

Nel 2023, il bonus ristrutturazione, un incentivo per le spese relative ai lavori edili effettuati su edifici ad uso abitativo, rimane disponibile. La detrazione fiscale del 50% sull'IRPEF, fino a un massimo di 96.000 euro di spesa, è riconosciuta per interventi di **riqualificazione edilizia**, manutenzione straordinaria e ordinaria effettuati entro il 31 dicembre 2024.

Per comprendere come funziona il bonus ristrutturazione 2023, è importante conoscere i lavori ammissibili, i requisiti per la cessione del credito e lo sconto in fattura, nonché le informazioni essenziali per accedere all'agevolazione gestita dall'Agenzia delle Entrate.

Sommario

- [Cos'è il bonus ristrutturazioni](#)
- [Lavori ammessi su singole unità abitative](#)
- [Chi è interessato alla detrazione](#)
- [I lavori ammessi su singole unità immobiliari](#)
 - [Manutenzione straordinaria](#)
 - [Restauro e risanamento conservativo](#)
 - [Ristrutturazione edilizia](#)
- [I lavori ammessi su Edifici condominiali](#)
 - [Chi può usufruirne?](#)
- [Comunicazione ENEA](#)
 - [Gli interventi soggetti all'obbligo della comunicazione all'Enea](#)
- [Come pagare i lavori?](#)
- [Alternative alle detrazioni fiscali](#)
- [LINK E DOCUMENTAZIONE UTILE](#)

Cos'è il bonus ristrutturazioni

L'agevolazione fiscale per gli interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'articolo 16-bis del [Dpr 917/86](#) e consiste in una detrazione dall'Irpef del 36% delle spese sostenute, con un limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare.

Tuttavia, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024, **la detrazione viene aumentata al 50%** e il limite massimo di spesa è di 96.000 euro. La detrazione **deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo**.

Inoltre, è prevista una **detrazione Irpef entro un importo massimo di 96.000 euro** per coloro che acquistano fabbricati a uso abitativo ristrutturati. In particolare, la detrazione è applicabile in caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che riguardano interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie, che provvedono alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori.

Indipendentemente dal valore degli interventi effettuati, l'acquirente o l'assegnatario dell'immobile deve calcolare la detrazione su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione (comprensivo di Iva). Anche questa detrazione deve essere ripartita in dieci rate annuali di pari importo.

Lavori ammessi su singole unità abitative

In riferimento all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), è possibile detrarre una parte dei costi sostenuti per la ristrutturazione di abitazioni e parti comuni degli edifici residenziali situati sul territorio nazionale.

Per quanto riguarda i lavori effettuati **sulle singole unità abitative**, è possibile usufruire delle seguenti detrazioni fiscali:

- **Detrazione del 50%** delle spese sostenute, con un limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per i lavori effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024.
- **Detrazione del 36%** delle spese sostenute, con un limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare, per i lavori che saranno effettuati a partire dal 1° gennaio 2025.

L'agevolazione fiscale può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa, e deve essere suddivisa tra tutti i contribuenti che possiedono o detengono l'immobile su cui sono effettuati i lavori, in base a un titolo idoneo.

Tutti i contribuenti soggetti all'Irpef, residenti o meno in Italia, possono usufruire della detrazione fiscale per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Questo vale sia per i proprietari che per i titolari di diritti reali/personali sugli immobili.

La detrazione spetta anche a locatari, comodatari, soci di cooperative, imprenditori individuali, soggetti che producono redditi in forma associata e familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile. Se ci sono due comproprietari, la detrazione spetta anche a quello che non è indicato nella fattura a condizione che sia annotata la sua percentuale di spesa. L'acquirente che esegue interventi sull'immobile acquistato con compromesso ha diritto alla detrazione se è in possesso dell'immobile, esegue i lavori a proprie spese e il compromesso è stato registrato prima della dichiarazione dei redditi.

Anche chi esegue i lavori in proprio può richiedere la detrazione, limitatamente alle spese per l'acquisto dei materiali.

