

# Ristrutturazioni edilizie - Che cos'è

Ultimo aggiornamento: 3 gennaio 2025

**Attenzione:** la legge di Bilancio 2025 ha stabilito che per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2033 l'aliquota di detrazione è ridotta al 30%, mentre è pari al 50% per le spese per interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Tuttavia, per le spese sostenute nel 2025, la detrazione spetta nella misura del 36% (50% in caso di abitazione principale) su un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare; invece, per quelle degli anni 2026 e 2027, la detrazione è del 30% (36% in caso di abitazione principale), sempre su un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare. Da questo trattamento sono esclusi gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

L'agevolazione fiscale sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio è disciplinata dall'[articolo 16-bis](#) del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi - Tuir).

Consiste in una detrazione dall'IRPEF, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, del 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Tuttavia, per quelle sostenute dal 26 giugno 2012 **al 31 dicembre 2024**, il beneficio è elevato al **50%** e il limite massimo di spesa è innalzato a **96.000 euro** per unità immobiliare.

La stessa detrazione è prevista anche per chi acquista immobili a uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati. Spetta nel caso di interventi di restauro risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile.

Indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, 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.

## Alternative alla detrazione: sconto in fattura o cessione del credito

Se la normativa in vigore ancora lo consente ([articolo 121](#) del DL 34/2020; [DL 11/2023](#); [DL 212/2023](#); [DL 39/2024](#)), i beneficiari della detrazione possono optare, in alternativa all'utilizzo diretto della detrazione:

- per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi (cosiddetto "sconto in fattura") e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta
- per la cessione di un credito d'imposta ad altri soggetti corrispondente alla detrazione spettante.

Sono possibili tre ulteriori cessioni del credito, esclusivamente però se effettuate a favore di:

- banche e intermediari finanziari iscritti all'albo
- società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo
- imprese di assicurazione autorizzate a operare in Italia.

Banche e società appartenenti a un gruppo bancario iscritto all'albo possono sempre effettuare la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti (cioè, diversi dalle persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta), che hanno stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa o con la capogruppo; al cessionario correntista non è consentito effettuare, a sua volta, un'ulteriore cessione.

**Dal 17 febbraio 2023**, data di entrata in vigore del decreto legge 11/2023, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 16-bis del Tuir, in linea generale, **non è più possibile optare** per lo "sconto in fattura" o per la cessione del credito d'imposta.

## Per quali lavori - Condizioni per chiedere la detrazione

I lavori sulle **singole unità immobiliari** per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'[articolo 3](#) del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):

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

Gli interventi devono essere effettuati su immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze.

Invece, relativamente ai lavori sulle **parti comuni** degli edifici residenziali, per i quali ogni condomino può richiedere la detrazione, l'agevolazione spetta, oltre che nei casi precedenti, anche per gli interventi di manutenzione ordinaria, indicati alla lettera a) del citato articolo 3, Dpr 380/2001.

## A chi spetta

---

Possono beneficiare dell'agevolazione tutti i contribuenti assoggettati all'IRPEF, a condizione che possiedano o detengano, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi e ne sostengano le relative spese. Pertanto, sono legittimi a fruire della detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario
- il titolare di un diritto reale di godimento, quale usufrutto, uso, abitazione o superficie
- l'inquilino o il comodatario
- i soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa
- gli imprenditori individuali, per gli immobili che non rientrano fra i beni strumentali o i beni merce
- i soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali
- i familiari conviventi, vale a dire il coniuge (a cui è equiparata la parte dell'unione civile), i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado
- il convivente di fatto
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il promissario acquirente.

## Come e quando

---

Per usufruire della detrazione, è necessario:

- inviare 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
- 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 il numero di partita IVA del destinatario delle somme (ditta o professionista che ha effettuato i lavori).

Inoltre, nella dichiarazione dei redditi devono essere indicati i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto di comodato o di locazione.

Vanno poi conservati ed esibiti a richiesta degli uffici i seguenti documenti:

- le abilitazioni amministrative richieste per la tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Se non sono previste abilitazioni, basta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, nella quale bisogna indicare la data di inizio dei lavori e va attestato che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili
- la domanda di accattastamento, se si tratta di immobili non ancora censiti
- le ricevute di pagamento dell'IMU, seppure sia dovuta
- la delibera assembleare che approva l'esecuzione dei lavori nonché la tabella millesimale di ripartizione delle spese, qualora si tratti di interventi sulle parti condominiali
- la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori resa dal possessore dell'immobile, in caso di interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi
- la comunicazione preventiva all'ASL contenente la data di inizio dei lavori, se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri
- le fatture e le ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute
- le ricevute dei bonifici di pagamento.

Infine, per alcuni interventi che comportano risparmio energetico e/o utilizzo di fonti rinnovabili, occorre comunicare i relativi dati all'[ENEA](#), in via telematica, entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o del collaudo. Comunque, la mancata o tardiva trasmissione delle informazioni non determina la perdita del diritto alle detrazioni ([risoluzione 46/2019 - pdf](#)).

Fonte: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/modello-e-istruzioni-ristruttura-edilizi>