gli interventi effettuati su un immobile acquistato allo stato grezzo e per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale del coltivatore diretto.

Per **abitazione principale** si intende quella nella quale il contribuente e/o i suoi familiari dimorano abitualmente.

A tal fine, rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione con la quale il contribuente può anche attestare che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

## 6.2 A chi spetta

La detrazione spetta al contribuente che stipula il contratto di mutuo e che avrà il possesso dell'unità immobiliare, a titolo di proprietà o di altro diritto reale, e nella quale egli o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente.

A differenza di quanto avviene per gli interessi relativi al mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, per il mutuo acceso per la costruzione dell'abitazione principale la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione dall'altro coniuge.

Per le ristrutturazioni edilizie la detrazione è riconosciuta in presenza di un provvedimento di abilitazione comunale dal quale risulti che l'autorizzazione riguarda i lavori indicati nell'articolo 3, comma 1 - lettera d), del Dpr n. 380/2001.
In mancanza di questa informazione, la detrazione spetta se il contribuente è in possesso di analoga dichiarazione sottoscritta dal responsabile del competente ufficio comunale.

A prescindere dal requisito della dimora abituale, la detrazione spetta anche per gli interessi passivi corrisposti da soggetti appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, in riferimento ai mutui ipotecari per la costruzione di un immobile costituente unica abitazione di proprietà.

Per avere l'agevolazione il contribuente deve essere in possesso:

- delle quietanze di pagamento degli interessi passivi relativi al mutuo
- della copia del contratto di mutuo, dal quale risulti che lo stesso è stato stipulato per realizzare gli interventi di costruzione o di ristrutturazione
- della copia della documentazione comprovante l'effettivo sostenimento delle spese di realizzazione degli interventi stessi.

## 6.3 Le condizioni per richiederla

È possibile richiedere la detrazione se ricorrono le seguenti condizioni:

- il mutuo deve essere stipulato nei 6 mesi antecedenti la data di inizio dei lavori di costruzione o nei 18 mesi successivi
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro 6 mesi dal termine dei lavori
- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

È possibile usufruire contemporaneamente della detrazione degli interessi per mutui ipotecari contratti per la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale e della detrazione del 50% per le spese sostenute per la ristrutturazione degli immobili.

La detrazione è inoltre cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale (ma soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di 6 mesi successivi al termine dei lavori stessi).

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale, ad eccezione delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro, per le quali si conserva il diritto.

Comporta la perdita del diritto alla detrazione, inoltre, la mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro 6 mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione della stessa. In questo caso, il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle entrate decorre dalla data di conclusione dei lavori di costruzione.

La detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale non sono ultimati entro il termine stabilito dal provvedimento amministrativo che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso (salva la possibilità di proroga). In tal caso, è da questa data che inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi.

Il diritto alla detrazione non viene meno se, per ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, i lavori di costruzione non sono iniziati nei 6 mesi antecedenti o nei 18 mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo o non sono stati ultimati nei termini indicati nel provvedimento amministrativo che ha autorizzato la costruzione.

Ferma restando la detraibilità, alle condizioni sopra descritte, il beneficio in questione deve comunque essere rapportato al costo effettivo sostenuto dal contribuente per la costruzione/ristrutturazione dell'immobile e tale adempimento dovrà essere posto in essere al termine dei lavori.
La detrazione, infatti, spetta limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente utilizzato e, pertanto, gli importi devono essere rapportati alle spese sostenute e documentate.

L'agevolazione, quindi, non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare delle spese documentate e qualora, per questi ultimi, negli anni precedenti si è fruito della detrazione è necessario che siano assoggettati a tassazione separata.

# 7. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

**NORMATIVA**

Dpr n. 633/72 - Tabella A (aliquote dell'imposta sul valore aggiunto)

Dpr n. 917/1986 - Testo unico delle imposte sui redditi - articolo 16-bis (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici) - articolo 16-ter (riordino delle detrazioni) - articolo 15 (detrazioni per oneri)

Decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)

Legge n. 449/1997 – articolo 1 (legge istitutiva della detrazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio)

Dm n. 41/1998 (regolamento per l'attuazione delle disposizioni sulle detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia)

Dm n. 311/1999 (regolamento per le modalità e le condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui per la costruzione dell'abitazione principale)

Dm 29 dicembre 1999 (individuazione dei beni significativi soggetti a Iva con aliquota del 10%)