Chi è interessato alla detrazione

I contribuenti assoggettati all'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato, possono usufruire della detrazione. L'agevolazione spetta ai seguenti soggetti:

- Proprietari o nudi proprietari
- Titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile oggetto degli interventi
- Locatari o comodatari dell'immobile
- Soci di cooperative a proprietà divisa, assegnatari di alloggi e, con il consenso scritto della cooperativa che possiede l'immobile, soci di cooperative a proprietà indivisa
- Imprenditori individuali per immobili non classificati come beni strumentali o merce
- Soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir che producono redditi in forma associata

Inoltre, i seguenti soggetti hanno diritto alla detrazione, sostenendo le spese e essendo intestatari di bonifici e fatture:

- Familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile oggetto degli interventi
- Coniuge separato assegnatario dell'immobile
- Componente dell'unione civile
- Convivente more uxorio dal 1° gennaio 2016

Se due comproprietari di un immobile hanno sostenuto le spese di ristrutturazione, ma solo uno di loro è indicato nella fattura e nel bonifico, la detrazione spetta anche al secondo soggetto, a condizione che la percentuale di spesa sostenuta sia annotata sulla fattura. L'acquirente di un immobile con contratto preliminare di vendita (compromesso) ha diritto alla detrazione se è stato immesso nel possesso dell'immobile, esegue i lavori a proprio carico e registra il compromesso entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Infine, anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile ha diritto alla detrazione limitatamente alle spese per l'acquisto dei materiali.

I lavori ammessi su singole unità immobiliari

Gli interventi **su singole unità immobiliari** per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), vale a dire:

- A. Manutenzione straordinaria
- B. Restauro e risanamento conservativo
- C. Ristrutturazione edilizia

Tali interventi devono essere effettuati su immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli rurali e le loro pertinenze. Sono esclusi dagli incentivi fiscali gli interventi di manutenzione ordinaria, salvo che non facciano parte di un intervento più vasto di ristrutturazione.

Manutenzione straordinaria

Si definisce **manutenzione straordinaria** l'insieme di opere necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione di servizi igienico/sanitari e tecnologici, purché non si modifichi la volumetria complessiva degli edifici e non si proceda ad un mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono altresì considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, purché non venga modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria rientrano:

- Installazione di ascensori e scale di sicurezza
- Realizzazione e miglioramento dei servizi igienici
- Sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- Rifacimento di scale e rampe
- Interventi finalizzati al risparmio energetico
- Recinzione dell'area privata
- Costruzione di scale interne

Restauro e risanamento conservativo

Per quanto riguarda i lavori di restauro e risanamento conservativo, sono compresi tutti quegli interventi finalizzati alla conservazione dell'immobile, attraverso la realizzazione di opere che rispettino gli elementi tipologici, formali e strutturali, consentendo destinazioni d'uso compatibili. Tra questi, ad esempio, rientrano:

- Interventi mirati all'eliminazione e prevenzione di situazioni di degrado
- Adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
- Apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia comprende una serie di interventi finalizzati a trasformare un fabbricato in uno del tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi possono riguardare la demolizione e ricostruzione con la stessa

volumetria dell'immobile preesistente, la modifica della facciata, la realizzazione di una mansarda o di un balcone, la trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda, l'apertura di nuove porte e finestre e la costruzione di servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che, fino al 16 luglio 2020, la detrazione fiscale non spetta per interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria esistente in quanto l'intervento deve essere considerato, nel suo complesso, una "nuova costruzione".

Tuttavia, a partire dal 17 luglio 2020, la ristrutturazione edilizia è stata estesa anche agli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

La detrazione fiscale non è però applicabile agli ampliamenti previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa, che riguardano interventi di demolizione e ricostruzione senza demolizione dell'edificio preesistente ma con ampliamento dello stesso.

I lavori ammessi su Edifici condominiali

Per quanto riguarda la ristrutturazione delle parti comuni degli edifici condominiali, è prevista una **detrazione fiscale pari al 50%** delle spese sostenute, entro il limite massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare, dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024.

Dal 1° gennaio 2025, invece, sarà possibile usufruire di **una detrazione pari al 36%**, con un limite massimo di spesa di 48.000 euro per unità immobiliare.

Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari. Tali parti comprendono, tra le altre, il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune, nonché le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

La detrazione spetta a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile. L'amministratore rilascia una certificazione in cui sono indicati

l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino.

Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, se possiedono i requisiti per avere la detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (comprovante il pagamento della quota relativa alla spesa) il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.

Questo stesso discorso vale anche quando la spesa è sostenuta dal familiare convivente, dal componente dell'unione civile o dal convivente more uxorio del proprietario dell'immobile.

Chi può usufruirne?

Per quanto riguarda gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, ogni singolo condomino ha diritto a una detrazione in base alla [quota millesimale di proprietà](#) o ai diversi criteri previsti dall'articolo 1123 e seguenti del codice civile, per l'anno in cui viene effettuato il bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.

