

edilportale[®]

GUIDA ALLE DETRAZIONI FISCALI PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Elaborazione a cura della redazione di Edilportale.

edilportale.com

SOMMARIO

1. LA DETRAZIONE FISCALE PER LA RISTRUTTURAZIONE DEGLI IMMOBILI

2. SOGGETTI BENEFICIARI

3. INTERVENTI AGEVOLATI

3.1. Le tipologie di intervento che danno diritto alle detrazioni fiscali

3.2. Le spese agevolate

3.3. Acquisto di immobili ristrutturati

3.4. Mutui per la ristrutturazione o costruzione dell'abitazione principale

4. ADEMPIMENTI

4.1 Prima e dopo i lavori

4.2 Pagamenti

4.3 Iva agevolata

4.4. Documenti da conservare

5. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Aggiornamento gennaio 2020

1. LA DETRAZIONE FISCALE PER LA RISTRUTTURAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le detrazioni fiscali per il recupero del patrimonio edilizio sono state introdotte con un duplice obiettivo: migliorare la qualità delle abitazioni e dare impulso al settore edile. Il bonus, a tempo indeterminato, ammonta al 36% delle spese sostenute e ha un limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare. Nel 2012 sono stati temporaneamente elevati al 50% la detrazione fiscale e a 96.000 euro il tetto di spesa incentivabile. La maggiorazione dell'incentivo viene prorogata di anno in anno.

È possibile detrarre dall'Imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) il **50%** delle spese sostenute fino al **31 dicembre 2020**, con un limite massimo di **96.000 euro per unità immobiliare**, per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici condominiali.

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

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

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

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

2. SOGGETTI BENEFICIARI

2.1. Beneficiari del Bonus Ristrutturazioni

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

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

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

Ha diritto alla detrazione anche il **familiare convivente** (parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado) del possessore o detentore dell'immobile, a condizione che i bonifici delle spese siano intestati a lui. Se la fattura e il bonifico sono intestati a un solo comproprietario, ma le spese di ristrutturazione sono state sostenute da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto non indicato a patto che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da lui sostenuta.

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

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

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

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

Cambio del possessore dell'immobile

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

>>

mancanza di indicazioni specifiche.

In caso di **decesso**, le quote residue della detrazione sono trasferite agli eredi che conservano la detenzione dell'immobile. La detenzione deve durare per tutti gli anni in cui si usufruisce della detrazione.

Se l'erede cede l'immobile in **comodato d'uso** o lo **affitta**, non avrà diritto alla quota di detrazione fiscale relativa agli anni in cui non ha più la detenzione dell'immobile.

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

2.2. Sconto in fattura e cessione del credito per il 2020

Per effetto del [Decreto Rilancio](#), in alternativa alla detrazione fiscale, i contribuenti che sostengono le spese possono temporaneamente optare:

- per un contribuente, sotto forma di sconto in fattura sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati. Il fornitore recupera il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successive cessioni di tale credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari
- per la cessione del credito ai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione dell'intervento, ad altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti), ad istituti di credito e intermediari finanziari.

L'opzione può essere esercitata al termine dei lavori o in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori.

I crediti d'imposta, che non sono oggetto di ulteriore cessione, sono utilizzati in compensazione attraverso il modello F24. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Non si applica il limite generale di compensabilità previsto per i crediti di imposta e contributi pari a 700.000 euro (elevato a 1 milione di euro per il 2020), né il limite di 250.000 euro applicabile ai crediti di imposta da indicare nel quadro RU della dichiarazione dei redditi. Non si applica il divieto di utilizzo dei crediti in compensazione, in presenza di debiti iscritti a ruolo per importi superiori a 1.500 euro.

3. INTERVENTI AGEVOLATI

Oltre che per i lavori realizzati sulle singole unità abitative e sulle parti comuni dei condomini, la detrazione fiscale del 50% è riconosciuta per altri interventi che consentono la riparazione degli immobili danneggiati dalle calamità naturali, la rimozione delle barriere architettoniche e l'installazione di dispositivi di sicurezza.

