



Bonus ristrutturazione 2023 e 2024: guida alla detrazione fiscale al 50%

Guida completa alla detrazione fiscale per lavori di ristrutturazione al 50% fino al 31 dicembre 2024. Quali i lavori ammessi, i beneficiari e gli adempimenti previsti per ottenere l'agevolazione.

Ristrutturare casa permette di fruire della detrazione fiscale al 50% e il limite massimo di spesa di 96.000 euro fino al 31 dicembre 2024. Dal 2025, a meno di eventuali proroghe, la detrazione fiscale si abbasserà al 36% e fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare.

La detrazione da indicare nella denuncia dei redditi deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Ristrutturare casa con la detrazione al 50%: i lavori ammessi

I lavori per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono:

- ***interventi 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
- ***manutenzione ordinaria** solo su parti comuni di edifici residenziali o sul singolo immobile solo se si esegue un intervento più grande (per fare un esempio si pensi alla ristrutturazione del bagno e conseguente tinteggiatura delle pareti)
- *ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se questi lavori non rientrano nelle categorie indicate nei precedenti punti e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza
- *eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)

- *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 portatrici di handicap gravi
- *bonifica dall'amianto ed esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici (negli interventi per fare qualche esempio è escluso l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas, mentre è ammessa la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante).
- *quelli relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, come furto, aggressione. 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
- *quelli finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici
- *interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Chi può avere la detrazione al 50%

Possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari o

i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario. In particolare, hanno diritto alla detrazione:

- *il proprietario o il nudo proprietario
- *il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- *l'inquilino o il comodatario
- *i soci di cooperative divise e indivise
- *i soci delle società semplici
- *gli imprenditori individuali, solo per gli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

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) e il componente dell'unione civile
- *il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- *il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

La condizione di convivente o comodatario deve sussistere al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori.

Detrazione per ristrutturazione al 50% per lavori in condominio

Come scritto sopra, anche per la ristrutturazione delle parti comuni di edifici condominiali spettano le detrazioni:

- *al 50% delle spese sostenute (bonifici effettuati dall'amministratore) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024, con un limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare
 - *al 36%, con il limite massimo di spesa di 48.000 euro per unità immobiliare, delle somme che saranno pagate dal 1° gennaio 2025.
- Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale di proprietà. I lavori sulle parti comuni ammessi alla detrazione sono quelli di:

- *manutenzione ordinaria
- *manutenzione straordinaria
- *restauro e risanamento conservativo
- *ristrutturazione edilizia.

Cosa bisogna fare per poter fruire del bonus ristrutturazione

Per usufruire della detrazione fiscale al 50% è necessario:

- 1.** inviare, quando prevista, all'Azienda sanitaria locale competente per territorio, prima di iniziare i lavori, una comunicazione con raccomandata A.R., tranne nei casi in cui le norme sulle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl
- 2.** pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario o postale, da cui devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento. Al momento del pagamento del bonifico, banche e Poste Italiane Spa devono operare una ritenuta dell'8% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

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.

Per usufruire della detrazione 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.

Occorre, inoltre, conservare ed esibire a richiesta degli uffici i seguenti documenti:

- *le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori)
- *domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti
- *ricevute di pagamento dell'Imu, se dovuta
- *delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali
- *in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori
- *comunicazione preventiva contenente la data di inizio dei lavori da inviare all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri
- *fatture e ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute
- *ricevute dei bonifici di pagamento.

Dal 2018 è stato introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea,

L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile, le informazioni sui lavori di ristrutturazione finalizzati al risparmio energetico, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici e il relativo ecobonus.

Gli interventi soggetti a obbligo di trasmissione delle informazioni sono quelli terminati l'anno precedente, che accedono alle detrazioni fiscali del 50% per le ristrutturazioni edilizie e quelli che comportano risparmio energetico e/o utilizzo delle fonti rinnovabili. Nel dettaglio tali lavori sono:

- *installazione di serramenti comprensivi di infissi delimitanti gli ambienti riscaldati con l'esterno e i vani freddi
- *riduzione della trasmittanza delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi e dei pavimenti delimitanti gli ambienti riscaldati con l'esterno, i vani freddi e il terreno;
- *installazione di collettori solari (solare termico) per produzione di acqua calda sanitaria e/o riscaldamento ambienti;
- *sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per riscaldamento 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 di calore 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;

*microgeneratori ($P_e < 50 \text{kWe}$);

*scaldacqua a pompa di calore;

*generatori di calore a biomassa;

*sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze;

*installazione di sistemi di termoregolazione e building automation;

*impianti fotovoltaici.

Per gli altri interventi, che non comportano risparmio energetico, non è necessario inviare nulla.

Vanno comunicati all'Enea anche gli acquisti di alcuni elettrodomestici per i quali si può usufruire del bonus mobili, la detrazione fiscale per l'acquisto di mobili nuovi e grandi elettrodomestici, connessa alla ristrutturazione, ossia forni, frigoriferi, lavastoviglie, piani cottura elettrici, lavasciuga, lavatrici.

