



Fisco, come funzionano detrazioni su ristrutturazione per immobili da mettere a reddito

Descrizione

(Adnkronos) I lavori di ristrutturazione possono rendere un appartamento competitivo sul mercato degli affitti o in caso di vendita. In genere, si procede dagli impianti, dai lavori di isolamento per una migliore resa energetica e un risparmio sui consumi domestici, quindi infissi, bagno, cucina. Spesso sono opere costose, ma la buona notizia è che anche nel 2025 chi ristruttura può contare sulle detrazioni, uno sconto fiscale spalmato in dieci anni che riduce l'IRPEF e, di fatto, accorcia i tempi di rientro dell'investimento. Rispetto al passato, oggi il legislatore sconta soprattutto i lavori sulla prima casa, mentre quelli su abitazioni, destinate alla locazione, restano agevolati con aliquote differenti. Facciamo chiarezza, caso per caso, su come alleggerire il conto finale dei lavori di ristrutturazione per immobili da mettere a reddito. A fare il punto Nicola Teofilo di Immobiliare.it.

Detrazioni e deduzioni, la differenza

Per prima cosa spiega le detrazioni non vanno confuse con le deduzioni. Le prime agiscono direttamente sull'imposta che il proprietario di una casa deve pagare al fisco, riducendo i costi dei lavori. In caso di ristrutturazione edilizia, il contribuente proprietario di case e immobili può spalmare questo sconto su un arco temporale di 10 anni, ottenendo ogni anno una quota di rimborso sottratta dall'IRPEF dovuta al fisco. È un meccanismo che rende meno gravoso l'investimento e, nel tempo, garantisce un ritorno fiscale proporzionato alle spese sostenute. Quindi, le detrazioni non riducono il preventivo dell'impresa che dovrà effettuare i lavori di ristrutturazione in condominio o in singole proprietà.

La normativa precisa distingue con chiarezza tra prima casa e immobili diversi dall'abitazione principale. Questo significa che chi ristruttura la casa in cui vive gode di una detrazione più alta, quindi, è più agevolato dallo Stato. Mentre, chi mette mano a una seconda casa o a un appartamento da vendere o dare in affitto, rientra nella categoria delle altre abitazioni, con percentuali inferiori di sconto fiscale. Dunque, chi investe con l'obiettivo di affittare o mettere a reddito una proprietà, deve mettere in conto queste differenze nei preventivi di spesa. Nel 2025 la detrazione è pari al 50% per chi ristruttura la propria abitazione principale, ma scende al 36% se i lavori interessano altre abitazioni da ristrutturare. Il tetto massimo di spesa detraibile rimane fissato a

96mila euro per unità immobiliare, sempre da ripartire in dieci rate annuali. Dal 2026 le percentuali caleranno ulteriormente e gradualmente, scendendo al 36% e 30%, sempre con massimale di 96.000 euro e rimborso spalmato in 10 rate².

Le detrazioni fiscali afferma concesse a seguito di lavori di ristrutturazioni si ottengono richiedendo dei bonus differenti, a seconda dei casi specifici.

Quali bonus richiedere

Ecco quali considerare quando un proprietario vuole investire su un immobile da locare, o comunque da mettere a reddito. 1) Bonus ristrutturazione: aliquota della detrazione per il 2025 ¹ al 36%, ma scenderà al 30 nel 2026-2027: 30% (il 50% nel 2025 vale solo per la prima casa). 2) Ecobonus e Sismabonus: restano agevolazioni distinte, non cumulabili sulle stesse spese con il Bonus Ristrutturazione, quindi bisogna scegliere il canale più conveniente a seconda dei costi delle opere. Dal 1° gennaio 2025 sono esclusi dalla detrazione (sia ristrutturazioni sia ecobonus) gli interventi di sostituzione/nuova installazione di caldaie uniche a combustibili fossili. Restano ammessi sistemi ibridi (pompa di calore + caldaia a condensazione assemblati in fabbrica), pompe di calore anche ad assorbimento a gas, biomassa, microcogeneratori.

La regola chiarisce Teofilo ² semplice: se immobile a uso residenziale, la detrazione è ammessa. Che poi venga destinato a locazione turistica, ad affitto lungo o lasciato temporaneamente sfitto in attesa di inquilini non fa differenza. L'unico limite riguarda gli immobili strumentali di un'impresa, come i beni merce di una società di costruzioni: in quel caso la detrazione non è ammessa. In tutti gli altri casi, il proprietario può sfruttare l'agevolazione e ridurre i tempi di rientro dall'investimento. Se a ristrutturare è l'inquilino (con il consenso del proprietario), può detrarre le spese intestandosi fatture e bonifici. E se il contratto di affitto scade, l'inquilino continua a portare in detrazione le rate residue sulla sua dichiarazione dei redditi. Le detrazioni non decadono anche in caso di trasferimenti di proprietà ed eredità dell'immobile prima dell'esaurimento delle rate rimborsate. Tuttavia, il diritto alle quote non utilizzate si trasferisce al nuovo acquirente, salvo diverso accordo inserito nell'atto di compravendita. In caso di successione, le rate residue passano all'erede che mantiene la detenzione materiale e diretta dell'unità. Mentre, con costituzione di usufrutto, le rate non fruitive restano al nudo proprietario.