3.1. Le tipologie di intervento che danno diritto alle detrazioni fiscali

Di seguito l'elenco degli interventi che accedono alla detrazione:

Interventi sulle singole unità immobiliari

È detraibile il 50% delle spese sostenute per lavori di **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia** effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze (lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Testo Unico dell'edilizia ([Dpr 380/2001](#)).

Interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali

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

Manutenzione ordinaria DPR 380/2001 art. 3, comma 1 lett. a)	Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, rifacimento di intonaci interni, impermeabilizzazione di tetti e terrazze, verniciatura delle porte dei garage
Manutenzione straordinaria DPR 380/2001 art. 3, comma 1 lett. b)	Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienici e tecnologici, frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere a condizione che non modifichino la volumetria e la destinazione d'uso (es. installazione di ascensori, rifacimento di scale, recinzioni, interventi di risparmio energetico, sostituzione di infissi)
Restauro e risanamento conservativo DPR 380/2001 art. 3, comma 1 lett. c)	Interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità con opere che rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili (adeguamento delle altezze dei solai, apertura di finestre)
Ristrutturazione edilizia DPR 380/2001 art. 3, comma 1 lett. d)	Interventi per trasformare un fabbricato con opere che possono portare a un orpo edilizio del tutto o in parte diverso dal precedente (es. demolizione e ricostruzione, modifica della facciata, realizzazione di mansarde e balconi, apertura di porte e finestre, nuovi servizi igienici che ampliano la volumetria)

Interventi su immobili danneggiati da calamità

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

Acquisto e costruzione di box e posti auto

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

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

Eliminazione delle barriere architettoniche

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

Interventi per la prevenzione degli illeciti

Sono agevolabili, con la detrazione del 50% delle spese sostenute, gli interventi antintrusione finalizzati a prevenire il rischio di atti illeciti da parte di terzi, come furti, aggressioni e sequestri. La detrazione può essere richiesta solo per le spese sostenute per gli interventi sugli immobili (ad esempio installazione di cancellate e recinzioni, grate sulle finestre, porte blindate, sistemi di allarme e videosorveglianza, vetri antisfondamento, casseforti, sostituzione di serrature). Non sono agevolabili i contratti stipulati con istituti di vigilanza.

Cablatura e riduzione dell'inquinamento acustico

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

Interventi per il risparmio energetico

Possono accedere alla detrazione Irpef del 50% 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 l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e sull'impiego di fonti rinnovabili di energia.

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

Adozione di misure antisismiche

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

Bonifica dall'amianto

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

Interventi anti-infortunio

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

3.2. Le spese agevolate

Oltre che per la realizzazione dei lavori, si può ottenere la detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute per:

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

3.3. Acquisto di immobili ristrutturati

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

>>

3.4. Mutui per la ristrutturazione o costruzione dell'abitazione principale

edilizie.

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

Se si stipula un mutuo per la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale, è possibile detrarre il **19% degli interessi pagati**. L'importo massimo sul quale calcolare la detrazione è 2.582,25 euro. 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.

La detrazione spetta al contribuente che stipula il contratto di mutuo e che ha il possesso dell'unità immobiliare.

Il **contribuente deve** essere in possesso delle quietanze di pagamento degli interessi passivi, 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.

È inoltre necessario il rispetto di alcune **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 di costruzione;

Per le **ristrutturazioni edilizie**, la detrazione è riconosciuta in presenza di un provvedimento di abilitazione comunale dal quale risulti che l'autorizzazione riguarda lavori classificati come "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr 380/2001.

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). 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. Non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.

>>

4. ADEMPIMENTI

4.1. Prima e dopo i lavori

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

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

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

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

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

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

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

Il beneficiario delle agevolazioni deve **trasmettere le informazioni sugli interventi effettuati all'ENEA**. Per gli interventi con data di fine lavori nel **2018** l'invio della documentazione all'Enea andava effettuato entro il 1° aprile 2019 attraverso il sito <http://ristrutturazioni2018.enea.it>. Per gli interventi terminati nel **2019** la comunicazione va trasmessa, entro 90 giorni dalla data di fine lavori, attraverso il sito <https://bonuscasa2019.enea.it/>. Se la data di fine lavori è compresa tra il 1° gennaio 2019 e l'11 marzo 2019, il termine di 90 giorni decorre dall'11 marzo, giorno di messa on line del sito. La mancata o tardiva trasmissione non implica la perdita del diritto alle detrazioni ([Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 46/E del 18 aprile 2019](#)).

