

Ristrutturazioni Edilizie: Le Agevolazioni Fiscali Spiegate a Tutti

Ristrutturare casa comporta un investimento importante, ma lo Stato mette a disposizione diverse **agevolazioni fiscali** per alleggerire la spesa. A seguito delle ultime novità introdotte dalle **Leggi di Bilancio 2025 e 2026**, il quadro normativo è stato rimodulato con l'obiettivo di favorire soprattutto i lavori sulle **abitazioni principali**. Questa guida riassume in modo chiaro e comprensibile chi può richiedere i bonus, per quali lavori e come fare per non perdere i benefici.

1. Detrazione per il Recupero del Patrimonio Edilizio

Consiste nel sottrarre dall'IRPEF (l'imposta sulle persone fisiche) una percentuale delle spese sostenute per i lavori. La detrazione viene restituita dallo Stato in **10 rate annuali di pari importo**.

Aliquote e Limiti di Spesa (Rimodulazione 2025-2026)

Le percentuali cambiano significativamente in base all'anno del pagamento e alla tipologia di immobile:

Periodo Spesa	Tipo di Immobile interessato	% Detrazione	Limite di Spesa
Anni 2025 - 2026	Abitazione Principale (proprietari o titolari di diritti reali)	50%	96.000 €
Anni 2025 - 2026	Altri casi (seconde case, inquilini, comodatari)	36%	96.000 €
Anno 2027	Abitazione Principale (proprietari o titolari di diritti reali)	36%	96.000 €
Anno 2027	Altri casi (seconde case, inquilini, comodatari)	30%	96.000 €
Anni 2028 - 2033	Tutte le abitazioni ammesse	30%	48.000 €
Dal 2034	Tutte le abitazioni ammesse	36%	48.000 €

Attenzione: Regola del "Tetto di Spesa" per Redditi Elevati

A partire dall'anno d'imposta 2025, per i contribuenti con reddito complessivo superiore a **75.000 €** è introdotto un limite massimo cumulativo per le detrazioni fiscali (articolo 16-ter del TUIR). Il limite varia in base alla fascia di reddito (superiore a 75.000 € o superiore a 100.000 €) ed è moltiplicato per un coefficiente legato al numero di figli a carico.

2. Chi può beneficiare delle detrazioni?

Il bonus non spetta solo ai proprietari dell'immobile, ma a chiunque detenga un titolo idoneo e sostenga effettivamente le spese:

- **Proprietari**, nudi proprietari e titolari di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione).
- **Inquilini** (locatari) e comodatari (con contratto registrato e consenso del proprietario).
- **Familiari conviventi** (coniuge, parenti entro il 3° grado e affini entro il 2° grado) e **conviventi di fatto** del proprietario, purché la convivenza sussista all'inizio dei lavori e le spese siano a loro carico.

- **Futuro acquirente**, se è stato registrato un contratto preliminare di vendita (compromesso) ed è stato immesso nel possesso dell'immobile.

3. Per quali interventi spettano le agevolazioni?

La distinzione principale risiede nel tipo di immobile su cui si interviene:

A. Sulle singole unità immobiliari (appartamenti e ville private)

La detrazione spetta **solo** per lavori di:

- **Manutenzione straordinaria:** installazione di ascensori, rifacimento di scale, sostituzione di infissi esterni modificando materiale/tipologia, muri di cinta, sostituzione di tramezzi interni.
- **Restauro e risanamento conservativo:** adeguamento funzionale di edifici storici o particolari.
- **Ristrutturazione edilizia:** demolizione e ricostruzione (anche con modifiche di sagoma/sedime), trasformazione di soffitte in mansarde, apertura di nuove porte o finestre.

La manutenzione ordinaria sulle singole abitazioni NON è agevolabile (es. tinteggiatura pareti, sostituzione pavimenti interni), a meno che non faccia parte di un più ampio intervento di manutenzione straordinaria.

B. Sulle parti comuni dei condomini

Sulle parti condominiali sono ammessi tutti i lavori precedenti, **inclusa la manutenzione ordinaria** (es. tinteggiatura androne, riparazione recinzioni comuni, sostituzione tegole).

C. Altri interventi speciali ammessi

- **Misure di sicurezza e antifurto:** installazione di porte blindate, grate alle finestre, cassaforti a muro, sistemi di videosorveglianza e rilevatori di effrazione.
- **Eliminazione delle barriere architettoniche:** lavori per favorire la mobilità (es. installazione di montascale, rampe o elevatori).
- **Risparmio energetico:** installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo. *Nota: dal 2025 non sono più detraibili le caldaie a condensazione a combustibile fossile.*
- **Bonifica dall'amianto** e messa in sicurezza statica (Sismabonus).

4. Regole fondamentali per non perdere il Bonus

Gli adempimenti richiesti per convalidare l'agevolazione sono rigidi. Commettere un errore può significare la revoca del beneficio:

1. **Pagamento tracciabile (Bonifico "Parlante"):** Tutti i pagamenti devono essere effettuati tramite specifico bonifico bancario o postale dedicato alle ristrutturazioni edilizie. Il bonifico deve indicare la causale della norma, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita IVA/codice fiscale della ditta esecutrice.
2. **Ritenuta d'acconto:** Al momento del pagamento del bonifico, le banche o Poste applicano una ritenuta del **11%** (dal 1° marzo 2024) nei confronti dell'impresa.
3. **Comunicazione ASL:** Se prevista dalla normativa sulla sicurezza dei cantieri, va inviata una raccomandata preventiva all'ASL prima dell'inizio lavori.

4. **Comunicazione ENEA:** Per i lavori che comportano un risparmio energetico (es. infissi, fotovoltaico), le informazioni vanno trasmesse all'ENEA entro 90 giorni dal termine dei lavori. Tuttavia, la mancata o tardiva comunicazione non comporta la perdita della detrazione.

5. Altre agevolazioni collegate

Aliquota IVA Ridotta al 10%

Per le prestazioni di servizi (manodopera e contratti di appalto), l'IVA è ridotta al **10%**. Per i cosiddetti "beni significativi" (es. caldaie, infissi, sanitari), l'IVA al 10% si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione lavorativa.

Esempio di Calcolo IVA su Beni Significativi:

Se il costo totale dei lavori è di 10.000 € (di cui 4.000 € di manodopera e 6.000 € di infissi), l'IVA al 10% si applica sulla manodopera (4.000 €) e sulla quota di infissi pari al valore della manodopera (4.000 €). Sulla parte restante degli infissi (2.000 €) si applica l'IVA ordinaria al 22%.

Acquisto di Box e Posti Auto Pertinenti

È possibile detrarre le spese di realizzazione del box auto o del posto auto (documentate dall'impresa costruttrice) a condizione che vi sia un vincolo di pertinenzialità registrato con l'abitazione.

Acquisto di Immobili Già Ristrutturati

Chi acquista un appartamento in un condominio interamente ristrutturato da un'impresa edile (con fine lavori e vendita entro 18 mesi) può beneficiare di una detrazione calcolata su un importo forfettario pari al **25%** del prezzo di acquisto (entro i limiti di aliquota e spesa annuale vigenti).