Dpr n. 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Decreto legge n. 78/2010 - articolo 25 (obbligo di banche e Posta di effettuare una ritenuta d'acconto sui bonifici)

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 30 giugno 2010 (ritenute sui pagamenti con bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili detraibili)

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011 (semplificazione degli adempimenti a carico dei contribuenti)

Decreto legge n. 63/2013 - articolo 16 (proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia)

Decreto legislativo n. 222/2016 (procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività, silenzio assenso e comunicazione - definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti)

Legge n. 76/2016 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze)

Decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti 2 marzo 2018 ("Glossario Unico" delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera)

Decreto legge n. 34/2020 – articolo 119-ter (detrazione per gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche)

Legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022) - articolo 1, comma 37 (proroga dell'agevolazione) - articolo 1, comma 43-*bis* (indicazione nell'atto di affidamento dei lavori del contratto collettivo applicato dai datori di lavoro)

Legge n. 197/2022 (legge di bilancio 2023) - articolo 1, comma 365 (proroga al 31 dicembre 2025 della detrazione del 75% per l'abbattimento delle barriere architettoniche)

Decreto legge n. 212/2023 (misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34)

Legge n. 213/2023 - articolo 1, comma 88 (aumento all'11% della ritenuta d'acconto)

Decreto legge n. 39/2024 (misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34)

Legge n. 207/2024 - articolo 1, commi 54 e 55 (modifica dei termini di fruizione e delle aliquote di detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio)

**PRASSI**

Circolare del Ministero delle Finanze n. 57 del 24 febbraio 1998 (primi chiarimenti sulle detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio)

Circolare del Ministero delle Finanze n. 121 dell'11 maggio 1998 (ulteriori chiarimenti sulle detrazioni)

Circolare n. 122/1999 (risposte a quesiti vari)

Risoluzione n. 166/1999 (acquisto di un box di pertinenza realizzato su area pubblica)

Circolare n. 95/2000 (risposte a quesiti vari)

Circolare n. 7/2001 (risposte a quesiti vari)

Circolare n. 13/2001 (risposte a quesiti su detrazioni per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio)

Circolare n. 55/2001 (risposte a quesiti vari)

Risoluzione n. 136/2002 (chiarimenti sulla situazione di convivenza e la qualità di comodatario)

Risoluzione n. 184/2002 (chiarimenti in merito alle fattispecie di familiare convivente, limiti di spesa e cumulabilità)

Circolare n. 50/2002 (risposte a quesiti vari)

Risoluzione n. 350/2002 (chiarimenti relativi a lavori per la realizzazione dei tronchi di collegamento tra una singola abitazione e la rete pubblica)

Circolare n. 15/2003 (paragrafi 2 e 3 – proroga e modificazioni della detrazione per interventi di recupero edilizio su unità abitative e acquisto di immobili ristrutturati)

Circolare n. 24/2004 (risposte a quesiti su detrazioni per ristrutturazione edilizia)

Risoluzione n. 14/2005 (chiarimenti sull'applicazione della detrazione dall'Irpef quando i lavori comportano un cambio di destinazione d'uso dell'immobile ristrutturato)

Risoluzione n. 1/2007 (chiarimenti in merito a questioni varie)

Circolare n. 36/2007 (paragrafo 8 - cumulabilità con altre agevolazioni)

Risoluzione n. 124/2007 (chiarimenti sull'applicazione delle disposizioni relative alla detrazione delle spese sostenute per lavori di ristrutturazione edilizia)

Risoluzione n. 152/2007 (chiarimenti sulla cumulabilità con altre agevolazioni)

Risoluzione n. 167/2007 (edificio costituito da una sola unità abitativa)

Risoluzione n. 206/2007 (coesistenza lavori di ristrutturazione su appartamento e su parti comuni)

Risoluzione n. 18/2008 (ristrutturazione edilizia su immobile adibito a B&B)

Risoluzione n. 19/2008 (tetto massimo di spesa per ristrutturazione edilizia riferito all'abitazione)

Risoluzione n. 38/2008 (realizzazione di box pertinenziali)

Risoluzione n. 45/2008 – (applicazione delle ritenute)

Risoluzione n. 73/2008 (detrazione degli interessi passivi pagati sul mutuo ipotecario contratto per la costruzione dell'abitazione principale)