>>

Interventi con obbligo trasmissione dei dati all'ENEA

Componenti	Interventi
Strutture edilizie	<ul style="list-style-type: none"> - riduzione della trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno; - riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi; - 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	<ul style="list-style-type: none"> - installazione di collettori solari (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti; - 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; - sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto; - pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto; - sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto; - microcogeneratori (Pe <50kWe); - scaldacqua a pompa di calore; - generatori di calore a biomassa; - installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze; - installazione di sistemi di termoregolazione e building automation; - installazione di impianti fotovoltaici
<p>Elettrodomestici di classe energetica minima prevista A+, ad eccezione dei forni la cui classe minima è la A)</p> <p>(Vedi guida al Bonus Mobili ed Elettrodomestici)</p>	<p>forni – frigoriferi – lavastoviglie - piani cottura elettrici – lavasciuga – lavatrici</p> <p>(solo se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a decorrere dal 1° gennaio 2017)</p>

4.2. Pagamenti

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

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

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

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

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

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

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

Se il contribuente ha ottenuto un **finanziamento** per la realizzazione degli interventi, il bonifico all'impresa deve essere effettuato dalla società che ha concesso il finanziamento. Dal bonifico devono risultare causale del versamento, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. Il contribuente deve poi conservare la ricevuta del bonifico effettuato dalla società finanziaria.

Rischio di perdere l'agevolazione

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

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria;
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico;
- nel bonifico non sono riportate le indicazioni richieste (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato);
- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate;

>>

- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie;
- sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi.

4.3. Iva agevolata

In alcuni casi ai servizi e ai beni necessari per lo svolgimento dei lavori di recupero degli immobili si applica l'aliquota **Iva al 10%**.

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**, l'aliquota agevolata si applica solo se ceduti nell'ambito del contratto di appalto. Quando l'appaltatore fornisce **beni "di valore significativo"**, l'Iva ridotta si applica fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Questo significa che l'aliquota del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

La **determinazione del valore** va effettuata sulla base dell'autonomia funzionale delle parti staccate rispetto al manufatto principale. In presenza di autonomia funzionale 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%). La differenziazione deve emergere in modo chiaro dalla fattura.

Prendendo come **esempio** un intervento costato in totale 10.000 euro, di cui 4.000 euro di manodopera e 6.000 euro di beni significativi, l'Iva al 10% si applica sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e il costo dei beni significativi ($10.000 - 6.000 = 4.000$). Sul valore residuo dei beni (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

Per beni significativi si intendono:

- 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.

L'Iva agevolata **non si applica**:

- 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.

Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Si applica l'aliquota Iva al 10% alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, all'acquisto di beni (tranne materie prime e semilavorati) forniti per la realizzazione degli interventi.

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

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.

4.4. Documenti da conservare

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

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

Per gli interventi realizzati sulle **parti comuni degli edifici condominiali** il contribuente, che usufruisce della detrazione in base alle sue quote millesimali, invece di tutta la documentazione prevista può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio in cui si attesti il rispetto di tutti gli obblighi previsti e si indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

5. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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

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

Inizialmente la detrazione era pari al 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo di 48.000 euro per unità immobiliare. Il Decreto Sviluppo ([DL 83/2012](#)) convertito con la [Legge 134/2012](#) ha elevato al 50% la detrazione e a 96.000 euro il tetto di spesa incentivabile fino a giugno 2013. La maggiorazione dell'incentivo è stata più volte prorogata dalle leggi finanziarie e durerà fino al 31 dicembre 2020.

Consulta lo speciale Detrazioni fiscali ristrutturazione

https://www.edilportale.com/news/detrazioni_fiscali_ristrutturazione



La presente Guida è frutto di una elaborazione della normativa curata dalla redazione di Edilportale.com. Edilportale declina ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze in essa contenuti

[edilportale.com](https://www.edilportale.com)