

## BONUS RISTRUTTURAZIONI: MANUTENZIONI FABBRICATI ABITATIVI

1. INDICAZIONI GENERALI
2. SOGGETTI
3. INTERVENTI AGEVOLABILI

### 1. INDICAZIONI GENERALI

<b>Le spese detraibili</b>	<p>Sono detraibili gli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati e censiti in Catasto nel territorio dello Stato, regolari con la normativa edilizia (anche a seguito di provvedimenti in sanatoria "condono") e purché siano in regola con i versamenti IMU.</p> <p>Rientrano tra le spese detraibili anche quelle sostenute per la progettazione dei lavori e le prestazioni professionali.</p>
<b>Immobile residenziale</b>	<p>Per requisito di residenzialità, si precisa che non rileva l'appartenenza a specifiche categorie catastali, ma l'effettivo utilizzo dell'immobile, ovvero che sia di destinazione abitativa.</p> <p>Sono agevolabili anche gli interventi eseguiti su immobili residenziali ad uso promiscuo, ovvero che siano destinati in parte ad uso abitativo e in parte per l'esercizio di lavoro autonomo o di impresa. In tal caso la detrazione è ammessa nel limite del 50% delle spese sostenute.</p>
<b>La detrazione</b>	<p>Dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2018 è riconosciuta una detrazione pari al</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% delle spese sostenute, con un limite massimo di € 96.000 per ciascuna unità immobiliare incluse le relative pertinenze. In caso di prosecuzione di lavori già iniziati negli anni precedenti, il limite massimo tiene conto anche delle eventuali spese sostenute nei medesimi anni.</li> </ul>
<b>Il pagamento</b>	<p>L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa e va suddivisa fra i soggetti che hanno sostenuto la spesa e hanno diritto alla detrazione.</p> <p>Se la fattura e il bonifico sono intestati ad un solo comproprietario ma le spese sono state sostenute da entrambi i proprietari, bisogna indicare nella fattura la % di spesa sostenuta dal soggetto che non risulta in fattura.</p> <p>Se interventi su parti comuni dell'edificio, il beneficio compete con riferimento</p>

	<p>all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministratore del condominio, a condizione che il condominio versi la sua quota entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.</p>
<b>Causale bonifico</b>	<p>Il pagamento deve avvenire mediante bonifico bancario o postale da cui risultino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Causale del versamento con riferimento alla legge <b>art.16 bis del Dpr 917/1986</b></li> <li>• Codice fiscale del soggetto/i che intendo fruire della detrazione</li> <li>• Codice fiscale o Partita Iva del beneficiario del pagamento</li> </ul> <p>È riconosciuto valido il pagamento tramite finanziamento a condizione che la società finanziaria paghi l'impresa che ha eseguito i lavori rispettando le condizioni del bonifico per ristrutturazione e il contribuente sia in possesso della ricevuta del bonifico stesso. L'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria.</p>
<b>Documentazione necessaria</b>	<p>La documentazione necessaria per usufruire della detrazione per le spese per il recupero del patrimonio edilizio è costituita da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comunicazione preventiva indicante la data di inizio lavori all'Azienda Sanitaria Locale (se prevista dalla tipologia del lavoro che si intende eseguire);</li> <li>• Abilitazioni amministrative dalle quali si evincono i lavori, la data di inizio o, in assenza di queste, in quanto non obbligatorie, un'autocertificazione attestante l'inizio dei lavori;</li> <li>• Copia delle fatture dei lavori;</li> <li>• Copia dei bonifici bancari o postali da cui risulti il codice fiscale dell'ordinante, il numero di partita iva o codice fiscale del beneficiario e la causale del pagamento;</li> <li>• Altra documentazione necessaria per l'apertura della pratica edilizia;</li> <li>• Eventuale certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio attestante l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti e la somma di cui il contribuente può beneficiare ai fini della detrazione.</li> </ul>
<b>Trasferimento dell'agevolazione</b>	<p>Il trasferimento di proprietà o del diritto di godimento dell'immobile sul quale sono stati effettuati interventi di recupero del patrimonio edilizio può avvenire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per atto tra vivi, ovvero per vendita, donazione o permuta. Per gli atti registrati dopo il 17 settembre 2011, le parti possono scegliere che le quote di detrazione non ancora utilizzate o rimangono in capo al donante, purché venga inserito nell'atto di acquisto, oppure vengano traslate in capo al donatario in assenza di indicazioni. Per il trasferimento a terzi di una quota dell'immobile non è, invece, idoneo a determinare un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, atteso che tale passaggio può verificarsi solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Pertanto, qualora la vendita sia solo di una quota dell'immobile e non del 100%, l'utilizzo delle rate residuo rimane in capo al venditore;</li> <li>• per atto "<i>mortis causa</i>" a seguito del decesso del soggetto interessato. Le quote di detrazione residua sono trasferite esclusivamente e interamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta</li> </ul>

	del bene (che l'erede può disporre immediatamente e liberamente del bene a prescindere che sia o meno abitazione principale).
<b>Pratica Enea</b>	<p>Dal 2018 la legge di bilancio ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea (Ente per le nuove tecnologie, l'energia e l'ambiente) le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.</p> <p>Questa nuova comunicazione è necessaria per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi di recupero edilizio.</p>

