

# **BONUS** **“RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE”**

*L'agevolazione dopo la legge di Bilancio 2019*

**Fiscalità edilizia**

## SOMMARIO

1. La legge di Bilancio 2019.....	2
2. Sintesi della disciplina al 2019 .....	2
2.1 <i>La detrazione</i> .....	2
2.2 <i>Beneficiari della detrazione Irpef per le ristrutturazioni</i> .....	3
2.3 <i>Interventi agevolati</i> .....	4
2.3.1 <i>Demolizione e ricostruzione</i> .....	8
3. Cosa fare per ottenere la detrazione.....	9
3.1 <i>Adempimenti</i> .....	9
3.2 <i>Documenti da conservare</i> .....	11

## 1. La legge di Bilancio 2019

La legge di Bilancio 2019 (Legge n.145/2018) ha prorogato sino al 31 dicembre 2019, la detrazione **IRPEF** per le **ristrutturazioni edilizie**<sup>1</sup> che consente di detrarre il **50%** delle **spese** relative ad interventi di recupero edilizio, sostenute **sino al 31 dicembre 2019**, entro il **limite** massimo di **96.000 euro**.

Nessuna novità, invece, per quanto concerne la disciplina generale che resta ferma alle modifiche introdotte dalla legge di Bilancio 2018.

Come avvenuto lo scorso anno, la **proroga** a tutto il 2019 riguarda anche:

✓ la **detrazione del 50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati** da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d'acquisto, sempre nel massimo di 96.000 euro).

✓ la **detrazione del 50% per l'acquisto o realizzazione di box pertinenti alle abitazioni**.

Resta fermo il fatto che, **salvo ulteriori rinnovi futuri, a partire dal 1 gennaio 2020 la detrazione sarà fruibile nella misura del 36% su un ammontare di spesa non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare**. Questa, infatti, è la misura prevista a regime dall'art. 16-bis del DPR 917/1986.

Restano, quindi confermate le modalità applicative in vigore (*cf. di seguito*), inclusa l'ultima novità prevista dalla legge di Bilancio 2018 (Legge 205/2017), in merito all'**introduzione del nuovo obbligo di comunicazione all'Enea delle informazioni** sugli interventi di ristrutturazione edilizia agevolati con la detrazione Irpef del 50% che comportino una riduzione dei consumi energetici o l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia<sup>2</sup>.

A tal riguardo, per i lavori conclusi nel 2018, l'Enea ha predisposto il sito dedicato ristrutturazioni2018.enea.it destinato, per l'appunto, alla trasmissione dei dati relativi agli interventi completati nel 2018. L'invio della documentazione va fatta entro 90 giorni dalla data di fine lavori.

## 2. Sintesi della disciplina al 2019

### 2.1 La detrazione

L'agevolazione fiscale riconosciuta per "interventi di recupero del patrimonio edilizio"<sup>3</sup> attualmente ammessa, consiste, per i lavori effettuati sino al 31 dicembre 2019, nella possibilità di detrarre dall'IRPEF il 50% delle spese sostenute per determinati lavori "di

<sup>1</sup> Cfr. Ance "Legge di Bilancio 2019 – Focus fiscale" - ID N. 34748 del 10 gennaio 2019.

<sup>2</sup> Cfr. Ance "Bonus Ristrutturazioni: all'ENEA una nuova informativa sui lavori effettuati" - ID N. 32104 del 29 marzo 2018, "Ecobonus 2018: on line il portale dell'Enea per la trasmissione dei dati" - ID N. 32151 del 4 aprile 2018, "Bonus mobili 2018 – Nuova Guida dell'Agenzia delle Entrate" - ID N. 31202 del 23 gennaio 2018, "Bonus Ristrutturazioni: on line, a breve, il sito per le comunicazioni all'Enea" - ID N. 33375 del 24 luglio 2018, "Bonus Ristrutturazioni e risparmio energetico: on line il sito per le comunicazioni all'Enea" - ID N. 34351 del 22 novembre 2018.

<sup>3</sup> Cfr. art.16-bis, Dpr 917/1986.

recupero". L'importo massimo di spesa ammesso al beneficio è 96.000<sup>4</sup> euro e la detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Salvo ulteriori proroghe a partire dal 1 gennaio 2020 l'agevolazione tornerà ad applicarsi nella misura "a regime" disciplinata dall'art.16-bis del DPR 917/1986 (TUIR) che prevede la minor aliquota di detrazione del 36% e il minor importo di spesa massima agevolabile di 48.000 euro.

