



UNC
CONSUMATORI.IT

Devi ristrutturare casa? Ecco tutte le agevolazioni fiscali

10 aprile 2018



Urgono lavori di **ristrutturazione a casa** per rifare il bagno, dare una sistemata al tetto o mettere una porta blindata? Oppure è l'ora di ammodernare gli **spazi condominiali condivisi**, magari rinfrescando la facciata del palazzo, installando l'ascensore nuovo o realizzando dei box auto? Con la Legge di Bilancio 2018 anche per tutto quest'anno vale il **bonus ristrutturazioni**, vale a dire le detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia, restaurazione o messa a norma sia di singoli appartamenti che di parti comuni di edifici condominiali. Gli immobili soggetti a **detrazioni** possono essere di qualsiasi categoria catastale, dunque anche rurali, e le detrazioni vengono applicate anche se i lavori vengono effettuati sulle loro pertinenze.

Per spiegare chi può usufruire di queste agevolazioni, come si fa ad accedervi e quali sono gli interventi detraibili, l'**Agenzia delle Entrate** ha pubblicato una **guida ad hoc** sul suo sito www.agenziaentrate.gov.it. Ecco alcuni dei **punti più importanti**.

Quali sono le detrazioni fiscali previste?

Anche per il 2018 si potrà beneficiare di **detrazioni fiscali pari al 50%** per spese che non

siano superiori ai **96mila euro** per ogni singolo immobile in cui si decidono di effettuare lavori di ristrutturazione. Il rimborso della spesa sostenuta avverrà a **rate** e verrà saldato nell'arco di **dieci anni**. Salvo nuove proroghe, a partire dal **1° gennaio del 2019** le detrazioni fiscali torneranno a essere pari al **36%** rispetto alla spesa sostenuta.

Quali lavori di ristrutturazione sono detraibili?

Nel caso delle **single unità immobiliari** possono essere svolti i seguenti interventi:

- **manutenzione straordinaria** (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** (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** (demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente, modifica della facciata, realizzazione di una mansarda o di un balcone, trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda, apertura di nuove porte e finestre, costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti);
- **ricostruzione o ripristino dell'immobile** danneggiato a seguito di eventi calamitosi;
- eliminazione delle **barriere architettoniche**, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
- realizzazione di ogni strumento idoneo a favorire la **mobilità interna ed esterna** all'abitazione per le persone con disabilità gravi;
- prevenire il rischio del compimento di **atti illeciti** (rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione; porte blindate o rinforzate, apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini; installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti, apposizione di saracinesche, tapparelle metalliche con bloccaggi, vetri antisfondamento, casseforti a muro, fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati, apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline);
- **cablatura degli edifici** e al contenimento dell'**inquinamento acustico**;
- interventi per il conseguimento di **risparmi energetici**;
- interventi per l'adozione di **misure antisismiche**;
- interventi di **bonifica dall'amianto** e di esecuzione di opere volte a evitare gli **infortuni domestici**;

Nel caso degli **spazi condominiali in comune**:

- **manutenzione ordinaria** (riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, rifacimento di intonaci interni, impermeabilizzazione di tetti e terrazze, verniciatura delle porte dei garage);
- **manutenzione straordinaria**;
- **restauro e risanamento conservativo**;
- **ristrutturazione edilizia**;

Come si pagano i lavori di ristrutturazione detraibili?

Per ottenere le agevolazioni fiscali i pagamenti dei lavori di ristrutturazione devono essere effettuati con il cosiddetto “**bonifico parlante**”, vale a dire un bonifico bancario o postale (anche on line) da cui risultino:

- causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16-bis del Dpr 917/1986);
- codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento;

Si può richiedere il bonus ristrutturazioni se si usufruisce di un finanziamento?

Sì. In questo caso può essere richiesto lo **sconto Irpef del 50%**, la società finanziaria deve pagare tramite bonifico e il titolare dell’agevolazione fiscale deve conservare la ricevuta del bonifico.

Risparmio energetico

A partire dai lavori effettuati dal 1° gennaio 2018 è obbligatorio comunicare all’**Enea** (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l’energia e lo sviluppo economico sostenibile) per via telematica le spese di ristrutturazione sostenute. Dal 30 marzo scorso è attivo il sito dell’Agenzia finanziaria2018.enea.it per la trasmissione dei dati relativi agli interventi di efficienza energetica ammessi alle detrazioni fiscali (dal 50% all’85%) e conclusi dopo il 31 dicembre 2017. Inoltre, per aiutare gli utenti a risolvere i problemi di natura tecnica e procedurale sul portale curato sempre da ENEA efficienzaenergetica.acs.enea.it sono disponibili un **vademecum**, risposte alle domande più frequenti, la normativa di riferimento e un servizio di help desk a cui inviare i propri quesiti.

Il bonus ristrutturazioni esclude altri bonus?

Il bonus ristrutturazioni non è cumulabile con l’**Ecobonus** (per il risparmio energetico al 65%) e con gli altri bonus casa introdotti o confermati con la Legge di Bilancio 2018. Il bonus ristrutturazioni dà invece diritto a beneficiare del ed **bonus mobili** ed **elettrodomestici** (detrazione del 50% per una spesa massima di 10.000 euro ma solo se l’acquisto viene effettuato dopo una ristrutturazione).

Autore: Rocco Bellantone

Data: 10 aprile 2018