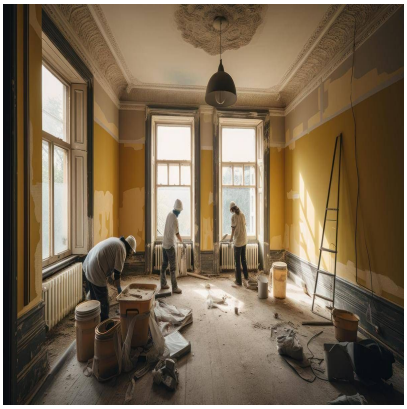


Fisco, come funzionano detrazioni su ristrutturazione per immobili da mettere a reddito

Descrizione

default watermark

(Adnkronos) â?? 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 Ã¨ che anche nel 2025 chi ristruttura puÃ² contare sulle detrazioni, uno â??sconto fiscaleâ?? spalmato in dieci anni che riduce lâ??Irpef e, di fatto, accorcia i tempi di rientro dellâ??investimento. Rispetto al passato, oggi il legislatore â??scontaâ?? 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

â??Per prima cosa â?? spiega â?? le detrazioni non vanno confuse con le deduzioni. Le prime agiscono direttamente sullâ??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 puÃ² spalmare questo sconto su un arco temporale di 10 anni, ottenendo ogni anno una quota di rimborso sottratta dallâ??Irpef dovuta al fisco. Ã? un meccanismo che rende meno gravoso lâ??investimento e, nel tempo, garantisce un ritorno fiscale proporzionato alle spese sostenute. Quindi, le detrazioni non riducono il preventivo dellâ??impresa che dovrÃ effettuare i lavori di ristrutturazione in condominio o in singole proprietÃ â?•.

â??La normativa â?? precisa â?? distingue con chiarezza tra prima casa e immobili diversi dallâ??abitazione principale. Questo significa che chi ristruttura la casa in cui vive gode di una detrazione piÃ¹ alta, quindi, Ã¨ piÃ¹ agevolato dallo Stato. Mentre, chi mette mano a una seconda casa o a un appartamento da vendere o dare in affitto, rientra nella categoria â??altre abitazioni, con percentuali inferiori di â??sconto fiscaleâ??. Dunque, chi investe con lâ??obiettivo di affittare o mettere a reddito una proprietÃ , deve mettere in conto queste differenze nei preventivi di spesa. Nel 2025 la detrazione Ã¨ 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 unitÃ 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 rateâ?•.

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

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: lâ??aliquota della detrazione per il 2025 Ã¨ al 36%, ma scenderÃ 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 piÃ¹ conveniente a seconda dei costi delle opere. Dal 1Â° 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.

default watermark

â??La regola â?? chiarisce Teofilo â?? Ã¨ semplice: se lâ??immobile Ã¨ a uso residenziale, la detrazione Ã¨ ammessa. Che poi venga destinato a locazione turistica, ad affitto lungo o lasciato temporaneamente sfitto in attesa di inquilini non fa differenza. Lâ??unico limite riguarda gli immobili strumentali di unâ??impresa, come i beni merce di una societÃ di costruzioni: in quel caso la detrazione non Ã¨ ammessa. In tutti gli altri casi, il proprietario puÃ² sfruttare lâ??agevolazione e ridurre i tempi di rientro dallâ??investimento. Se a ristrutturare Ã¨ lâ??inquilino (con il consenso del proprietario), puÃ² detrarre le spese intestandosi fatture e bonifici. E se il contratto di affitto scade, lâ??inquilino continua a portare in detrazione le rate residue sulla sua dichiarazione dei redditi. Le detrazioni non decadono anche in caso di trasferimenti di proprietÃ ed ereditÃ dellâ??immobile prima dellâ??esaurimento delle rate rimborsate. Tuttavia, il diritto alle quote non utilizzate si trasferisce al nuovo acquirente, salvo diverso accordo inserito nellâ??atto di compravendita. In caso di successione, le rate residue passano allâ??erede che mantiene la detenzione materiale e diretta dellâ??unitÃ . Mentre, con costituzione di usufrutto, le rate non fruite restano al nudo proprietarioâ?•.

Gli interventi edilizi â??detraibiliâ?? riguardano opere di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Nel dettaglio, chi ristruttura per dare in affitto il proprio immobile, puÃ² 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); accessibilitÃ , quindi, ascensori, montascale, eliminazione barriere architettoniche, rampe; sicurezza e qualitÃ dellâ??immobile cioÃ¨ 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.

â??Quando i lavori riguardano le parti comuni di un edificio residenziale condominiale (tetto, facciata, scale, cortili, ecc) â?? ricorda â?? 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 dellâ??impresa; il codice fiscale dellâ??amministratore (o del condomino delegato) che materialmente effettua il pagamento. Lâ??amministratore rilascia poi una certificazione con lâ??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 dellâ??impresa. Se piÃ¹ persone fruiscono della detrazione, in dichiarazione ciascun partecipante riporterÃ la propria quota e, in assenza del CF del condominio, indicherÃ il codice fiscale del condomino che ha pagato, conservando la documentazione che prova che lâ??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, perchÃ© sâ??intende edilizia libera. La Cila Ã¨ 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.

default watermark

Il permesso di costruire Ã¨ 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 piÃ¹ imprese o in caso di superamento soglie. La scelta dellâ??impresa incide su qualitÃ dei lavori e corretto accesso alla detrazione. Lâ??impresa deve risultare iscritta al Registro Imprese, avere Durc regolare e polizza RC per lavori edili.

Per gli impianti Ã¨ richiesta unâ??impresa abilitata secondo il DM 37/2008 e il rilascio della dichiarazione di conformitÃ (Di.Co.) a fine lavori (elettrico, riscaldamento/condizionamento, idrico-sanitario, gas, ecc.). I preventivi devono essere comparabili: riportare il computo metrico con quantitÃ e prezzi unitari, materiali indicati (marca/modello), tempi e Sal (stati dâ??avanzamento). Nel contratto Ã¨ utile inserire: subappalti dichiarati, gestione rifiuti e smaltimenti, penali per ritardi, garanzie e assistenza post-consegna, modalitÃ 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 â??bonifico parlanteâ??; fa fede la data di addebito del bonifico. La banca applica automaticamente sul bonifico una ritenuta dellâ??8% a carico dellâ??impresa, quindi non riduce la spesa detraibile, che resta quella pagata e documentata. Cosa fare quando il bonifico Ã¨ compilato male o â??non dedicatoâ??? La detrazione non decade se lâ??impresa rilascia una dichiarazione sostitutiva che attesta lâ??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