L'agevolazione spetta sia per le spese relative a lavori eseguiti su singole unità immobiliari, che per quelle eseguite su parti comuni condominiali e comprende anche le spese di progettazione e le prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie.

La detrazione, oltre a essere riconosciuta per le spese di recupero, spetta anche per l'acquisto di immobili ad uso abitativo<sup>5</sup> facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che abbiano provveduto, entro 18 mesi dalla data di fine lavori, alla successiva alienazione o assegnazione.

Tale particolare beneficio riconosciuto all'acquirente, consiste, per le spese di acquisto effettuate entro il 31 dicembre 2019, in una detrazione del 50% da calcolarsi sul 25% del prezzo di vendita. Vale, anche per questa ipotesi, il limite dei 96.000 euro di spesa massima ammessa al beneficio e la ripartizione in 10 rate di pari importo.

Anche in questo caso, salvo ulteriori proroghe, a partire dal 1 gennaio 2020 l'agevolazione tornerà ad applicarsi nella misura "a regime".

## ***2.2 Beneficiari della detrazione Irpef per le ristrutturazioni***

Hanno diritto alla detrazione per spese di ristrutturazione, i seguenti soggetti Irpef:

- proprietari o nudi proprietari del bene oggetto di ristrutturazione
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) sul bene
- locatari o comodatari del bene
- soci di cooperative divise e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce
- soggetti (indicati nell'articolo 5 del DPR 917/1986) che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali

Hanno, inoltre, diritto alla detrazione purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

---

<sup>4</sup> Il limite massimo di spesa ammesso al beneficio è annuale e riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze considerate unitariamente anche se accatastate separatamente. Gli interventi effettuati sulle pertinenze non godono di un limite di spesa autonomo.

<sup>5</sup> Cfr. art.16-bis, co. 3, Dpr 917/1986.

- 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)
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il componente dell'unione civile
- 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.

### **2.3 Interventi agevolati**

La detrazione Irpef del 50% spetta per le spese relative a interventi di recupero effettuati sia su singole unità immobiliari residenziali, che su parti comuni di edifici residenziali, entro il limite massimo di 96.000 euro e va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

Le tipologie di interventi ammessi alla detrazione sono quelli indicati dall'art.16-bis del DPR 917/1986, ovvero:

- opere rientranti nelle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001, cioè interventi di **manutenzione ordinaria** (solo per le parti comuni di edifici residenziali), **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**
- opere finalizzate al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi
- realizzazione di parcheggi pertinenziali<sup>6</sup>
- acquisto, nei soli limiti delle spese di realizzazione, di parcheggi pertinenziali
- opere volte al **superamento delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi e, in generale, ogni intervento che, attraverso la comunicazione, la robotica ed ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a **favorire la mobilità interna** ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità
- opere finalizzate ad **impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi**
- opere finalizzate alla **cablatura degli edifici** (legge 31 luglio 1977, n. 249) e al contenimento **dell'inquinamento acustico** (legge 26 ottobre 1995, n. 447 e D.P.C.M. 14 novembre 1997)
- opere finalizzate al **risparmio energetico** (legge 9 gennaio 1991, n. 10 e D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412)
- opere finalizzate alla **sicurezza statica e antisismica** (legge 2 febbraio 1974, n. 64)
- interventi di **bonifica dell'amianto**

---

<sup>6</sup> In caso di ristrutturazione con ampliamento di un box pertinenziale la detrazione spetta anche per le spese relative all'ampliamento a condizione che quest'ultimo sia funzionale alla creazione di un nuovo posto auto (cfr. RM. N.7 del 27 aprile 2018).

- opere finalizzate ad **evitare infortuni domestici**
- opere finalizzate alla **messa a norma degli edifici** (legge 5 marzo 1990, n. 46 e legge 6 dicembre 1971, n. 1083)
- opere finalizzate alla redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

**Si riporta, di seguito, uno schema esemplificativo degli interventi agevolabili.**

Categoria intervento	Interventi ammissibili - esempi
<p><b>Manutenzione ordinaria<sup>7</sup></b>  <i>Art. 16-bis, co. 1, lett. a) del del Dpr 917/1986</i></p> <p><i>(Questi interventi sono agevolati solo quando riguardano le parti comuni e la detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;</li> <li>– riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico), impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere;</li> <li>– spurgo e pulizia delle fosse biologiche;</li> <li>– sostituzione integrale o parziale di rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;</li> <li>– rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;</li> <li>– rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;</li> <li>– sostituzione di tegole e di altre parti accessorie deteriorate per lo smaltimento delle acque nonché il rinnovo delle impermeabilizzazioni;</li> <li>– riparazioni di balconi e terrazze, impermeabilizzazione e relative pavimentazioni;</li> <li>– riparazione delle recinzioni;</li> <li>– sostituzione di elementi di impianti tecnologici;</li> <li>– sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.</li> </ul>
<p><b>Manutenzione straordinaria<sup>8</sup> sia sulle parti comuni che su singole unità immobiliari</b>  <i>Art. 16-bis, co. 1, lett. a) e b), del Dpr 917/1986</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;</li> <li>– realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili nonché realizzazione di volumi tecnici quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza e canne fumarie;</li> <li>– realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici, compresi anche quelli relativi alla costruzione della rete fognaria fino alla rete pubblica, realizzati con opere interne o esterne<sup>9</sup>;</li> <li>– sostituzione di caldaia, in quanto l'intervento è inteso come diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento (Circolare 2.03.2016 n. 3, risposta 1.5);</li> <li>– realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;</li> <li>– consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;</li> <li>– rifacimento vespai e scannafossi;</li> <li>– sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;</li> <li>– rifacimento di scale e rampe;</li> <li>– realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;</li> </ul>

<sup>7</sup> Cfr. art. 3, co.1, lett. a), Dpr 380/2001.

<sup>8</sup> Cfr. art. 3, co.1, lett. b), Dpr 380/2001.

<sup>9</sup> Cfr. RM n. 350 dell'11 novembre 2002.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;</li> <li>- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;</li> <li>- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali.</li> </ul>
<p><b>Restauro e risanamento conservativo<sup>10</sup> sia sulle parti comuni che su singole unità immobiliari</b></p> <p><i>Art. 16-bis, co. 1, lett. a) e b), del Dpr 917/1986</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado</li> <li>- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti</li> <li>- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.</li> </ul>
<p><b>Ristrutturazione edilizia<sup>11</sup> sia sulle parti comuni che su singole unità immobiliari</b></p> <p><i>Art. 16-bis, co. 1, lett. a) e b), del Dpr 917/1986</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente</li> <li>- modifica della facciata</li> <li>- realizzazione di una mansarda o di un balcone</li> <li>- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda</li> <li>- apertura di nuove porte e finestre</li> <li>- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.</li> </ul>
<p><b>Ripristino dell'immobile in seguito a calamità</b></p> <p><i>Art. 16-bis, co. 1, lett. c), del Dpr 917/1986</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tutti gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino di un immobile danneggiato a seguito di un evento calamitoso, indipendentemente dalla categoria edilizia alla quale appartengono, purché sia stato dichiarato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi dell'evento (<i>Cfr. Circolare 7/E 27 aprile 2018</i>).</li> </ul>
<p><b>Realizzazione di autorimesse e posti auto pertinenziali</b></p> <p><i>Art. 16-bis, co. 1, lett. d), del dpr 917/1986</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di realizzazione di parcheggi (autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune), purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con un'unità immobiliare abitativa;</li> <li>- acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati dall'impresa costruttrice, per le sole spese imputabili alla realizzazione e a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.</li> </ul>
<p><b>Eliminazione di barriere architettoniche, e lavori finalizzati a favorire la mobilità intera di persone con gravi disabilità</b></p> <p><i>Art. 16-bis, co. 1, lett. e), del Dpr 917/1986</i></p>	<p>Trattasi di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti);</li> <li>- rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici; citofoni, impianti di ascensori);</li> <li>- rifacimento di scale ed ascensori;</li> <li>- inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici</li> <li>- la 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 con disabilità gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992.</li> </ul> <p>In linea generale le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche sono inseribili nella manutenzione straordinaria. La legge di settore di riferimento è il DM 236/1989, gli interventi che non presentano le caratteristiche ivi indicate non possono essere qualificati come abbattimento delle barriere architettoniche fermo restando che potrebbero rientrare tra quelli agevolati come manutenzione ordinaria o straordinaria (<i>Cfr. Circolare 7/E 27 aprile 2018</i>).</p>
<p><b>Opere finalizzate ad impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi</b></p> <p><i>Art. 16-bis, co. 1, lett. f), del Dpr 917/1986</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rafforzamento, sostituzione od installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici;</li> <li>- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione;</li> <li>- porte blindate o rinforzate;</li> <li>- apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini;</li> <li>- installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti;</li> </ul>

<sup>10</sup> Cfr. art. 3, co.1, lett. c), Dpr 380/2001.

<sup>11</sup> Cfr. art. 3, co.1, lett. d), Dpr 380/2001.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- apposizione di saracinesche;</li> <li>- tapparelle metalliche con bloccaggi;</li> <li>- vetri antisfondamento;</li> <li>- casseforti a muro;</li> <li>- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati;</li> <li>- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.</li> </ul>
<p><b>Opere finalizzate alla cablatura degli edifici e inquinamento acustico</b></p> <p><i>Art. 16-bis, co. 1, lett. g), del Dpr 917/1986</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- opere finalizzate alla cablatura degli edifici sono quelle previste dalla Legge n. 249/1997 che ha concesso agevolazioni per realizzare, nelle nuove costruzioni o in edifici soggetti a integrale ristrutturazione, antenne collettive o reti via cavo per distribuire la ricezione nelle singole unità abitative. Ai fini delle agevolazioni fiscali la tipologia di intervento ammissibile è limitata al caso di lavori, in edifici esistenti, che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali.</li> <li>- interventi di cablatura degli edifici per l'accesso a servizi telematici e di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, ad esempio, la contabilizzazione dell'energia da centrali di teleriscaldamento o di cogenerazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza.</li> <li>- realizzazione di un'antenna comune, in sostituzione delle antenne private che rientra nella finalità di "cablaggio" degli edifici (Cfr. CM n. 121 dell'11, maggio 1998, paragrafo 4).</li> </ul>
<p><b>Opere finalizzate al risparmio energetico</b></p> <p><i>Art. 16-bis, co. 1, lett. h), del Dpr 917/1986</i></p>	<p>Le tipologie di opere ammesse ai benefici fiscali sono quelle previste dall'art. 1 del decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato del 15 febbraio 1992 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 9 maggio 1992, n. 107;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, purché installati per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, ecc.) e siano sia posti direttamente al servizio dell'abitazione;</li> <li>- installazione di sistemi di accumulo su un impianto sia nel caso in cui tale installazione sia contestuale che successiva a quella dell'impianto fotovoltaico, configurandosi, in dette ipotesi, il sistema di accumulo come un elemento funzionalmente collegato all'impianto fotovoltaico stesso;</li> <li>- sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del consumo individuale del calore, finalizzati al conseguimento del risparmio energetico, installati senza che sia sostituito l'impianto di climatizzazione invernale o nel caso in cui quest'ultimo sia sostituito con un impianto che non presenti le caratteristiche tecniche richieste ai fini della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 1, co. 347, della legge n. 296/2006 (CM n.18 del 6 maggio 2016, risposta 3.1).</li> </ul>
<p><b>Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica</b></p> <p><i>Art. 16-bis, co. 1, lett. i), del Dpr 917/1986</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi realizzati sulle parti strutturali degli edifici o su complessi di edifici collegati strutturalmente e relativi ad interi edifici;</li> <li>- interventi di demolizione e con la medesima volumetria (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, di cui all'articolo 3, lettera d), del DPR n. 380/2001) o, nel caso di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004, con medesima sagoma dell'edificio preesistente se dal provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulta che gli stessi rientrano tra quelli di ristrutturazione edilizia (RM n.34 del 27, aprile 2018 );</li> <li>- spese per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica dell'edificio o del complesso di edifici e le spese per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio di tale documentazione.</li> </ul>
<p><b>Bonifica dell'amianto ed opere volte a evitare gli infortuni domestici</b></p> <p><i>Art. 16-bis, co. 1, lett. l), del Dpr 917/1986</i></p>	<p>La detrazione, in caso di interventi di bonifica, spetta a prescindere dalla realizzazione di un intervento di recupero del patrimonio edilizio e riguarda anche il trasporto da parte di aziende specializzate dell'amianto in discarica.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti;</li> <li>- montaggio di vetri anti-infortunio;</li> <li>- installazione del corrimano.</li> </ul>
<p><b>Lavori, su singole unità immobiliari e su parti comuni, finalizzati alla</b></p>	<p>La normativa regolamentare di riferimento, nel caso degli impianti tecnologici, è quella prevista dal DPR n. 447/ 1991. Ai fini del beneficio fiscale sono richiamate le norme applicabili alle unità immobiliari abitative e</p>