La detrazione spetta al condomino nella misura della quota a lui imputabile, purché sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi. A tal fine, l'amministratore dovrà rilasciare una certificazione contenente l'ammontare delle spese sostenute e la quota millesimale imputabile a ogni singolo condomino.

Se le spese sono state sostenute anche da altri, ma non risultano nella certificazione dell'amministratore, questi ultimi possono fruire della detrazione, a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore l'effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione. Questo vale anche per le spese sostenute da familiari conviventi, componenti dell'unione civile o conviventi more uxorio del proprietario dell'immobile, purché attestino sullo stesso documento anagrafici ed effettivo sostenimento delle spese.

Comunicazione ENEA

La Legge di Bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sugli interventi realizzati con finalità di risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili, al fine di monitorare e valutare il risparmio ottenuto.

Tali informazioni devono essere trasmesse **entro 90 giorni dalla data di fine lavori**, che può essere rappresentata dalla dichiarazione di fine lavori del direttore dei lavori, dal collaudo anche parziale, dalla dichiarazione di conformità, se

prevista, o dalla data del bonifico o di altro documento di acquisto relativo agli elettrodomestici.

Se la data di fine lavori è compresa tra il 1° gennaio 2022 e il 31 marzo 2022, il termine di 90 giorni decorre dal 1° aprile 2022, giorno di messa on line del sito <https://bonusfiscali.enea.it/>.

Gli interventi soggetti all'obbligo della comunicazione all'Enea

COMPONENTI E TECNOLOGIE INTERVENTO STRUTTURE EDILIZIE

- 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

- 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

COMPONENTI E TECNOLOGIE INTERVENTO

- microcogeneratori ($P_e < 50 \text{kWe}$)
- 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
- teleriscaldamento
- installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo (limitatamente ai sistemi di accumulo i dati vanno trasmessi per gli interventi con data di fine lavori a partire dal 1° gennaio 2019)

ELETTRODOMESTICI

(di classe energetica minima prevista A+ , ad eccezione dei forni la cui classe minima è la A. Piani cottura e lavasciuga non sono classificati)

- forni
- frigoriferi
- lavastoviglie
- piani cottura elettrici
- lavasciuga
- lavatrici
- asciugatrici

Come pagare i lavori?

Per fruire della detrazione, è necessario che i pagamenti di dette spese siano effettuati con bonifico bancario o postale, anche online, da cui risultino la causale del versamento in relazione all'articolo 16-bis del Dpr n. 917/1986, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il codice fiscale o il numero di partita IVA del beneficiario del pagamento.

Tuttavia, alcune spese come gli oneri di urbanizzazione, diritti per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti e imposte di bollo non possono essere pagate con bonifico. Se più persone sono coinvolte nella spesa e tutte desiderano usufruire della detrazione, il bonifico dovrà riportare il codice fiscale di ciascun interessato.

Per quanto riguarda gli **interventi condominiali**, oltre al codice fiscale del condominio, dovranno essere indicati anche quelli dell'amministratore o di un altro condomino che effettua il pagamento.

Se invece i lavori sono stati finanziati da una **società finanziaria**, il contribuente potrà comunque richiedere l'agevolazione, purché la società finanziaria paghi l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge e il contribuente abbia inoltre la ricevuta del bonifico effettuato dalla società finanziaria al fornitore della prestazione.

In questo caso, l'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria.

Alternative alle detrazioni fiscali

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, invece dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in sede di dichiarazione dei redditi, è possibile optare per due scelte alternative: un contributo di pari ammontare sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto al fornitore ("**sconto in fattura**") o la **cessione del credito** corrispondente alla detrazione spettante.

Secondo l'articolo 121 del decreto legge n. 34/2020, questa possibilità riguarda gli interventi indicati nelle lettere a), b), d) e h): manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria (solo per le parti comuni degli edifici), realizzazione di autorimesse e posti auto pertinenziali (dal 2022) e installazione di impianti fotovoltaici.

Inoltre, lo sconto in fattura e la cessione del credito possono interessare anche gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche, previsti dall'articolo 119-ter del decreto legge n. 34/2020, solo per l'anno 2022.

LINK E DOCUMENTAZIONE UTILE

- [La guida ufficiale al Bonus Ristrutturazioni dell'Agenzia delle Entrate](#)
- [Modello di comunicazione](#) dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica