

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Questa agevolazione prevede una detrazione pari al 50% delle spese sostenute, fino a un massimo di euro 96.000 per unità immobiliare, dall'imposta lorda dovuta per i lavori effettuati fino al 31 dicembre 2024.

Possono beneficiare della detrazione IRPEF i seguenti contribuenti:

- Proprietari e nudi proprietari dell'immobile;
- Titolari di diritto reale di godimento;
- Locatari o comodatari dell'immobile;
- Imprenditori individuali, s.s., s.n.c., s.a.s., imprese familiari;
- Assegnatari di alloggi e soci di cooperative a proprietà divisa;
- Familiare convivente, convivente more uxorio, componente dell'unione civile.

La normativa prevede che per determinare l'ammontare delle spese che rientrano nell'agevolazione si utilizzi il principio di cassa. È inoltre previsto che la detrazione vada suddivisa in 10 rate annue costanti.

Per individuare i lavori che rientrano in tale agevolazione, occorre distinguere i lavori eseguiti su singole unità abitative da quelli eseguiti su parti comuni di edifici.

Per le singole unità abitative rientrano nell'agevolazione i seguenti lavori:

- Manutenzione straordinaria (es. costruzione di scale interne, installazione di ascensori e scale di sicurezza, realizzazione/miglioramento di servizi igienici, recinzione dell'area privata etc purché non modifichino la volumetria complessiva e la destinazione d'uso dell'immobile);
- Restauro e risanamento conservativo (es. lavori che eliminano e prevengono situazioni di degrado, apertura di finestre per aree locali, adeguamento altezza dei solai etc)

- Ristrutturazione edilizia (es. modifica della facciata, realizzazione di mansarda o balcone, apertura di nuove porte/finestre etc)
- Ricostruzione/ ripristino di edifici danneggiati da eventi calamitosi
- Eliminazione di barriere architettoniche e lavori che favoriscono la mobilità di persone con disabilità gravi (l.104/1992) ma che riguardano solo interventi sugli immobili (non rientra quindi l'acquisto di strumenti che favoriscono la mobilità)
- Interventi che prevengono atti penalmente illeciti (casseforti a muro, recinzioni murarie, saracinesche, vetri antisfondamento, fotocamere collegate a centri di vigilanza privati etc)
- Cablatura di edifici e contenimento dell'inquinamento acustico
- Interventi che riguardano misure antisismiche (in particolare, per questi lavori sono previste aliquote di detrazione più elevate e si parla di c.d. "sisma bonus")
- Interventi di bonifica dall'amianto e opere che possono evitare infortuni domestici

Per le parti comuni di edifici residenziali tra i lavori rientrano, oltre alla manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, anche la manutenzione ordinaria (es. tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi, impermeabilizzazione di tetti e terrazze, sostituzione di pavimenti etc).

Per quanto riguarda la documentazione e gli adempimenti obbligatori:

- occorre effettuare, se si rientra nei casi previsti dalle norme di sicurezza nei cantieri, comunicazione preventiva dei lavori all'ATS competente
- occorre comunicare all'ENEA i lavori che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili
- occorre effettuare i pagamenti tramite c.d. bonifico parlante.

Si segnala che, per quanto riguarda gli interventi su edifici, sono state introdotte negli anni agevolazioni ulteriori rispetto a quella sopra, tra le quali:

- La riduzione dell'aliquota IVA; è infatti prevista la riduzione al 10% dell'iva applicata sulle prestazioni di servizi ed è prevista la riduzione dell'aliquota per i beni ceduti nell'ambito del contratto di appalto;
- La detrazione IRPEF degli interessi che riguardano i mutui per la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale.

Le agevolazioni per risparmio energetico e per ristrutturazione edilizia non sono cumulabili; pertanto, se si eseguono lavori che rientrano in entrambe le agevolazioni, si può beneficiare dell'una o dell'altra.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle istruzioni messe a disposizione dell'Agenzia delle Entrate:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/agevolazioni/detriristredil36/schinfodetriristredil36>

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Ristrutturazioni_edilizie_13102022.pdf/8d95da01-6836-8499-302b-caae735e8ba1