<b>messa a norma degli edifici</b> <i>Art. 16-bis, co. 2, del Dpr 917/1986</i>	alle relative parti comuni, soggette all'applicazione della legge n. 46 del 1990. Si tratta di interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici dell'abitazione. Sono quindi compresi tutti gli interventi effettuati e debitamente dotati di certificato di conformità rilasciato da soggetti abilitati, anche se di entità minima ed indipendentemente dalla categoria di intervento edilizio (CM n.57 del 24 febbraio 1998).
<b>Altre spese ammesse in detrazione<sup>12</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- progettazione e le altre prestazioni professionali connesse comunque richieste dal tipo di lavori;</li> <li>- messa in regola degli edifici;</li> <li>- acquisto dei materiali;</li> <li>- la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;</li> <li>- effettuazione di perizie e sopralluoghi;</li> <li>- imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;</li> <li>- oneri di urbanizzazione;</li> <li>- altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (Decreto Interministeriale n. 41 del 18 febbraio 1998).</li> </ul>

### 2.3.1 Demolizione e ricostruzione

Occorre precisare che laddove gli interventi comportino **demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta solo in caso di fedele ricostruzione**, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, di cui all'art.3, lettera d), del DPR n. 380/2001).

Dato che la nozione di "sagoma edilizia" è strettamente legata anche all'area di sedime del fabbricato, e considerato che il legislatore ha eliminato il riferimento al rispetto della sagoma per gli immobili non vincolati<sup>13</sup> **ad oggi la detrazione è ammessa anche qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione comporti anche lo spostamento di lieve entità rispetto al sedime originario** (Cfr. Risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-01866 del 14 gennaio 2014).

Se la **demolizione e ricostruzione** avviene **con ampliamento** della volumetria preesistente, la **detrazione non spetta se l'intervento configura, nel suo complesso, una "nuova costruzione"**.

Se, invece, la ristrutturazione avviene senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione" (Cfr. RM n.4 del 4 gennaio 2011).

<sup>12</sup> Questa elencazione non ha valore tassativo poiché riferita ai costi ulteriori, rispetto a quelli espressamente indicati e connessi all'intervento edilizio tra cui, ad esempio, le spese relative allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori e la tassa per l'occupazione del suolo pubblico, pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile. (Cfr. RM n. 229 del 18, agosto 2009).

<sup>13</sup> Cfr. la riformulazione operata dell'art.3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001 operata dall'art. 30, comma 1, lett. a), del DL n. 69/2013.

### 3. Cosa fare per ottenere la detrazione

#### 3.1 Adempimenti

Per fruire della detrazione è necessario seguire taluni adempimenti.

- **COMUNICAZIONE ALLA ASL.** Quando è richiesto a norma di legge<sup>14</sup> (Cfr. il Dlgs 81/2008), va fatta una comunicazione preventiva alla ASL con la quale vengono fornite le generalità del committente, l'intervento da realizzare, i dati identificativi dell'impresa, la data dell'inizio dei lavori.
- **COMUNICAZIONE ALL'ENEA.** In caso di interventi di ristrutturazione che incidono sul risparmio energetico va effettuata una comunicazione all'Enea. Per i lavori conclusi nel 2018, l'Enea ha predisposto il sito dedicato ristrutturazioni2018.enea.it destinato, per l'appunto, alla trasmissione dei dati relativi agli interventi completati nel 2018. L'invio della documentazione fa fatta entro 90 giorni dalla data di fine lavori.