Gli interventi edilizi detraibili riguardano opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Nel dettaglio, chi ristruttura per dare in affitto il proprio immobile, può richiedere lo sconto fiscale sulle seguenti opere: efficienza e comfort: sostituzione di infissi e schermature, coibentazioni su pareti/solai, fotovoltaico e accumulo, pompe di calore, building automation (con invio dati Enea entro 90 giorni dalla fine lavori); accessibilità, quindi, ascensori, montascale, eliminazione barriere architettoniche, rampe; sicurezza e qualità dell'immobile cioè rifacimento bagni, impianti elettrici/idraulici a norma, autorimessa pertinenziale, sistemi antintrusione e videosorveglianza, cablatura degli edifici, riduzione inquinamento acustico; parti comuni in condominio quindi tetto, facciata, scale, cortili, gronde, colonne di scarico, contabilizzazione del calore su impianti centralizzati; lavori di manutenzione ordinaria sono agevolati solo se eseguiti sulle parti comuni condominiali. Invece, i lavori di tinteggiatura dentro casa propria non sono detraibili.

Quando i lavori riguardano le parti comuni di un edificio residenziale condominiale (tetto, facciata, scale, cortili, ecc) ricorda la detrazione va a beneficio di ciascun condomino in proporzione alla quota millesimale e alla spesa effettivamente versata. Ma le condizioni cambiano a seconda delle

dimensioni di un condominio. Nei condomini ordinari: il pagamento dei lavori deve avvenire con bonifico parlante. Nella causale bisogna indicare il codice fiscale del condominio e la partita Iva/codice fiscale dell'impresa; il codice fiscale dell'amministratore (o del condomino delegato) che materialmente effettua il pagamento. L'amministratore rilascia poi una certificazione con l'importo complessivo e la quota di ciascun condomino da riportare in dichiarazione nel proprio modello 730.

Nei condomini minimi (quelli fino a 8 condomini, senza amministratore e senza codice fiscale): i lavori sulle parti comuni sono ugualmente detraibili. Tuttavia, il bonifico parlante deve essere eseguito da uno dei condomini, indicando il suo codice fiscale e la partita Iva/CF dell'impresa. Se più persone fruiscono della detrazione, in dichiarazione ciascun partecipante riporterà la propria quota e, in assenza del CF del condominio, indicherà il codice fiscale del condomino che ha pagato, conservando la documentazione che prova che l'intervento ha riguardato parti comuni.

Come fare la richiesta

La detrazione sui lavori di ristrutturazione di immobili da mettere a reddito si ottiene solo se i passaggi amministrativi sono rispettati e i pagamenti riportano i dati richiesti dalla normativa. Ecco, in sintesi, cosa sapere. Non servono titoli: in caso di lavori di manutenzione ordinaria, senza opere strutturali/prospetti come tinteggiature e finiture, perché si intende edilizia libera. La Cila è necessaria per lavori di manutenzione straordinaria senza strutture e senza modifica prospetti (tramezzi interni, rifacimento bagni/cucine con impianti interni, infissi senza cambio foro). La Scia serve per interventi su strutture o prospetti; restauro/risanamento con rilievo edilizio.

Il permesso di costruire è necessario per demolizione e ricostruzione, ampliamenti, sopraelevazioni. In caso di lavori su parti comuni condominiali: serve la delibera assembleare con riparto spese e la notifica preliminare Asl se lavorano più imprese o in caso di superamento soglie. La scelta dell'impresa incide su qualità dei lavori e corretto accesso alla detrazione. L'impresa deve risultare iscritta al Registro Imprese, avere Durc regolare e polizza RC per lavori edili.

Per gli impianti è richiesta un'impresa abilitata secondo il DM 37/2008 e il rilascio della dichiarazione di conformità (Di.Co.) a fine lavori (elettrico, riscaldamento/condizionamento, idrico-sanitario, gas, ecc.). I preventivi devono essere comparabili: riportare il computo metrico con quantità e prezzi unitari, materiali indicati (marca/modello), tempi e Sal (stati d'avanzamento). Nel contratto è utile inserire: subappalti dichiarati, gestione rifiuti e smaltimenti, penali per ritardi, garanzie e assistenza post-consegna, modalità di pagamento tracciate.

Se il titolo edilizio lo richiede, vanno individuati progettista e direttore lavori; per strutture o vincoli servono i relativi depositi/autorizzazioni. Per ottenere la detrazione, il pagamento deve essere tracciabile con bonifico parlante; fa fede la data di addebito del bonifico. La banca applica automaticamente sul bonifico una ritenuta dell'8% a carico dell'impresa, quindi non riduce la spesa detraibile, che resta quella pagata e documentata. Cosa fare quando il bonifico è compilato male o non dedicato? La detrazione non decade se l'impresa rilascia una dichiarazione sostitutiva che attesta l'incasso e la corretta contabilizzazione. Interventi esclusi: dal 2025 non sono agevolati gli interventi con caldaie uniche a combustibili fossili; restano ammessi ibridi, pompe di calore, biomassa, microcogeneratori.

â??

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione

Settembre 29, 2025

Autore

redazione

default watermark