Risoluzione n. 181/2008 (interventi di ristrutturazione edilizia su abitazioni e pertinenze distintamente accatastate - limite di spesa su cui calcolare la detrazione)

Risoluzione n. 264/2008 (installazione ascensore condominiale)

Risoluzione n. 282/2008 (assegnazione di box pertinenziali)

Risoluzione n. 314/2008 (detrazione in caso di comunione indivisa di beni immobili)

Risoluzione n. 336/2008 (detrazione spese per installazione di un montascale)

Risoluzione n. 353/2008 (pagamento fatture tramite bonifico on line)

Risoluzione n. 457/2008 (vendita immobile ristrutturato acquistato da persona fisica da società di ristrutturazioni)

Risoluzione n. 77/2009 (trasferimento del diritto di detrazione residua in caso di cessione di una quota di proprietà)

Risoluzione n. 229/2009 (detrazione della tassa occupazione suolo pubblico)

Risoluzione n. 7/2010 (detrazione delle spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni degli edifici)

Circolare n. 40/2010 (istruzioni sull'applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici)

Risoluzione n. 3/2011 (pagamento oneri di urbanizzazione e di quelli collegati alla realizzazione degli interventi agevolati)

Risoluzione n. 4/2011 (lavori di ampliamento eseguiti in attuazione del "Piano Casa")

Risoluzione n. 7/2011 (acquisto di box pertinenziali)

Circolare n. 20/2011 (Parte 2 - risposte a quesiti su detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio)

Circolare n. 19/2012 (Parte 1 - risposte a quesiti su detrazioni per interventi di

recupero del patrimonio edilizio abitativo)

Risoluzione n. 55/2012 (dati del bonifico per l'applicazione della ritenuta d'acconto)

Circolare n. 25/2012 (trasferimento detrazione - risposte 1.2 e 1.3)

Risoluzione n. 22/2013 (detrazione per acquisto e installazione di un impianto fotovoltaico diretto alla produzione di energia elettrica)

Circolare n. 13/2013 (Parte 1 - risposte a quesiti su detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio)

Circolare n. 29/2013 (Parte 2 – Interventi di recupero del patrimonio edilizio)

Circolare n. 11/2014 ((Parte 4 - risposte a quesiti su recupero del patrimonio edilizio)

Circolare n. 17/2015 (chiarimenti su varie questioni interpretative)

Circolare n. 3/2016 (chiarimenti su varie questioni interpretative)

Circolare n. 12/2016 (chiarimenti su varie questioni interpretative)

Circolare n. 18/2016 (risposte a quesiti vari)

Circolare n. 20/2016 (capitolo I - paragrafo 10 – acquisto immobili residenziali)

Risoluzione n. 64/2016 (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio sostenute dal convivente *more uxorio*)

Circolare n. 43/2016 (acquisto di box auto pertinenziale senza bonifico bancario)

Risoluzione n. 9/2017 (validità dei pagamenti mediante bonifici su conti accesi presso un istituto di pagamento)

Risoluzione n. 34/2018 (interventi di demolizione e ricostruzione)

Risoluzione n. 46/2019 (mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea)

Circolare n. 19/2020 (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)

Circolare n. 7/2021 (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, a detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)

Circolare n. 28/2022 (par. "Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio")

Circolare n. 17/2023 (par. "Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio")

Circolare n. 6/2025 (novità in tema di detrazioni - legge di bilancio 2025)

Circolare n. 8/2025 (novità in tema di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficienza energetica degli edifici, e per gli interventi ammessi al Superbonus - legge di bilancio 2025)

**ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI**
sito dell'Agenzia delle entrate "Modelli di dichiarazione"

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili sul sito Documentazione economica e finanziaria, a cura del CERDEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze), o sul sito dell'Agenzia delle entrate.

Agenzia Entrate

L'AGENZIA INFORMA

**PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**
**SETTORE COMUNICAZIONE – UFFICIO COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE**

Capo Settore: ***Sergio Mazzei***

Capo Ufficio: ***Vito Rossi***

Coordinamento Editoriale: ***Paolo Calderone, Anna D'Angelo***

Progetto grafico: ***Claudia Iraso***

In collaborazione con ***Ia Divisione Contribuenti***
***Direzione Centrale Persone Fisiche,***
***Lavoratori Autonomi ed Enti Non Commerciali***
***Settore Consulenza***

**Segui l'Agenzia su:**

FiscoOggi