La trasmissione è obbligatoria per i seguenti interventi edilizi:

Componenti e tecnologie	Tipo di intervento
<b>Strutture edilizie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• riduzione della trasmittanza delle <b>pareti verticali</b> che delimitano gli ambienti riscaldati dall' esterno, dai vani freddi e dal terreno;</li> <li>• riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (<b>coperture</b>) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi;</li> <li>• riduzione della trasmittanza termica dei <b>Pavimenti</b> che delimitano gli ambienti riscaldati dall' l'esterno, dai vani freddi e dal terreno;</li> </ul>
<b>Infissi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• riduzione della trasmittanza dei <b>serramenti comprensivi di infissi</b> che delimitano gli ambienti riscaldati dall' esterno e dai vani freddi;</li> </ul>
<b>Impianti tecnologici</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• installazione di <b>collettori solari (solare termico)</b> per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti;</li> <li>• sostituzione di generatori di calore con <b>caldaie a condensazione</b> 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;</li> <li>• sostituzione di generatori con <b>generatori di calore ad aria a condensazione</b> ed eventuale adeguamento dell'impianto;</li> <li>• <b>pompe di calore</b> per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto;</li> </ul>

<sup>14</sup> Tale obbligo si configura per i cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea, e per i cantieri in cui opera un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno, anche se queste condizioni si verificano a seguito di varianti in corso d'opera.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>sistemi ibridi</b> (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto;</li> <li>• <b>microcogeneratori</b> (<math>P_e &lt; 50\text{kWe}</math>);</li> <li>• <b>scaldacqua a pompa di calore;</b></li> <li>• <b>generatori di calore a biomassa;</b></li> <li>• installazione di <b>sistemi di contabilizzazione del calore</b> negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze;</li> <li>• installazione di <b>sistemi di termoregolazione e building automation;</b></li> <li>• installazione di <b>impianti fotovoltaici.</b></li> </ul>
<b>Elettrodomestici (solo se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a decorrere dal 1° gennaio 2017):</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• forni</li> <li>• frigoriferi</li> <li>• lavastoviglie</li> <li>• piani cottura elettrici</li> <li>• lavasciuga</li> <li>• lavatrici</li> </ul>

- **PAGAMENTO TRAMITE BONIFICO.** Per fruire della detrazione è necessario pagare tramite bonifico bancario dal quale deve risultare (la causale del versamento da cui si evinca che il pagamento avviene per interventi che danno diritto alla detrazione, il codice fiscale del beneficiario della detrazione (che può essere anche diverso dall'ordinante del bonifico), CF o P.IVA del beneficiario del bonifico.  
 Se per errore è stato usato un bonifico "dedicato"<sup>15</sup> o non sono stati riportati nel bonifico tutti dati necessari, e non sia stato possibile ripetere il bonifico, il contribuente può mantenere ugualmente il diritto alla detrazione se si fa rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui l'impresa che ha effettuato i lavori attesti di aver ricevuto le somme e averle incluse nella propria contabilità<sup>16</sup>.  
 Non sussiste l'obbligo di pagamento tramite bonifico per la fattispecie relativa all'acquisto di immobili ristrutturati. In tal caso il contribuente deve possedere l'atto di acquisto o il preliminare di vendita registrato.  
 Anche nell'ipotesi di acquisto del box, la detrazione può essere fruita in assenza di bonifico se nell'atto notarile sono indicate le spese ricevute dall'impresa che ha ceduto il box, e se il contribuente è in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui si attesti che i corrispettivi pagati sono stati inclusi nella contabilità di impresa.
- **INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI.** Il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi, i dati catastali identificativi dell'immobile e, in caso di lavori effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto di comodato o di locazione.

<sup>15</sup> Si ricorda che gli istituti bancari e postali devono operare una ritenuta d'acconto dell'8% nei confronti del destinatario del pagamento (art. 5 del DL 78/2010).

<sup>16</sup> Cfr. CM 43/E del 18 novembre 2016.

### **3.2 Documenti da conservare**

Il contribuente, per fruire della detrazione deve conservare alcuni documenti<sup>17</sup> quali ad esempio la ricevuta del bonifico, e le fatture o le ricevute fiscali inerenti le spese effettuate per la realizzazione dei lavori. Se i lavori sono effettuati su parti comuni condominiali, è necessario conservare la documentazione rilasciata dall'amministratore.

Il contribuente deve, inoltre, possedere:

- la domanda di **accatastamento, se l'immobile non è ancora censito**;
- le **ricevute di pagamento** dell'imposta comunale (**Imu**), se dovuta;
- la **delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori** e tabella millesimale di ripartizione delle spese, per gli interventi sulle parti condominiali;
- la **dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori del possessore dell'immobile**, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà** in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

---

<sup>17</sup> Cfr. Provvedimento AdE del 2 novembre 2011.