---

## 2. SOGGETTI

---

<b>Chi ha diritto alla detrazione</b>	<p>Possono fruire dell'agevolazione i soggetti passivi IRPEF residenti e non, che dell'immobile residenziale sito in Italia oggetto dell'intervento e in relazione al quale hanno sostenuto le relative spese, ne abbiano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Piena proprietà;</li> <li>• Nuda proprietà;</li> <li>• Altri diritti reali, quali l'uso, l'abitazione o la superficie,</li> </ul> <p>oppure lo detengono in base:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ad un contratto di locazione;</li> <li>• Ad un contratto di comodato</li> </ul> <p>oppure le spese siano sostenute:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Da un familiare convivente del possessore o detentore. Con la risoluzione 64/E/16 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il convivente more uxorio può fruire della detrazione per le spese sull'immobile in cui si esplica la convivenza con il proprietario;</li> <li>• Il futuro acquirente dell'immobile, dove sia già stato stilato un compromesso di vendita e registrato all'Agenzia delle Entrate.</li> </ul>
---------------------------------------	--

### 3. INTERVENTI AGEVOLABILI

<b>Tipologie di intervento agevolabili</b>	<p>Ai sensi dell'art.16 bis comma 1 del TUIR sono agevolabili gli interventi:</p> <p>a) Di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art 3 del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia), effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di spese per:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Manutenzione ordinaria;</li><li>• Manutenzione straordinaria;</li><li>• Restauro e risanamento conservativo;</li><li>• Ristrutturazione edilizia;</li></ul> <p>b) di cui alle lettere b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001 (T.U. Edilizia) effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, sulle loro pertinenze di spese di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Manutenzione straordinaria;</li><li>• Restauro e risanamento conservativo;</li><li>• Ristrutturazione edilizia.</li></ul>
<b>Manutenzione ordinaria</b>	<p>Vengono definiti interventi di manutenzione ordinaria, tutti gli interventi che riguardano le opere di riparazione, di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessaria ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistente (ad es. sostituzione integrale o parziale di pavimenti, tinteggiatura, riparazioni di balconi, terrazzi).</p> <p>Nel caso in cui tali opere sono comprese in interventi più vasti (ad. es. manutenzione straordinaria) l'intero insieme delle opere può beneficiare della detrazione anche se effettuato su unità immobiliari private o relative pertinenze.</p>
<b>Manutenzione straordinaria</b>	<p>Per quanto riguarda invece gli interventi di manutenzione straordinaria si sostanziano nelle opere necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali degli immobili nonché a realizzare o integrare i servizi igienici - sanitari, a condizione che non si altera la volumetria complessiva degli edifici.</p> <p>A titolo esemplificativo rientrano in questi interventi la sostituzione degli infissi esterni o serramenti, realizzazione di scale o rampe, sostituzioni di solai, interventi finalizzati al risparmio energetico.</p>
<b>Restauro e Risanamento conservativo</b>	<p>La lettera c) descrive due gruppi di interventi analoghi ne contenuti ma differente nelle finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Il restauro consente di restituire ad un immobile di particolare valore architettonico, una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare;</li><li>• il risanamento conservativo comprende il complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali e strutturali.</li></ul>
<b>Ristrutturazione edilizia</b>	<p>Alla lettera d) del DPR 380/2001 art.3 comma 1, si analizzano gli interventi di ristrutturazione edilizia, che in linea generale si intendono l'insieme delle opere che portano la trasformazione di un edificio. In tale opere è ricompresa anche la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con la stessa volumetria di quello</p>

	<p>preesistente, in quanto i costi <u>per l'ampliamento degli edifici esistenti non rientrano tra le spese agevolabili</u>.</p> <p>In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento è quindi consigliabile richiedere una separata fatturazione delle spese alla ristrutturazione (detraibili) rispetto a quelle relative all'ampliamento (indetraibili).</p>
<b>Altri lavori agevolabili</b>	<p>L'articolo 16 bis, comma 1 del TUIR, elenca una serie di ulteriori interventi che possono beneficiare della detrazione indipendentemente dal loro inquadramento a livello edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c) interventi per la ricostruzione e ripristino di immobili a causa di eventi calamitosi;</li> <li>d) spese sostenute per la realizzazione di autorimesse o posti auto, anche se a proprietà comuni.</li> <li>e) interventi per soggetti portatori di handicap per l'eliminazione delle barriere architettoniche e per la realizzazione di strumenti che aiutino la mobilità interna o esterna dell'abitazione;</li> <li>f) interventi per l'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi;</li> <li>g) interventi di cablatura degli edifici ed il contenimento dell'inquinamento acustico;</li> <li>h) interventi di risparmio energetico;</li> <li>i) interventi per l'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica; Per effetto delle modifiche apportate alla Legge di bilancio 2018, in base alla riformulazione del comma 1-bis, è riconosciuta una detrazione d'imposta pari al 50% (in luogo di 65%) di € 96.000 ripartita in 5 quote annuali di pari importo (in luogo di 10) per interventi le cui procedure autorizzatorie sono attivate dal 01/01/2017 su edifici adibiti ad abitazioni ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Qualora dalla realizzazione degli interventi antisismici derivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- una riduzione del rischio che determina il passaggio di una classe di rischio inferiore, la detrazione dell'imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta;</li> <li>- il passaggio a 2 classi di rischio inferiore, la detrazione spetta nella misura dell'80%.</li> </ul> </li> <li>l) interventi di bonifica dell'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici</li> </ul>
<b>Lavori in economia</b>	<p>Anche il contribuente che decide di eseguire i lavori in proprio, ha diritto di beneficiare della detrazione del recupero edilizio, calcolata tuttavia sulle sole spese sostenute per l'acquisto del materiale.</p>
<b>Acquisto di immobili ristrutturati</b>	<p>Si possono portare in detrazione le spese sostenute per l'acquisto di unità immobiliari site in edifici completamente ristrutturati da imprese di costruzione o cooperative edilizie, che entro diciotto mesi successivi alla fine lavori provvedono alla vendita/assegnazione dell'immobile. La detrazione del 50% attribuita all'acquirente o assegnatario è pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare fino ad un massimo di € 96.000.</p>